

宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和元年11月26日

東京都住宅政策本部住宅企画部不動産課

被 処 分 者	商 号	株式会社エール商事
	代 表 者	代表取締役 松下 政武 (まつした まさたけ)
	主たる事務所	東京都新宿区百人町一丁目7番16号
	免 許 年 月 日	平成30年5月27日 (当初免許年月日 昭和58年5月27日)
	免 許 証 番 号	東京都知事(10)第42971号
聴 聞 年 月 日	令和元年10月15日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止90日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和元年12月11日から令和2年3月9日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第35条第1項(重要事項説明書の記載不備、重要事項説明書の不交付) 同法第35条の2第2号(供託所等に関する説明義務違反) 同法第37条第1項(売買契約書の記載不備) 同法第41条の2第1項(手付金等の保全措置義務違反) 同法第44条(不当な履行遅延) 同法第65条第1項(指示) 同法第65条第2項(業務の停止)	
事 実 関 係	<p>被処分者には、下記のとおり、宅地建物取引業法(以下「法」という。)違反があった。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 被処分者は、平成28年11月20日付けで、自ら売主として、買主であるA外1名との間で、東京都町田市所在の宅地の売買契約を締結した。 この業務において、次のような違反行為があった。</p> <p>(1) 買主へ交付した法第35条第1項に定める書面(以下「重要事項説明書」という。)において、「登記に記載された権利の種類」について、権利の種類が「抵当権」であるにもかかわらず、「根抵当権」と記載をした。</p> <p>(2) 重要事項説明書において、「都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限の概要」について、「第3種風致地区」、「防火・準防火地域名」、「建築協定」とのみ記載し、当該制限の内容に関して、記載をしなかった。</p> <p>(3) 重要事項説明書において、「私道に関する負担に関する事項」について、「私道負担有」とのみ記載し、当該内容に関して、記載をしなかった。</p>	

(4) 重要事項説明書において、「飲用水・電気及びガスの供給並びに排水のための整備の状況」について、飲用水及び排水は「施設の特別の負担の有・無」欄に「設備使用負担金有り」とのみ記載し、具体的な負担金の額に関して、記載をしなかった。

また、ガスについては何も記載をせず、整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項に関して、記載をしなかった。

(5) 重要事項説明書において、「契約の解除に関する事項」について、記載をしなかった。

(6) 買主に対して、契約が成立するまでの間に、自らが社員である保証協会の事務所の所在地並びに供託所及び供託所の所在地について、説明をしなかった。

(7) 買主へ交付した法第37条第1項に定める書面において、手付解除に関する規定について、記載をしなかった。

(8) 手付金等の保全措置を講じずに、売買代金の10分の1を超える手付金及び中間金を受領した。

(9) 買主が売買代金全額を支払ったにもかかわらず、引渡し及び所有権移転登記手続きについて、「本物件引渡日」(履行期日)までに行わず、正当な理由なく、履行を遅延した。

また、平成30年7月12日付けで、すでに受領した売買代金全額を返金する旨の「覚書」を買主との間で交わしたにもかかわらず、正当な理由なく、一部しか返金に応じなかった。

(1) は法第35条第1項第1号に、(2) は同項第2号に、(3) は同項第3号に、(4) は同項第4号に、(5) は同項第8号に違反し、それぞれ法第65条第2項第2号に該当し、(6) は法第35条の2第2号に違反し、法第65条第1項本文に該当し、(7) は法第37条第1項第7号に、(8) は法第41条の2第1項に、(9) は法第44条に違反し、それぞれに法第65条第2項第2号に該当する。

2 被処分者は、平成28年12月18日付けで、自ら売主として、買主であるA外1名との間で、東京都町田市所在の宅地の売買契約を締結した。

この業務において、次のような違反行為があった。

(1) 買主に対して、重要事項説明書を交付しなかった。

(2) 手付金等の保全措置を講じずに、売買代金全額を受領した。

(3) 買主が売買代金全額を支払ったにもかかわらず、引渡し及び所有権移転登記手続きについて、「本物件引渡日」(履行期日)までに行わず、正当な理由なく、履行を遅延した。

また、平成30年7月12日付けで、すでに受領した売買代金全額を返金する旨の「覚書」を買主との間で交わしたにもかかわらず、正当な理由なく、一部しか返金に応じなかった。

(1) は法第35条第1項本文に、(2) は法第41条の2第1項に、(3) は法第44条に違反し、それぞれに法第65条第2項第2号に該当する。