

主要都府県における紛争相談の傾向(昭和六三〜平成二二年度)

— 不動産取引紛争事例要旨集から —

調査研究部

当機構では、昭和六二年度から、都道府県の窓口で取り扱った紛争事例を、「紛争相談票」に基づき要約、分類し、毎年「不動産取引紛争事例要旨集」として刊行してきた。

不動産取引に伴う紛争は、その原因が錯綜していることが多く、分類は容易ではないが、同要旨集では、主たる要因と思われるもの、相談者が最も強く主張している点等に留意し、昭和六三年度以降「預り金等の返還」「不当な契約勧誘」「重要事項説明の誤り」「契約解除」「履行遅延」等の項目に分類し整理してきた。今回は、継続して取り扱っていることから、時系列的な分析が可能な、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府の六都府県の昭和六三年度以降分の紛争相談について、それぞれの内容を見ながら、紛争内容の移り変わりや各年度の特徴等を分析してみたい。なお、取りまとめの基となる「紛争相談票」

は、毎年、各都道府県からの選択により送付されたもので、各年度ごとに送付件数にばらつきもあることから、全体の傾向は、項目別の構成比で見ることとした。

◆項目別の状況

(表1・図1)

項目別には、重要事項説明の誤りに関する紛争が当初から恒常的に多く、特に、平成五年度以降は増加傾向が続いており、平成一〇年度には全体の三〇%を超え、平成一二年度は三六・九%と過去最高のウェートを占めている。

重要事項説明の誤りに関しては、従来は、接道の状況や市街化調整区域内の建築制限の内容等についての説明が不十分で、新築住宅の建設や中古住宅の再建築・増築ができなかつたもの、上下水道の設備の説明不備があり相応の追加費用が必要となったもの、私道負担

をめぐるもの等の事例が中心であったが、紛争の増加とともに、航空基地等の騒音、汚水処理場・清掃工場や火葬場、ゴミ置場等といったいわゆる嫌悪施設存在、中古マンション内の暴力団構成員の居住、前所有者の管理費・修繕積立金の滞納、ペット飼育等管理規約に関するものや大規模修繕の実施予定の説明がなかつた等といったマンション管理をめぐるもの等の説明に誤りがあったとする多様化、複雑化した紛争相談が行政に持ち込まれている。

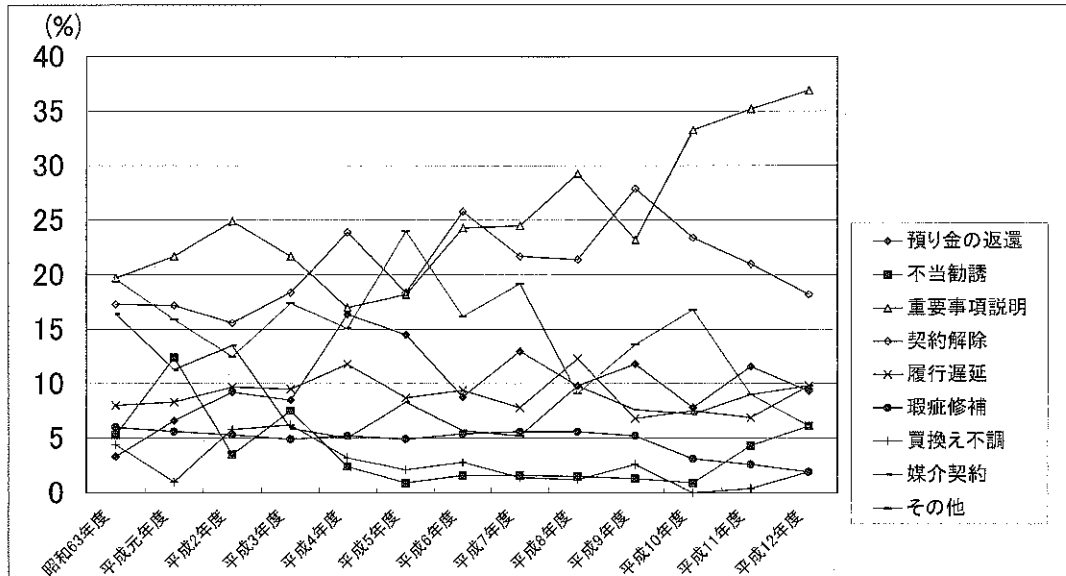
グラフ(図1)にもあるとおり、項目別には、契約解除に関するものが重要事項説明の誤りに関するものに次いでおり、手付解除が不調となったもの、ローン条項が行使できなかったものを中心に、特に平成四〜六年度及び平成九年度では、重要事項説明の誤りを凌ぐシェアを占めているが、平成一〇年度以降

