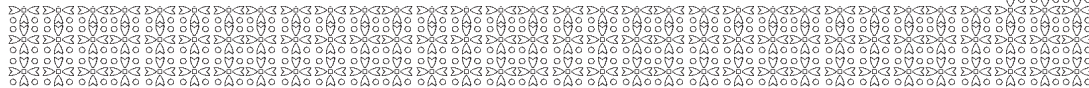


平成20年度の紛争事例から



◇ 相談内容

◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

調査研究部

平成20年度に国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業主管部局に寄せられた、宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数は3,595件（このうち宅地建物取引業所管部の本局・本課で取り扱われたものは2,645件）となっています（本誌75号9頁参照）。ここでは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県の各都府県からお送りいただいた資料に基づいて、その主要内容を要約して掲載します。

不動産取引に関する紛争相談等に携わっておられる皆様のご参考にしていただくとともに、取引実務に従事している方々にも充分留意の上、今後の業務に当たっていただければ幸いです。

説明された。買主は、翌年4月に申込みを撤回して申込金の返還を求めたところ、「弁護士から連絡する。」「損害賠償請求する。」等と返還を拒まれたとして、相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「契約の打合せなどを通常の状態で行進していたが、契約の予定日前から買主と連絡がとれなくなってしまった。4か月もの間話を引き延ばされて損害を被っており、損害賠償の請求も考えているが、返金を拒むつもりはない。」と答えた。

業者を指示処分とした。

なお、金銭は事情聴取から約1か月後の平成20年5月に返金された。

2 重要事項調査・説明の不備

I 売買に関するもの

1 預り金

1

売主業者（預り金返還拒否）

◇ 買主は、平成19年12月、分譲地の購入申込みを行い、申込金として100万円を売主業者に支払った。その際に業者が発行した領収証の名目は手付金となっていたが、業者からは後で返ってくるお金だと

2

売主業者 媒介業者（擁壁の瑕疵の不告知）

◇ 買主は、平成19年9月、業者の媒介で、売主業者から宅地を購入する契約を締結した。買主は、引渡し後、当該宅地の擁壁にひびが存在していることや、その擁壁が越境していることに気づいた。業者が瑕疵の存在を知っていたにもかかわらず告知しなかったこと、売買契約書に定めがある境界明示をわざと行わなかった

ことは、買主の契約の撤回を妨げるものであるなどとして、苦情を申し出た。

- ◆ 売主業者及び媒介業者に事情を聴いたところ、売主業者及び媒介業者は、「買主が指定した建築工事予定業者とともに現地の立会いを行っている。その工事業者は買主の代理人であると認識しており、その行為が境界明示である。」と主張したが、その後、業者の負担により擁壁ブロックの積み直しを行うことなどで、示談が成立した。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

3

売主業者（建築基準法に違反する建物の売却）

- ◇ 売主業者は、平成20年5月、「事務所兼共同住宅」として建築確認を受けた物件について、すべての部屋を住宅にすれば建築基準法違反になることを知りながら、重要事項説明書に、建物の種類を「共同住宅」と記載した。また、同年9月、当該物件を共同住宅にするため、建築基準法違反になることを知りながら、事務所10室にユニットバスを設置した。

さらに、同年11月、業者は、建築基準法に基づき、市から「仮の使用禁止命令」を受けていたにもかかわらず、売却した3室について賃貸借契約の媒介業務を行い、その際、使用禁止であることを説明しなかった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は上記の事実を認めた。

業者を1月間の業務停止処分とした。

4

売主業者 媒介業者（工場の騒音についての説明不備）

- ◇ 買主は、平成20年6月、業者の媒介で、売主業者との間で、土地付建物の売買契約を締結した。売主業者は、本件土地について、平成20年1月に買主として重要事項説明を受けており、その際の重要事項説明書には、隣接する工場の騒音について記載されていた。しかし、売主の立場として重要事項説明書の作成を媒介業者に依頼する際には、当該騒音の記載について特別な指示をせず、媒介業者が買主に重要事項説明をする際にも重要事項説明書の記載の確認を怠り、結果的に、買主に対して、工場の騒音についての説明がなされないことを看過した。

媒介業者は、地元業者として、近隣に同種の工場が複数存在していることを承知していたにもかかわらず、工場騒音についての認識を欠いていたため、重要事項説明書の作成過程において、工場騒音に関する事項について、売主業者との間で特にその記載に関する照合等に配慮することを怠り、やはり買主に対して工場の騒音についての説明をしなかった。

- ◆ 売主業者及び媒介業者に事情を聴いたところ、売主業者は事実を認め、媒介業者は、取引の公正を害したとの認識はなく、責任はないと主張した。

売主業者を指示処分とし、媒介業者を文書勧告とした。

5

媒介業者（敷地内に埋設された農業用水路についての説明不備）

- ◇ 買主は、平成13年6月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。契約前に業者と現地を見に行った際、敷地内に大きな枡があったため買主が業者に説明を求めたところ、業者は宅内排水枡と回答した。

