

● 事務局だより ●

103号をお届けします。

◇ 国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産指図書より、「宅地建物取引業法 施行状況調査（平成27年度）の結果について」寄稿いただきました。ここ数年横ばい傾向にあった苦情・紛争相談対応件数ですが、H27年度は、前年比+5.4%とやや増加が見られました。その増加内訳としては、売買にかかる相談・紛争が約9割を占めており、また、原因別としては、「契約の解除、契約内容に係る書面の交付、相手方の保護に欠ける行為禁止」に関するものの増加が目立ちます。売主業者におかれましては、不動産業界に対する消費者の信頼を得ていく意味においても、消費者の立場に立った営業をお願いしたいと思います。

◇ 第294回不動産取引紛争事例等調査研究委員会において、「管理費等剰余金の区分所有者返還に関する事案」をとり上げましたが、委員会において、「積立てた管理費等の分配は、マンション管理運営の健全性を損なうものであり、管理費等の返還を制限する規定が、現在の区分所有法・マンション標準管理規約に定められていないことは制度的欠陥ではないか」との指摘がありました。昨今、多数を中国人が購入・所有するマンションにおいて、「総会を中国語ですべきだ」との請求が区分所有者よりなされ、管理会社が困惑したとの話も聞かれます。不動産投資家や修繕積立金を積む慣習のない外国人が一棟のマンションの多数の区画を所有し、短期収益の獲得を目的として健全に積み立てられている修繕積立金の取り崩しを求めることも考えられることから、委員会のご指摘のとおり、余剰金返還を制限する制度を設けるなどの対策検討が必要ではないかと思われま。

◇ 最近の判例からは、13の事例を掲載しま

した。賃貸借に関する裁判例紹介において、「数量指示賃貸」に関する事案をご紹介しますが、機構・消費者センター等の消費者相談においても、借家に入居したところ、実際の面積が広告の面積より少なかったとした苦情相談が時々見られます。数量指示賃貸にあたらぬ建物賃貸借契約であっても、不動産広告において物件面積が実際面積よりも広いと誤認される恐れのある表示を行うことは、不動産の表示に関する公正競争規約で禁止されている不当表示に該当しますので、仲介業者（又は貸主）においては、表示床面積の根拠について確認の必要があることに注意していただきたいと思ひます。

平成28年10月6日 印刷	
平成28年10月17日 発行	
発行	一般財団法人 不動産適正取引推進機構 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 (第33森ビル3F) TEL 03(3435)8111(代) HP <a href="http://www.retio.or.jp">http://www.retio.or.jp</a>
発行人	堀之内 博 一
編集責任者	小林 正 典
印刷	(株)加藤文明社

\*本誌の無断転載を禁じます。  
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。