6都府県の紛争相談の状況(年度別・項目別集計表) (表1)

(単位: %)

項目	年度	S	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	
		63年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
預り金等の返還		3.3	6.6	9.2	8.5	16.4	14.5	8.8	13.0	9.8	11.8	7.8	11.6	9.3
不当な契約勧誘		5.3	12.4	3.5	7.5	2.4	0.9	1.6	1.6	1.5	1.3	0.9	4.3	6.1
重要事項説明の誤り		19.7	21.7	24.9	21.7	17.0	18.2	24.3	24.5	29.3	23.2	33.3	35.2	36.9
契約解除		17.3	17.2	15.6	18.4	23.9	18.4	25.8	21.7	21.4	27.9	23.4	21.0	18.2
履行遅延		8.0	8.3	9.7	9.5	11.8	8.7	9.4	7.8	12.3	6.8	7.5	6.9	9.8
瑕疵修補等		6.0	5.6	5.3	4.9	5.2	4.9	5.4	5.6	5.6	5.2	3.1	2.6	1.9
買換え不調		4.4	1.0	5.8	6.2	3.2	2.1	2.8	1.4	1.2	2.6	0.0	0.4	1.9
媒介契約		16.4	11.3	13.5	5.9	5.0	8.3	5.7	5.2	9.8	7.6	7.2	9.0	9.8
その他		19.6	15.9	12.5	17.4	15.1	24.0	16.2	19.2	9.1	13.6	16.8	9.0	6.1
合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

紛争相談の状況 (図1)



預り金等の返還

(表2)

(単位: %)

	S.63年度	H.元年度	H.2年度	H.3年度	H.4年度	H.5年度	H.6年度	H.7年度	H.8年度	H.9年度	H.10年度	H.11年度	H.12年度
売買	2.5	3.0	1.8	2.9	6.3	5.0	2.9	4.9	4.8	3.9	1.2	4.7	4.7
賃貸	0.8	3.5	7.4	5.6	10.1	9.5	5.9	8.2	5.0	7.8	6.5	6.9	4.7
計	3.3	6.6	9.2	8.5	16.4	14.5	8.8	13.0	9.8	11.8	7.8	11.6	9.3

(端数未調整)

は、賃貸に関する契約解除のトラブルが減少したこともあって、全体には減少傾向にある。預り金の返還に関するトラブルについては、平成四年六月に東京都から、業界団体及び宅建業者あて、預り金は原則として受領してはならないとする要請文が出されているが、そ

の平成四年度をピークに全体に減少傾向にあるといえる。(表2)

工事や登記・引渡し、代金支払等の履行遅延、告示限度額を超えた媒介報酬の請求、媒介報酬の返還等、媒介契約に関するトラブル、不当な契約勧誘は構成比は少ないものの、近年では増加傾向にあり、逆に建物・設備等の瑕疵修補をめぐるトラブルは減少してきている。