しかし入居後、敷地内に農業用水路が埋設されていることが判明した。また、契約時に業者から売主と紹介された者は売主の息子であることを契約後に知ったが、契約時に委任状を見せられなかった、などとして買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、農業用水路が埋設されていたことについて、買主側媒介業者は、「法務局や市役所の水路担当課で調査したが公図にも水路網図にも当該農業用水路は記載されていなかったこと、売主側媒介業者が売主に確認したところ売主が生活排水枡と述べたことなどから、生活排水枡と回答した。」と答えた。売主側媒介業者は、「調査は特に行っておらず、売主に確認した内容をそのまま買主に回答した。」と答えた。

契約に立ち会ったのが売主の息子だったことについては、買主側媒介業者は、「当社の担当者自身も売主の息子を売主と誤認していた。」と答え、売主側媒介業者は、「売主の息子に対し売主の委任状を持ってくるよう依頼していたが、売主の息子は契約当日に委任状を持ってくるのを忘れた、買主はこの経緯を承知の上、『委任状は結構です』と言ったため委任状のないまま契約に至った。」と答えた。

また、重要事項説明書には、根抵当権の債務者は売主の息子であるところ売主の氏名を記載したなどの記載不備があったが、これについて売主側及び買主側媒介業者とも記載不備を認めた。

なお、本件は裁判になっており、建物の建替えに困難を生じることの結果としての土地の市場価値の低下相当額として、媒介業者及び売主等に1,600万円余りの支払いを命ずる判決が出ている。

売主側媒介業者を業務停止7日間、買主

側媒介業者を指示処分とした。

6

媒介業者（道路計画の調査の誤り）

- ◇ 買主は、平成20年2月、業者の媒介で、土地の売買契約を締結した。本物件は市街化調整区域内にあり、安価で道路に面して地形もよく広さも十分であったが、道路の計画があり、重要事項説明では、「現段階では全く不明であり、計画がなくなるかもしれない。」とのことであった。

引渡し後、買主は、既に何度も説明会が開催されていることを知り、役所の担当部局に確認すると、平成20年3月の説明会で、道路は5.2mから12mに拡張され、購入した土地の反対側に墓地があることから、道路は本物件の側に拡張されとの説明があったことがわかった。これでは、住宅建設の目的が達成できないため、買主は、売主に対して書面で契約解除の申入れを行い、同年5月に売主、買主、媒介業者2社との間で、本件土地を売主が契約代金で買い戻す旨の覚書を結んだ。

しかし、媒介手数料の返還等についてなど、その覚書の記載に不備があったため、買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主側媒介業者は、「役所の担当部局に確認したが、拡幅が決まっていなかったため、重要事項説明書への具体的な記載及び説明ができなかった。」と答え、買主側媒介業者は、「役所の担当部局などに赴き、できる限り調査をしたが、拡幅計画の事実の確認がなかなか難しく、途中から把握できなくなった。買主に対しては重要事項説明で道路が広げられるという認識は持たせてはいたが、表記方法等で誤解を生じさせてしまった。」と答えた。本件は平成20年9月に合意解約

となり、売買代金と登記手数料が売主から買主に返還され、所有権の移転登記も抹消された。

売主側媒介業者及び買主側媒介業者を指示処分とした。

7

媒介業者（契約後引渡し前の抵当権設定）

◇ 買主は、平成19年10月、業者の媒介で、売主（個人）との間で中古の戸建住宅を購入する売買契約を締結した。重要事項説明の際には、当該物件には抵当権の設定がなされていなかったが、契約後、売主が抵当権を設定した。そのことについては、業者からは何の説明もなく、買主は、勤務先の融資担当者から「抵当権の付いた物件に対しての融資はできない。」と言われ、初めてそのことに気づいて困惑し、相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は上記の事実を認めた。

買主は、契約が本当に履行できるのか不安が強かったが、業者の担当者から謝罪があり、今後適切に対応するとのことであったため、平成20年3月に再度契約を締結した。その際、念書の差し入れがあり、媒介手数料は返還する旨の申し出があった。

業者を口頭注意とした。

3 媒介報酬

8

買主業者 媒介業者（負担付き売買契約と媒介報酬）

◇ 売主は、平成20年2月、所有している賃貸マンション（1棟全部16戸分）を担保に1,000万円の融資先を探していたところ、媒介業者から、融資をしてくれるという者

を紹介された。ところが、融資と思っていた席上で2,000万円が置かれ、土地付建物売買契約（負担付売買）を買主業者と締結してしまった。

売主は、「本マンションの賃料月額が140～150万円程度であるが、売買代金は2,000万円と格安である上、契約の席上で不動産取得税や媒介手数料相当額等が差し引かれ、手元に残ったのは460万円だけであった。媒介業者及び買主業者は同様の行為を繰り返している。免許の取消しや保証協会からの除名等を行える方法はないか。賃借人に対して賃料の振込先が変更になる通知を出しているが、その通知の押印は偽造されたものであるため、警察に詐欺事件として被害届及び告発書を提出する。」などとして、相談に訪れた。

