

「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」 の発刊について

調査研究部

1. はじめに

当機構では、弁護士、建築士、不動産鑑定士、一般行政経験者等の学識経験者に委嘱し、公正中立的な立場で消費者と宅地建物取引業者との間の不動産取引をめぐる紛争事案を解決する「特定紛争処理事業」を昭和60年3月より行っています。

この特定紛争処理事業は、「ADR」と呼ばれる裁判外紛争解決手続であり、本事業開始以来、177件の紛争事案を採り上げ（令和2年8月現在）、内、137件の事案で和解成立を実現してきました。

当機構の特定紛争処理事業の最大の特色は、行政庁や消費者生活センター、不動産業界団体等の一次処理機関からの要請に基づいて各調整手続を行っていることにあり、行政庁等や不動産業界団体と当機構が連携して消費者保護態勢を構築しています。

また、当事者のプライバシーに配慮したうえで、紛争の経緯や原因、調整の過程等を本機関誌RETIOにて紹介することにより、紛争未然防止の啓蒙に努めています。

2. 本図書の発刊にあたって

本書は、平成16年1月に刊行した特定紛争事例集の続編として、平成15年度から平成30年度までの63事案のうち、機関誌RETIOに掲載した54事案について、紛争類型別に分類・整理を行い、取り纏めたものです。

本書が不動産取引に関わる方々に活用され、不動産取引を巡る紛争の予防に資するとともに、紛争解決に当たっての一つの指針となれば幸いです。

なお、収録した事案には次のような個別紛争事例があります。
(2,200円 税込)

新 不動産取引の紛争
裁判によらない解決事例集

(一財)不動産適正取引推進機構
RETIO

【個別紛争事例】

1	<p>重要事項説明に関するもの</p> <p>■道路に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接私道の通行権に関する説明洩れ(平成15年度第6号) ・ 区画整理事業地内の道路拡幅に関する説明洩れ(平成16年度第4号) ・ 都市計画街路の計画線誤表示(平成18年度第1号) ・ 都市計画道路の説明相違(平成28年度第2号) <p>■セットバックに関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ セットバックによる容積率制限に関する説明不足(平成21年度第5号) ・ 2項道路のセットバックに関する説明相違等(平成24年度第2号) <p>■駐車場等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション地下駐車場の駐車料金の変更(平成16年度第2号) ・ 車庫への入庫が困難(平成18年度第5号) ・ 新築住宅の車庫スペースの施工ミス(平成21年度第2号) <p>■面積等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域境界線誤表示による建蔽率・容積率相違(平成22年度第2号) ・ セットバックの位置及び面積誤記等(平成22年度第3号) <p>■重要な事項の不告知に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自殺物件の不告知(平成16年度第3号) ・ 歩道橋の設置に関する不告知(平成17年度第1号) ・ 越境物の不告知等(平成18年度第3号) ・ 階下住人のフローリング工事反対に関する不告知(平成18年度第4号) ・ 水管橋工事予定の不告知(平成19年度第1号) ・ マンション建替ないし一括売却計画の不告知(平成20年度第3号) ・ 地中埋設物(プール施設跡)の不告知(平成20年度第4号) ・ 上下左右の承諾が必要なペット可のマンション(平成21年度第4号) ・ 砂防指定地であることの不告知(平成24年度第1号) ・ 高さ制限に係る調査義務(平成24年度第3号) <p>■重要事項説明相違に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンションのサッシュの広告ミス(平成15年度第1号) ・ 自動火災報知設備に関する説明ミス(平成17年度第3号) ・ 下水道管の敷設と寄附採納(平成18年度第2号) ・ 共同住宅・事務所ビルの容積率違反の不告知(平成20年度第5号) ・ 越境に係る説明相違及び地中産業廃棄物(平成23年度第1号) ・ 前面道路の水道管敷設に関する説明相違(平成23年度第2号) ・ 店舗併用マンションの飲食店営業可否(平成26年度第1号) ・ 土地販売に関し売れ行きの誤認を与える行為(平成27年度第4号)
---	---

	<p>■境界等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売買対象外の擁壁に関する説明不足（平成21年度第3号） ・ 越境物の説明不備（平成29年度第1号）
	<p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ベランダ仕切り板移設に関する費用負担（平成19年度第4号） ・ 隣地に建つ建物の高さに関する説明（平成26年度第2号）
2	<p>契約解除に関するもの</p>
	<p>■ローン不成立による解除に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築条件付土地売買契約の解除（平成15年度第5号）
	<p>■売買契約による解除に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ローン特約による解除可否（平成27年度第2号）
3	<p>瑕疵・補修に関するもの</p>
	<p>■建物・設備に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新築マンションの22項目の不具合（平成15年度第3号） ・ 新築マンションのサッシの傷（平成16年度第1号） ・ 新築建物の瑕疵等（平成16年度第7号） ・ 新築マンションの非常用地下水利用設備の不設置（平成19年度第2号） ・ 新築住宅の瑕疵（床の揺れ）等（平成19年度第3号） ・ 賃貸用ビルの雨漏り等（平成21年度第1号） ・ 投資用不動産の間取り相違・雨漏り瑕疵等（平成22年度第1号） ・ 新築戸建住宅の基礎等の瑕疵（平成23年度第3号） ・ 中古住宅の瑕疵（基礎・外壁のクラック）（平成30年度第3号）
	<p>■擁壁・地盤等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新築住宅の不同沈下（平成30年度第4号）
4	<p>環境等に関するもの</p>
	<p>■日照に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地マンションの新築による日照阻害（平成15年度第4号）
	<p>■浸水に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水警戒区域であることの説明洩れ（平成15年度第7号） ・ 新築戸建住宅における冠水履歴等の不告知（平成27年度第1号）
	<p>■騒音等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接居住者の発する騒音（平成16年度第5号） ・ 地下トンネルを通る鉄道の騒音（平成20年度第2号）
	<p>■臭いに関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣牧場からの悪臭（平成15年度第2号）
5	<p>その他</p>
	<p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接敷地内工事立入り承諾書の未徴求（平成20年度第1号） ・ 相続した空き家の譲渡所得特別控除の説明（平成30年度第1号） ・ 私道通行利用料の説明（平成30年度第2号）