

SOS ニュース

不動産のトラブルシリーズ【1】

※ 不動産売買のトラブル

■ 代理権のない者とした売買契約は

何の権利もないのに、正当な代理権をもっていると称する人間と売買契約を締結しても、不動産の所有権は買主に移転しません。地面師といわれる詐欺師などは、委任状や権利書まで偽造してきます。委任状を信用して、一度も本人に会って確かめることもしないと、代金だけ持って行かれることとなります。

本人との契約でなく代理人との契約は、本人から代理権を与えられているか否かを、本人に会って確認することは絶対に欠かせません。もし、万一詐欺にあったら、刑事責任を迫及して、警察に告訴の手続きをとることです。

■ 誇大広告につられて土地を買ったが・・・

新聞の折り込み広告などに出ている物件を買ったところ、実際と違っていたなどという話を聞くことがあります。ところで、誇大広告を取り締まる法律として、不当景品類及び不当表示法、不正競争防止法などがありますが、このほかに、不動産広告には宅地建物取引業法32条によって規制されています。

同条は宅地または建物の所在、規模、形質、現在または将来の利用制限、環境または交通その他の利便、代金、借賃など額やその支払、代金などについての金銭貸借の斡旋の8項目についての標示を規制し、業界では「公正競争規約」を定めています。

■ 不動産業者を抜きにした取引と手数料

不動産の売買にあたって、売主ないし買主を斡旋することを不動産業者に依頼して、業者の世話で相手を見つけてもらったのに、業者抜きに面接、紹介された相手とその不動産の売買契約を結んでしまった場合、問題となるのが、業者に対する手数料の支払いです。

不動産業者の仲介斡旋で契約が成立したときは、依頼人は業者に対し建設大臣が定める報酬を支払わなければなりません。正当で合理性のある理由がなく、業者抜きで面接相手と取引をした場合も、業者に対し報酬を支払わなければなりません。