◆ 媒介業者及び買主業者に事情を聞いたところ、媒介業者は、「重要事項説明書及び媒介契約書は作成していない。売主は1,000万円の借入を希望していたが、既に3億円の担保が設定されていたため、担保付きの売買契約で応じることにした。抵当権者への返済金の滞納が2か月分あり、売主が3部屋を使用しているため賃料月額は130万円程度でしかない。媒介手数料は借入金の残債務に2,000万円を加えた額で算出したところ、730万円余となったが売主に支払い見込みがないため、490万円余とした。売主はその後にも抵当権者に返済をしておらず、このままでは抵当権が実行されることが予想される。」などと答えた。

媒介業者及び買主業者を指示処分とした。

4 履行遅延・債務不履行等

9

媒介業者（売買代金の支払遅延）

- ◇ 売主は、400万円で土地の売却を口頭で媒介業者に依頼したところ、平成20年1月頃、買主が見つかったと言われ、売買代金を確認しないまま、業者に土地の権利証を渡した。同月下旬に、売買代金の半金として180万円の振込があったが、残りの半金をなかなか支払ってもらえないので、業者に請求したところ、「登記が完了していないので待ってくれ。」と言われ続けたため、平成20年7月、登記簿を確認したところ、業者に所有権移転されており、その後転売されていたことが判明した。同年8月、業者に支払いを督促する内容証明を送付したが、反応がなかった。

売主は、「他の業者に聞いたり、近所の物件広告を見たりしたところ、700万円程度の値段で売却できたのでは思ったが、実際は業者に360万円と値踏みされてしまった。売買代金を確認しないまま、業者に権利証を渡してしまったので自分にも落ち度はあるが、業者には400万円で売却を依頼していたので、400万円から180万円を引いた220万円支払ってほしい。」として相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「口頭でも契約は成立すると過去に弁護士から聞いた。37条書面の交付が義務であるとは知らなかった。お客も少なく仲介では儲からないため、自分で買い取り転売することにした。資金繰りが苦しく、売買代金の支払いが遅れ、申し訳なかった。」などと答えた。業者は売主に分割で220万円を支払った。

業者を指示処分とした。

10

売主業者（抵当権抹消の不履行）

- ◇ 買主は、平成17年9月、売主業者から土地を1,264万円で購入し、手付金及び中間金として402万円を支払った。その後、買主は平成18年3月までに残代金及び登記費用として882万円を支払い、合計1,284万円を支払った。

買主は、業者から工事を進めてよいと言われたため、平成18年4月に建築業者と工事請負契約をしたが、代金決済をしたにもかかわらず、業者は資金繰りが苦しく抵当権の抹消ができないため、所有権移転登記をしなかった。

そこで、買主は、同年8月に業者と所有権移転登記契約をし、履行期限を翌9月と定め、それまでに移転登記ができなかった場合には当初の売買契約を白紙解除とすることとした。ところが、期限を過ぎても所有権は移転されず、買主は業者からの申し出により同年12月に本件土地に抵当権を設定したが、結局、平成20年2月になっても移転登記はされず、これ以上話し合っても進展はないと考え、相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は事実を認め、「会社の資金繰りが苦しい、別の物件を売却するなどして、早く移転登記ができるように努力している。」と答え、実際に、そのような方法で移転登記を行っている他の事例も見受けられた。

業者を指示処分とした。

11

売主業者（下取物件の売却）

- ◇ 買主は、平成9年3月、売主業者から新築の土地付建物を4,020万円で購入し、当時居住していた戸建住宅を下取物件（下取

価格は2,000万円)とした。その際、下取物件についての借入債務が2,430万円残っていたため、下取価格と残債務との差額430万円を買主が業者に支払い、業者は残債務の返済に充てるため、下取物件をリフォームして売りに出した。また、業者は売却のいかんにかかわらず、1年以内に所有権移転と抵当権抹消登記をすることを確約した。

ところが、1年以上経過しても下取物件は売却できず、買主の再三の申入れにもかかわらず、所有権移転も抵当権抹消もされなかった。業者はやむを得ず、物件を賃貸することにして平成13年1月に賃借人との間で賃貸借契約を交わした。

下取物件の残債務の返済については、業者が買主の口座に振り込んで行っていたが、平成16年2月以降、家賃の滞納や経営難を理由に業者が振込みをしなくなり、買主の再三の催告にも業者が応じなかったため、買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「買主がオーバーローンの状態だったため、このような方法をとらざるを得なかった。ローン返済については、振込みを続けていたが、資金繰りが厳しくなり払えなくなった。下取り物件については、既に権利証を買主に返したので、この契約は解除されている。」と主張した。その後、本件は裁判となり、一旦は和解が成立したものの、業者は和解条件を実行しなかった。また、業者は契約書等の書面を買主に交付していなかった。

