

不動産取引というもの (2)

— 宅建業法は強い味方 —

不動産取引を困難にするその他の原因として、宅建業者とのトラブルの発生があげられる。宅地建物取引業法はこのようなトラブルから購入者の利益を守ることを目的としている。私は宅建業法の本を共著で書き、日頃からこの法律に強い関心を持っている。仮のケースとして、次のような場合を考えてみよう。注文建築風イージーオーダーの建売住宅を購入し、手付金を入れた人がいる。間取りについては詳しい打ち合わせができたが、材料などの建物の中身については全く話し合いがなかった。不安を感じて現場担当者に聞くと、考えていた金額よりはるかに低い金額で建てようとしていることが分かった。幸いまだ設計図すらできていない段階であり、手付金の額も極めて低かったため、これの返還は求めないことにして、解約を申し入れた。しかし業者はこの申し入れを拒否した。

理由は契約で定めた手付解約期間が過ぎているからということである。普通、手付を入れておれば、売主が建物を建て始めるなどの具体的な準備行為に入る前であれば、「手付ながし」により契約を解除できる。

ところがこの業者は、契約書に「契約締結から一日経てば手付ながしによる解約は出来ない」という条項を入れていたので、それを根拠に解約申し入れを拒絶したのである。しかし、宅建業法は、手付解約権を制限するなどの買主に不利となる合意は法的効力を生じないと定め、法的知識のない購入者が不当に契約に縛られることがないように規制している。本ケースのようにわずか一日で手付ながしができなくなるの特約は、素人を引っかけているといわれても弁解できず、もちろん無効である。

なお、購入者を宅建取引のトラブルから守るため、各市町村に宅建指導係をおいている。不動産取引で業者とトラブルった人は、まずここを訪ねることをお勧めする。そこでは誰でも宅建業者名簿を見ることができ、さらにそれをもとに処分歴を知ることができる。

弁護士も宅建指導係の力を借りることがある。購入者から相談を受け、宅建業法に違反している事実を突き止めたときは、裁判所に訴訟を起こす前に、訴状と同じくらい詳しい申立書を作成し、証拠までつけて出す。弁護士の証拠に基づく詳しい申立により、指導係が迅速に行動することを期待できる。

申立を受けた指導係は、申立人から事情を聴いた上で、理由があると認めれば業者を呼び出す。ほとんど例外なく業者は出頭する。呼び出しを無視すると、業務停止、免許取消処分を受ける恐れがあるからである。業務停止を受ければ、目の前の取引すら行えず、無視して行えば事案によっては懲役の可能性もある。指導を受けた業者は、多くの場合すぐに購入者に連絡し、和解を求め、申立の取り下げを得ようとする。かくて早期解決となり、購入者の利益が守られるのである。

顧問弁護士 磯野 英徳