

やさしい法律相談

③



不動産取引業者と取引するときにはどんな注意が必要ですか

免許証の確認を

最近の住宅難につけこむ悪質な不動産業者は、あとをたちません。したがって、誠実な信用できる業者を選ぶことです。その重要なめやすとしては、まず免許を受けた宅地建物取引業者であるかどうかを確認することです。免許を受けている業者は、不誠実な行為をすれば、免許取消し、業務停止の行政処分を受けることがあり、その業務については宅地建物取引業法によって規制されているからです。そして、免許を受けていなければ宅地建物取引業を営むことはできないことになっており、免許を受けた業者は他人に名義を貸すことは禁止されています。そこで、モグリ業者や他人の名義で営業しているような人は、とてもまともな業者として信用することはできません。

業者の営業状態はどうか

不動産取引業者には、本人に損害を与えることのないよう、売主や貸主が正当な権利者であるかどうか、また目的物件に特別な「きず」がないかどうか十分に調査し取引についての重要な事項は必ず本人に告げなければならない義務があります。

もし仮りにこれを怠って、本人に損害を与えてしまった場合、業者は本人に対して損害を賠償しなければならないわけですが、業者が全くの無資力である場合には、現実の問題としては、損害を賠償してもらうことは困難になります。ですから、業者の資産や営業状態も調査して、こうした点からも信用のある業者を選んだほうがよいでしょう。

業者の手数料は

不動産取引業者に支払う手数料については、昭和45年10月23日付の建設省告示による額の範囲内で、業者は手数料を請求できるようになっています。しかし、手数料以外に、調査費、広告費、現地案内料などの名目で業者から請求されても支払う必要はありません。

業者に依頼する場合でも、白紙委任状、その他全面的な委任状は渡さないことです。そして、物件を紹介されたら、必ず自分でも検分し、十分調査することです。業者から買い急がされても、それには乗らない方がよいでしょう。また手付金は、ほんとうに契約をしてもよいと決心したときに支払うべきです。

なお、こうしたことの相談はお気軽に市民相談室をご利用ください。(☎51-0123 内線243~245)

不動産取引業者の報酬限度

宅地・建物の売買・交換の仲介手数料率	
取引額 200 万円以下の金額	5%
200万円をこえ400万円以下の金額	4%
400万円をこえる金額	3%

(1) 宅地・建物の売買・交換の仲介が成立した場合の手数料は、依頼者の一方につき、上欄の区分により計算した金額の合計額以内とされる。
 [1,000万円の物件の仲介手数料の計算例]
 200万円×0.05=10万円
 (400万円-200万円)×0.04=8万円
 (1,000万円-400万円)×0.03=18万円
 10万円+8万円+18万円=36万円

(2) 宅地・建物の売買・交換の代理の場合は(1)の計算方法により算出した額の2倍以内とされる。
 ただし、業者がその売買または交換の相手方からも報酬を受ける場合は、その報酬額と代理の依頼者から受ける報酬額の合計額が(1)の計算方法により算出した金額の2倍をこえることはできない。

表紙のことば

今年も、あとわずかで1979年サヨウナラの日がやってきます。

“光陰矢の如し、のことわざのように1年の過ぎるのは早いものです。

今回は、本年最後の表紙写真として、この1年間表紙に使った写真を取り上げてみました。この中には市民のみなさんの思い出の顔が写っています。来年も市民の顔をできるだけ多く出したいと思います。