業者を15日間の業務停止処分とした。

5 無免許営業の幫助

12

媒介業者（無免許営業の幫助等）

- ◇ 買主は、平成19年5月、広告で知った土地付建物の購入を検討し、媒介業者の立会いで物件を見学し、売主Aと会った。買主は買付価格3,500万円で購入の申込みをし、業者が交渉の結果、最終的に売買代金3,400万円で契約することとなった。契約日当日に買主が業者から見せられた売買契約書では、売主が面識のないBとなっていたため、業者に理由をたずねたところ「BはAの親戚の者で、Aの税金対策のため契約書上だけBが売主になっている。」と説明された。後日買主とAが偶然路上で会い、買主はその時に初めて、売買契約日と同日付で当該物件をBがAから3,150万円で買い受ける契約を締結していたことを知った。Aは買主に対し、業者から「買主との売買契約の話は条件が合わずに成立しなかった。」と説明されたと話した。買主は、業者の媒介でAからBに転売された結果、本来購入できる価格より高い価格で購入させられたとして、相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「買主は当初、3,000万円程度で購入を考えていると述べていただけであり、具体的に3,500万円で購入する意思が示されていたわけではない。Aには、購入希望者がいるということは伝えていた。」と答え、買主が主張する事実関係（買主が3,500万円で購入する意思を示していたにもかかわらずAに告知しなかったこと等）については否認した。さらに、「売買契約が同日付で締結されたのはあくまで偶然である。Bは以前から当該物件の購入を検討しており、Bとの契約が成立した後で、買主との契約の

話がまとまった。」と答えた。また、買主に交付された重要事項説明書及び売買契約書には記載不備があったが、業者はこれらの違反事実を認めた。

宅建免許を受けていないBの転売行為については、「Bが当該物件を購入したのは転売目的であったこと及びBが宅建業者でないことは知っていたが、Bは転売を専門に行っているわけではないためBの転売行為は宅地建物取引業に当たらないと認識していた。Bの転売の媒介は、2年ほど前から年に1～2回している。」と答えた。

なお、後日業者から、平成20年2月に業者が媒介したBを売主とする他物件の売買契約書等が任意提出された。

業者を14日間の業務停止処分とした。

6 手付金の貸与等

13

売主業者（手付の貸与等）

◇ 買主は、平成19年11月、売主業者との間で、建築条件付土地売買契約を締結した。買主は、契約時に手付金が必要だとは思わず持参しなかったため、業者は、「手付金の支払日変更合意書」を交わし、手付金の支払日を契約日の5日後とした。買主は、手付金100万円を契約日の4日後に支払い、後日中間金100万円も支払った。

その後、買主は融資手続きをしたが、契約前に入院をしていたことから融資が受けられず、業者に投薬により効果が出るかもしれないと言われて融資期日延長の合意書を交わした。しかし、迷惑をかけると思っ

て解約を申し出たところ、業者から、中間金は返すが手付放棄になる旨の書面による通知があった。

白紙解約ではないかとして、相談に訪れた。

なお、建物建築請負契約は締結されていない。また、重要事項説明書には、融資申込先が都市銀行等と記載され、銀行名が特定されておらず、売買契約書には、手付解除期限が設けてあった。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「買主からの最も有利な条件でローンを組みたいとの希望で、都市銀行と記入した。融資が通らなかったのは買主の協力がなかったからだ。銀行名特定の指導には納得できない。建築条件付だが口頭で請負契約は成立している。」などと主張したが、後日、手付金及び中間金の合計200万円を返金した。

業者を指示処分とした。

14

媒介業者 売主業者（目的の不明確な金銭の受領等）

◇ 買主Aは、平成20年7月、業者の媒介で、売主（個人）との間で中古の土地付建物の売買契約を締結し、手付金10万円を支払った。物件引渡し後、Aは業者から説明されなかった事務代行費40万円を請求されたとして相談に訪れた。Aに交付された重要事項説明書には、事務代行費についての記載はなかった。

買主Bは、平成20年9月、同じ業者の媒介で、売主業者から新築の土地付建物を買

い受け、手付金10万円を支払った。同月、Bは解約を申し出たが、業者から解約には売買価格の5%（175万円）の支払が必要と説明を受けたとして相談に訪れた。

Bに交付された売買契約書の特約条項には、当事者の一方が契約の履行に着手するまで、相手方は売買価格の5%を支払い、契約を解除できる旨の規定があった。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「手付金が少額の契約だったため容易に解約されては困ると思い、業法違反と思わずに手付解除の特約を設けた。Aから受領した事務代行費40万円はローン事務手数料であった。」と答えた。また、重要事項説明書に記載不備があったが、これについて媒介業者及び売主業者は違反事実を認めた。