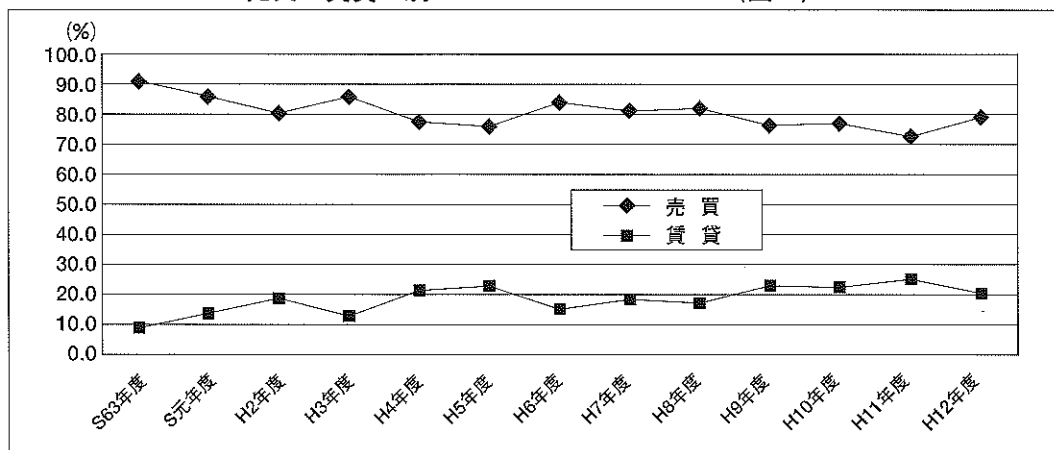
◆売買と賃貸の別

紛争の内容を、売買に関するものと、賃貸に関するものに分けて見た場合、全体には、概ね「売買」一八、「賃貸」二の割合で推移しているが、賃貸に関する紛争は、平成四年度及び五年度が、預り金等の返還に伴うトラブルの増加により二〇%を超えるウェイトを占め、その後減少したものの、平成九年度以降は、競売物件の説明等、重要事項説明の誤りによる紛争の増加により再度二〇%を超える水準となっている。(表2・3 図2)

売買・賃貸の別 (表3) (単位：%)

年度	S.63	H.元	H.2	H.3	H.4	H.5	H.6	H.7	H.8	H.9	H.10	H.11	H.12
売買	90.9	86.1	80.7	86.7	78.7	76.9	84.4	81.0	81.9	77.0	77.3	73.8	79.9
賃貸	9.1	13.9	19.3	13.3	21.3	23.1	15.6	19.0	18.1	23.0	22.7	26.2	20.1

売買・賃貸の別 (図2)



◆各年度の特徴

昭和六三年度は、超過報酬請求等媒介契約に関する紛争の割合が高く、重要事項説明の誤りや契約解除をめぐる紛争に次ぐものとなっている。

(図3)

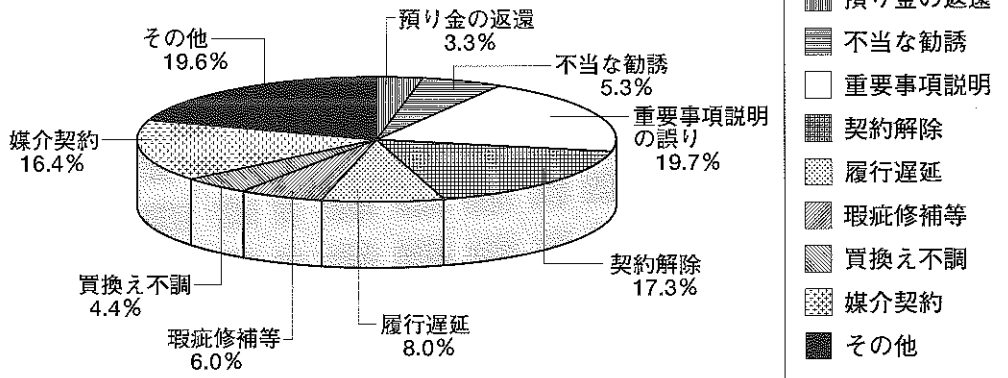
平成元年度は、不当な契約勧誘の割合が増加しているが、重要事項説明に関しては、国土利用計画法の届出手続等に関連した紛争が目立っている。

平成二年度及び平成三年度は、不況による不動産取引の沈滞化に伴い、買換え不調、ローン条項等に関する紛争が増加している。

平成四年度は、総量規制が徹底し、地価が大幅に下がった年であり、企業の倒産件数も大幅に増加する等、不況が深刻化した。そのため、資金計画面等から、当事者の当初の意に反して、契約の続行が困難になることによる紛争が多発したと考えられ、契約解除をめぐるトラブルが最も高いウェイトを示した。また、この年は、賃貸に関するトラブルが増加し、特に預り金の返還をめぐる紛争が、賃貸を中心に、過去最高のシェアを占めた。さらに、業者の倒産等で登記や引渡し等の約束が履行されない、買主業者の残代金の支払が期日どおりになされない等の履行遅延による

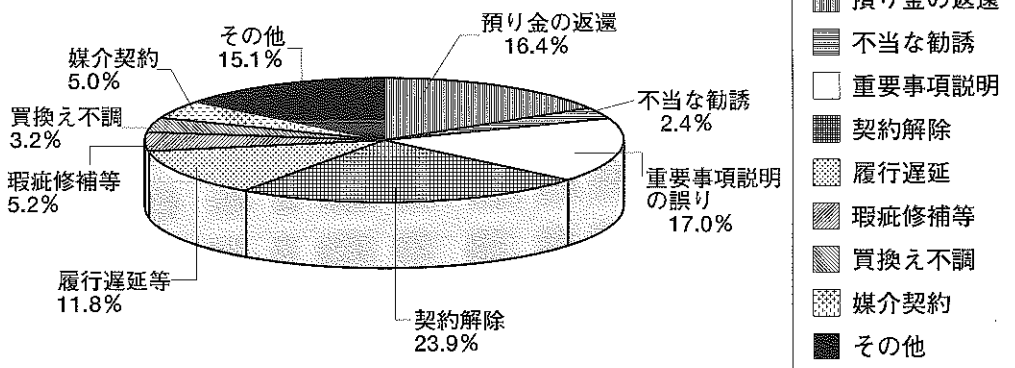
(図3)

