

宅建業者と仲介者の法律違反

宅地建物取引業法第34条第1項で宅建業者は仲介と買い取って売却すること以外は認められていません。事前に宅地造成する場合には、宅建業法で認められた業務とは金銭のやり取りを完全に分離して処理する必要があります。にもかかわらず、分離しない内容の覚書を顧客に提案しています。

宅建業者がわれわれ兄弟三名に覚書を手渡した行為だけで、宅地建物取引業法第34条第2項に違反しています。覚書が取引態様を明確に示していないからです。覚書が売買契約なのか媒介契約なのかはつきりしません。

覚書が売買契約とみなされる場合には、宅地建物取引業法第33条の2に違反し、覚書が媒介契約とみなされる場合には、宅地建物取引業法第46条第1項(強行法規)および宅地建物取引業法第34条の2第2号に違反します。なお、これらの違反に対しは、宅建業法で1年以内の営業停止の行政罰が定められています。

宅地建物取引業者は売買する土地の状況を正確に把握していなかったことを理由にして、確定金額を提示していなかった場合には宅地建物取引業法第37条第1項第3号に違反します。試算段階などという条件を付けて確定金額を提示しなかった場合でも、宅地建物取引業法第37条第1項第3号に違反します。にもかかわらず、覚書の金額は確定金額ではない、と主張しています。

覚書には仲介者(宅建業)も署名捺印しており、兄弟三人と宅建業者の間の媒介契約も兼ねています。契約の内容に違法部分があれば仲介者はチェックして修正を促す義務があるにもかかわらず、宅建業者と結託して違法な内容の覚書締結を推進しました。宅地建物取引業法第35条に違反しています。

有印私文書(我々が提出した文書)をパソコンで改竄して、その文書を法務局に持って行って所有権移転登記手続きをしていました。法務局で証拠写真を撮っておきました。

有印私文書虚偽記載にあたる優良宅地の証明書を作成して原告らに脱税することを勧めました。この脱税で高すぎる宅建業者の報酬の補填をさせようとしたようです。ひとたびアンフェアなことをすると、こちらの言うことの迫力が無くなるので、脱税はできないと拒絶しました。