なお、媒介業者はAに事務代行費を返還し、売主業者はBの手付金（10万円）放棄による解約に応じた。

媒介業者を14日間の業務停止処分とし、売主業者を文書勧告とした。

7 建築条件付土地売買に関するもの

15

売主業者（建築確認後の契約書の差替え）

◇ 買主は、売主業者から、建売住宅を買った。当初に交付された契約書は土地売買契約書だったが、その後、土地付建物の売買契約書に差し替えられた。また、決済時や決済後に、説明を受けていない登記費用などの費用を請求され、買主は業者に対して不審感を抱いた。入居後、トイレに不具合があり業者に苦情を伝えたがきちんと対応してくれないとして、買主は相談に訪れた。買主が持参したチラシには、「本物件は販売予定物件の為、建築確認作成後の売買契約となります」と表示されていた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、契約書の差替え及びチラシの表示について、「最初は建築条件付の土地売買契約で建物は別の工務店が請け負う予定だったため。」と答え、実態としては建売住宅であること及び建築確認を受ける前に未完成の建売住宅の広告をした事実を認めた。また、重要事項説明書の記載不備についても認めた。

業者を指示処分とした。

16

売主業者 媒介業者（建築確認後の契約書の差替え）

◇ 買主は、平成20年3月、業者の媒介で、売主業者から土地付建物を買った。ローンが通らなかったため白紙解約を申し出たが、媒介業者が売主業者に解約の話をしてくれない、として相談に訪れた。

買主が持参した重要事項説明書及び土地・建物売買契約書の内容は土地のみの売買で、建築確認を受けた後に土地付建物の売買契約に差し替える旨の特約が規定されていた。また、買主が土地売買契約と同日に契約した、媒介業者を請負者とする建築工事請負契約書にも、同内容の特約が規定されていた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、媒介業者は、「本来は土地付建物の売買だが建築確認を受ける前は土地付建物の売買契約は締結できないため、土地売買契約と建築工事請負契約を結んだ上で、建築確認を受けた後に土地付建物の売買契約に差し替えることとした。」と答え、売主業者も、契約書の差替えを前提としていたことを認めた。また、媒介業者が買主に交付した媒介契約書の内容は土地付建物の売買を前提としており、建物分を含めた価格に基づく法定上限額を約定報酬額として記載していたが、これについて媒介業者は、「土地と建物を合わせた総額から媒介手数料を計算した。」と答えた。

さらに、重要事項説明書に記載不備があり、売買契約書において、売主は引渡し後1年経過したときは瑕疵担保責任を負わない旨及び手付金が売買代金の10%未満の場合は手付解除に当たり手付金の額を売買代

金の10%相当額とする旨規定していた。また、重要事項説明書及び売買契約書に売主業者の取引主任者の記名押印がなかった。これらについて、売主業者及び媒介業者とも違反事実を認めた。

なお、売主業者は既に白紙解約に応じ、買主に手付金を返金していた。

媒介業者を指示処分、売主業者を文書勧告とした。

17

売主業者(土地付建物売買契約への差替え)

- ◇ 買主は、平成18年7月、売主業者との間で建築条件付土地売買契約を締結し、手付金50万円を支払った(このときは土地についてのみの重要事項説明が行われた)。その後、同年11月に建築確認は下りたが、ローンの計画、建築協議が長引き、請負契約は結ばれなかった。買主はそのうち請負契約の締結があるだろうと考えていたところ、業者から、「既に着工し、平成19年5月ごろには竣工する。」と告げられた。

平成19年3月、業者から土地付建物売買に一本化した重要事項説明があり、売買契約書は同年6月に土地付建物売買契約書に差し替えられた。その際、売買代金を2,680万円及び2,787万円とする2つの契約書が作成された。

重要事項説明では、ローンのあっせんは「無」であったが、業者は何度もあっせんを行い、銀行系の住宅ローンは通らず、非銀行系の住宅ローンが通った。買主は、ローンの否決による白紙解約を求めて手付金の返還の請求を行ったところ、業者から違約金557万円を請求されたとして、相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は上記の事実は認めたが、違約金の支払を求めて

提訴し、その後買主と和解した。

業者を指示処分とした。

18

売主業者(建築条件付土地売買契約の解約をめぐるトラブル)

- ◇ 買主は、平成19年11月、売主業者と、建築条件付土地売買契約を締結し、同日付けで建築工事の請負契約を締結した。その後、何度か建築プランの打合せを行ったが、結果的に延べ床面積が増えてしまい、請負金額も増加することになったことから、買主は平成20年1月になって契約解除を申し出た。

その際、買主は、建築条件付土地売買であることの説明がなされないまま、請負契約をさせられたとして白紙解約を主張したが、業者が受け入れず、トラブルとなった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、誤って契約書に建築条件付土地売買であることの記載をしなかったことは認めたものの、重要事項として説明はしていると答え、建築条件付であることを記載した広告も提出された。また、建築プランについては、買主の要望に沿うように担当建築士を替えるなどして対応してきたことから、「手付金は返金できないが、着手金は実費を差し引いて返金する。」と答えた。

契約書の記載ミスについて、業者を口頭注意とし、建築条件付土地売買契約と建築請負契約を同日に締結することを避けるよう指導した。

8 広 告

19

売主業者(著しく事実に相違する広告)