昭和63年度



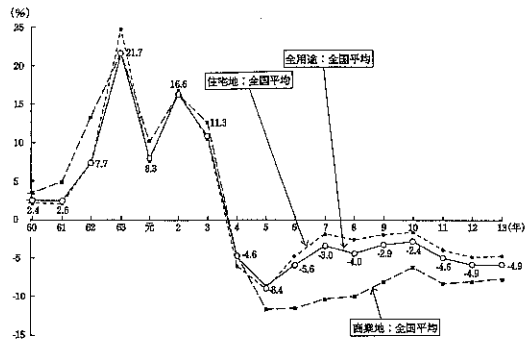
(図4)

平成4年度



紛争も目立っている。
 平成五〜七年度も、重要事項説明の誤り、契約解除をめぐる紛争が上位を占めている。重要事項説明に関しては、一時期減少傾向を示していたが、平成五年度から増加傾向が続いている。
 平成八年度は、重要事項説明の誤りをめぐるトラブルのシェアが三〇%近くまで伸びたが、紛争の内容も悪質化し、地産師による詐欺事件（詐欺事件で起訴された媒介業者には懲役七年の実刑判決が下り、当該業者は宅建業の免許更新を行わず削除された）、媒介業者の担当者が元の所有者から預かっていた登

(参考) 地価公示による対前年変動率

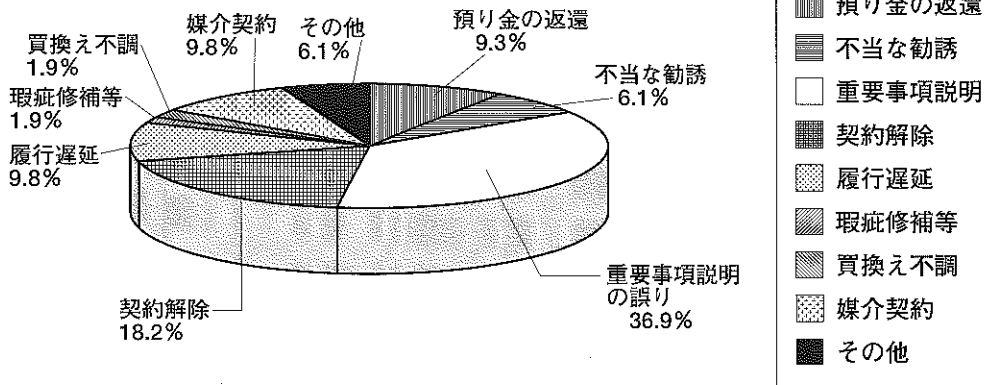


(注) 1. 数値は全用途、全国平均である。
 2. 数値は各年の1月1日現在の数値である。

(資料) (財) 住宅金融普及協会「2001 ポケット住宅データ」53頁

(図5)

平成12年度



記関係書類を悪用して契約を締結したもの等、訴訟に巻き込まれたものがあり、それぞれ本誌四九号六九頁、同三九号四五頁で紹介している。また、平成八年度及び九年度は、過去に処分を受けた業者が多数の紛争を起こして、免許取消となる事例が目につき、紛争が深刻化していることが窺われる。
 平成一〇年度以降は、特に重要事項説明の誤りをめぐる紛争のウェイトが高まった。買主の購入物件への要求も高まっているようにあり、紛争の内容も多様化しているが、買主の購入意思に影響を及ぼすような重要な事項と思われる周辺環境について説明がなく紛争となっているケースが増えているようである。業者にとっては、物件調査の重要性がますます高まっている。また、業者が破産、廃業したものの、差押え、競売物件をめぐる紛争も増加しており、依然として、長引く景気の低迷から、脱却できない状況が続いていることを表している。
 (図5)

以上、昭和六三年度以降、平成一二年度までの紛争の状況について概略を示してみたが、具体的な事案の内容等詳細については、各年度の「不動産取引紛争事例要旨集」を参照願いたい。