- ◇ 売主業者は、相互に隣接するA区画及び

B区画の建築条件付土地分譲を行った。A区画、B区画は隣接する延長敷地によってそれぞれ公道に接道している。

平成19年2月に新聞折込チラシが作成され、チラシには、延長敷地部分が「A区分共有道路」、「B区分共有道路」と記載されていた。買主Aは平成19年2月に、買主Bは平成19年3月にそれぞれ当該物件の売買について、業者と相談を始めた。平成19年5月、建築面積を増やしたいという買主Aの要望を受け、業者は車の駐車位置をチラシの位置から変更し、「A区分共有道路」部分に設けるプランで合意できたため、平成19年6月、買主AとA区画の売買契約が締結され、「A区分共有道路」部分は、買主Aの単独所有で登記された。

平成19年11月、買主Bは業者とB区画の売買契約を締結した。買主Bに対して、業者は終始一貫して、A区画、B区画の「共有道路」部分は、A及びB共同で利用できる旨の説明をしていた。

平成20年5月中旬、買主Aが「A区分共有道路」部分に花壇を作ろうと、「B区分共有道路」部分との境界にブロック塀を設置しようとしたため、買主Bは「共有道路」であるはずと業者に苦情を言った。業者は、買主Aに対し、共有地であると説明したが説得できなかった。買主Bは、「車が2台駐車できると聞いて購入した。実際は狭い通路しか通行できないというのは、2台駐車することができない。そうであれば購入することはなかった。」として相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「当初、買主A、Bの両方に、延長敷地について、A及びB共同で利用できる「共有道路」であると説明し、了解が得られていた。建物プランの協議のなかで、買主Aか

ら要望があったため、『共有道路』部分に駐車位置を設けても支障がないと当社の営業担当は判断し、契約締結した。その後、買主Aが『共有道路』部分に花壇を作りたいと言い出し、ブロック塀を設置しようとしたところ、買主Bが『共有道路』ではないかと苦情を言ってきた。買主Aと買主Bは、小学生の子供が同じクラスということもあり仲が良かったので、買主間で合意があると思っており、その合意が崩れるとは夢にも思わなかった。」と答えた。

業者は、買主Bの求めに応じ、物件を買戻し、引越し費用、登記等諸費用、和解金を支払い和解した。

業者を15日間の業務停止処分とした。

20

売主業者（虚偽広告）

- ◇ 買主は、平成20年3月、売主業者から建築条件付土地を買い受けた。広告には土地価格1,280万円と表示されていたにもかかわらず、実際は1,600万円であると業者に言われ、交渉の結果1,450万円になったが、広告の内容に納得できないとして、買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、広告で当該物件の隣りに掲載した物件の価格を誤って表示してしまったと答え、実際に、広告で当該物件の隣に掲載されていた物件の価格も1,280万円であった。また、広告で表示されている所在地の番地に誤りがあったが、これについては、コンピューターに残っていた以前の取引物件の所在地を誤って表示してしまったと答えた。

さらに、重要事項説明書に記載不備があり、売買契約書に取引主任者の記名押印がなかったが、これらについて業者は違反事実を認めた。

業者を指示処分とした。

9 その他

21

媒介業者 買主業者（売主の禁止した相手への売却）

◇ 売主は、平成19年10月、媒介業者の媒介で、買主業者との間で、所有していた土地を売却する契約を締結した。当該土地の売却の条件として、売主は、以前からトラブルのあった隣人の手にだけは渡らないようにと媒介業者には再三告げていた。ところが、売主から買主業者への所有権移転登記の当日に、買主業者から隣人への所有権移転登記がなされていたことがわかった。

売主は、形式上は売主から直接隣人に渡っているわけではないが、仕組みられていたとしか思えず、共謀して悪質な行為をしたとして、媒介業者及び買主業者の処分を求めて来庁した。

◆ 媒介業者及び買主業者に事情を聴いたところ、媒介業者及び買主業者は、売主が希望した条件である隣人への転売禁止については、聞いていたことは認めたが、売主から隣人への直接売却ではなく、問題はないとの認識であり、共謀していたという事実は確認できなかった。また、媒介契約書の交付がなされていないことが判明したが、「転売禁止」については、書面等の客観的事実がなく、売主にとっては金銭的損害も出ていなかった。

媒介業者を文書勧告とした。

22

売主業者 媒介業者（瑕疵担保責任についての買主に不利な特約）

◇ 買主は、平成18年11月、業者の媒介で、売主業者から中古住宅を購入した。買主は、売主業者が宅建業者であると知らされず、瑕疵担保責任を特約で「負担しない」とする売買契約を締結させられたとして相談に訪れた。

◆ 調査したところ、売主業者は宅建業者であることを表示せず、自己の瑕疵担保責任を免責し、重要事項説明を行わず、取引主任者の記名押印を怠った取引を、本件には関与していない別の業者を媒介として複数行っていたことが判明した。

業者に事情を聴いたところ、売主業者は、「売主業者が瑕疵担保責任を負わなければならないということを知らなかった。」と答え、売主側の媒介業者及び買主側の媒介業者は、「売主業者が宅建業者であるとは知らなかった」と答えた。また、別の媒介業者は、「中古住宅は人が住んでいたものなので、瑕疵担保責任は負わなくてもよいと思っていた。」と答えた。

事情聴取後、売主業者、売主側媒介業者及び買主側媒介業者の3社で、買主に代わって補修工事代金を支払った。売主業者は、瑕疵担保責任を免責する特約を定めたその他の取引について、瑕疵担保責任を負うという申出をそれぞれの買主に行った。

売主業者を指示処分、媒介業者をそれぞれ文書勧告とした。

23

媒介業者（売買契約の仮装等）

◇ 売主は、平成19年10月、業者の媒介で、買主との間で土地付建物の売買契約を締結

した。

売主は、「自己破産する前に自宅の売却を業者に依頼した。売買契約後決済日を過ぎたが代金の入金がない。買主への所有権の移転は済んでいる。」として相談に訪れた。

別の貸主は、平成19年7月、借主が持参した同じ業者を媒介とする賃貸借契約書により、他県にある土地付建物の賃貸借契約を締結した。

貸主は、「借主は賃料を全く支払わず、それどころか建物を取り壊し始め、建具等も売り払ってしまった。こちらで発見し、取壊しは中断させたが修復費用に7,000万円程かかることがわかった。契約の解除通知は送付したが、借主は占有者1名を住ませ、本人の居所はわからない。業者が借主に名前を貸したものと思われる。」として相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、売買の媒介については、「売主は知人から紹介された。売主には金融会社10社程からの借入があり、『早く名義変更して破産したい。弁護士費用と引越代の計200万円を貸してほしい。』と頼まれた。登記名義を変更するために売買契約が必要であり、手付金という名目で200万円を貸し、その担保として買主への所有権移転登記を行った。200万円については、売主の自宅を売却して返済してもらう約束だった。今回の所有権移転と売買契約は売主を助けるためにしたことで、被害にあったのは当社と買主だと思っている。200万円の返済があればすぐに所有名義を売主に戻す。」などと答えた。

また、賃貸の媒介については、「借主とは10年来の古い付き合いで、『契約書を作成してほしい』と言われたので、当社が通

常使用しているひな形に、借主が持参した登記簿謄本を基に物件概要を転記した。契約者の署名欄は空欄の状態で、宅建業者名と取引主任者名を記名押印して借主に手渡した。依頼されたので記名押印をただけで仲介ではない。仲介ではないから現地も見していないし、重要事項説明もしていない。手数料等も一切もらっていない。貸主との面識はなく、今は借主との連絡も取れない。このような状況になるとは思いもよらなかったが、安易に書面を作成したことは反省している。」などと答えた。

業者を6日間の業務停止処分とした。

Ⅱ 賃貸に関するもの

1 預り金

24

媒介業者（預り金の返還遅延）

- ◇ 借主は、平成20年3月、マンションの賃貸借契約の預り金として、媒介業者に7万円余を預けた。しかし、契約は成立せず、5月に、預けていた金銭の返還を求めたところ、業者は9月まで返還しなかった。

また、業者には、平成20年3月から11月までの間に同様の預り金の返還遅延が7件認められた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、預り金の返還遅延の事実を認めた。

業者を2月間の業務停止処分とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

25

媒介業者（重要な事項の不告知）

- ◇ 借主は、平成20年7月、業者の媒介で、

土地付建物賃貸借契約を締結した。この取引において、重要事項説明書に取引主任者の押印がなされておらず、記名のある取引主任者以外の資格のない者が重要事項説明を行っていた。また、建物賃貸借に関して説明すべき重要事項の一部（契約期間、更新に関する事項等）が説明されず、賃貸借契約書には虚偽の賃貸借期間が記載されていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、本件取引は担当者が悪意を持って当社名を利用したものであり、当社は取引に関与しておらず責任はないと主張したが、業者は自ら借主に媒介報酬を請求している事実が認められた。

業者を2月間の業務停止処分とした。

26

媒介業者（賃貸保証契約と賃料等の額の異なる重要事項説明書の交付）

- ◇ 借主は、平成19年11月、業者の媒介でアパートを借り受けた。重要事項説明書や賃貸借契約書には管理費や共益費の記載はないが、入居後、賃貸保証会社から共益費及び管理費5千円を賃料とは別途請求されているとして、借主が相談に訪れた。

なお、重要事項説明書及び賃貸借契約書では「賃料4万2千円、共益費0円、水道代2千円」と記載されていたが、借主が媒介業者を通して契約した賃貸保証委託契約書では、「賃料4万円、共益費・管理費5千円、（名目不明の）2千円、合計（賃料等）4万7千円」と記載されていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「賃料4万2千円、共益費3千円、水道代2千円と認識していたが、生活保護を受けている借主が重要事項説明書等に共益費の記載をしないよう求めたためそのようにし

た。その代わり、賃料に3千円加算して支払う旨の合意書を貸主が作成したので、その合意書の説明及び交付を行った。」と答えた。賃貸保証委託契約書に記載された額と異なることについては、賃料等の総額が4万7千円であれば問題ないと考え特に確認しなかったと答えた。

なお、重要事項説明書には賃料合計額に3千円加算して支払うことなどの記載不備があり、賃貸借契約書に取引主任者の記名押印がなかったが、これらについて業者は違反事実を認めた。

業者を指示処分とした。

3 賃貸人に対する未払

27

媒介業者（保証金等の未払）

- ◇ 借主は、平成19年1月、店舗スペースの賃貸借契約の保証金等300万円を媒介業者に預けたが、業者は貸主に支払わなかった。業者は、平成19年2月までに支払う旨の「支払確約書」を貸主に交付したが、平成19年3月末までに130万円しか支払わなかった。その後、59万円を支払ったものの、平成20年3月時点で100万円超の支払いが残っていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、支払残額があることを認め、平成20年5月中旬までに支払うことを約束したが、5月末に業者に支払状況を確認したところ、業者は「未払いである。6月中に支払う。」と答えた。その後、業者に対して聴聞通知書を送付したところ、業者は、聴聞期日の前日までに分割で残額を支払った。

業者を指示処分とした。

28

媒介業者（目的の不明確な金銭の受領）

◇ 借主は、平成17年7月、業者の媒介で、マンション1階の一室を借り受けた。本取引において、借主は、30万円を業者に支払い、礼金である旨を記載した業者名の領収証を交付されたが、その金銭は貸主には渡っていない。また、賃貸借契約書の特約条項を契約成立後に改ざんされたとして相談に訪れた。なお、重要事項説明書には借賃以外に授受される金銭として「礼金 30万円（返却なし）」という旨の記載があるが、賃貸借契約書では記載がなかった。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「30万円は礼金として受け取ったのではなく、仲介手数料と本物件を当社が以前借りていた時に設置したクーラーの代金を、区別せずに受領したものである。賃貸借契約書を改ざんしたという事実はない。」と答えたが、借主から受領した金銭が「クーラー代金」であることを裏付ける資料は提示されなかった。また、重要事項説明書には他にも記載不備があったが、これについて業者は違反事実を認めた。

業者を指示処分とした。

4 媒介報酬

29

媒介業者（制限を超える報酬の請求）

◇ 貸主は、業者の媒介で、借主と「事業用定期借地権設定契約に伴う予約の覚書」を交わし、その際、媒介手数料について、貸主が貸主側の媒介業者に賃料の1月分である160万円を支払うことで合意し、その一部50万円を支払った。

残りの110万円は、公正証書作成後に精

算することになっていたので貸主側業者が貸主に請求したところ、借主側業者が借主から既に媒介手数料として1月分相当額を受領していることが判明した。そこで、貸主は、この取引に係る媒介手数料の上限額を超えていることを指摘し、残金の支払を拒否し、50万円の返金を求めたが、貸主側業者が応じなかったとして相談に訪れた。

◆ 貸主側業者及び借主側業者に事情を聞いたところ、それぞれが、報酬の請求の正当性を主張し、本件は、当事者間で訴訟になった。

貸主側業者及び借主側業者を口頭注意とし、今後はトラブル防止のため、報酬についての書面を取り交わすように指導した。

30

媒介業者（制限を超える報酬の受領）

◇ 貸主は、平成19年4月、業者の媒介で、賃料月額71,400円で、店舗の賃貸借契約を締結した。借主が入居後、勝手に内装工事を行ったためトラブルになったが、借主は業者から改装可能と説明を受けたと主張し、また、業者に広告料を支払ったが自分から広告の依頼はしておらず、実態は法定上限額を超える媒介手数料であるとして、貸主が相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、借主から媒介手数料4万円、貸主から広告料10万2千円を受領した、自社のホームページとチラシに掲載するため広告料を支払うことについて貸主の承諾を事前に得ていたと答えたが、広告を出すことについて貸主から特に依頼があったわけではないことを認めた。また、賃貸借契約書に記載不備があったが、これについて業者は違反事実を認めた。

業者を指示処分とした。

5 その他

31

媒介業者（物件所有者と異なる者を貸主とする賃貸借契約の媒介）

- ◇ Aが所有するマンションを賃貸するため、その代理人が業者に媒介の依頼をし、家賃の振込先として別の者を指定していたところ、業者が、振込先として指定された者を貸主とする賃貸借契約を代理人に無断で成立させたとして、代理人が相談に訪れた。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、振込先として指定された者を貸主としたことについて、代理人から同人を貸主とするよう言われていた、代理人とは顔見知りだったのでAと代理人の関係を確認することなく媒介の依頼を受けたと答え、Aの所有物件について代理人が媒介の依頼を行う権限を有するかどうか、及び、Aの所有物件について振込先として指定された者が貸主として契約締結権限を有するかどうかの確認は行っていなかったことを認めた。また、賃貸借契約書には記載不備があったが、これについて業者は違反事実を認めた。
- 業者を指示処分とした。

以 上