

# 『不動産取引紛争主要事例集』（平成21年度～平成30年度）の発刊について

研究理事・調査研究部長 藤川 眞行

## 1. はじめに

宅建業法を担当する行政庁が、消費者等からの苦情相談を受け付け、適切な事実認定を行い、必要に応じ、宅建業法に基づき、宅建業者に対して処分等の行政対応を行うことは、不動産の適正取引を確保する上で非常に重要なことである。

当機構では、毎年、機関誌RETIO冬号に、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県及び福岡県の1都1府6県から頂いた資料に基づき、個々の紛争事例に関する紛争の概要と処分等の概要について取りまとめ、公表を行っているが、お蔭様で、宅建業法を担当する処分庁だけでなく、宅建業者の方々等にも、幅広く参考にしていただいている。

この度、関係者の方々から、ある程度の年数にわたる豊富なデータを項目ごとに分類整理したものを作成すれば、さらに実務で活用しやすくなるのではないかと、その声を頂いたことから、『不動産取引紛争主要事例集』（平成21年度～平成30年度）を発刊する運びとなった。以下、そのポイントについて簡単に説明することとする。

なお、処分等については、様々な事情を総合的に勘案し行われるものであるため、処分等の概要については、あくまで一つの参考事例として理解する必要があることを念のために申し添える。



〈定価：1,000円（税込）〉

## 2. 『不動産取引紛争主要事例集』のポイント

『不動産取引紛争主要事例集』には、売買229件、交換1件、賃貸126件の計356件の事例を掲載している。

売買については、預り金の返還拒否等6件、重要事項調査・説明の不備等70件、媒介契約・媒介報酬関係44件、履行遅延・債務不履行関係13件、手付金の保全措置・信用供与関係15件、広告関係19件、その他62件となっている。

特に、実務的に十分な注意が必要となる重要事項調査・説明の関係では、建替えができないのに可能と言った説明ミス、準防火地域の説明ミス、砂防指定地の調査・説明不足、敷地の接道状況の調査・説明ミス、がけ地条例の説明ミス、排水接続の説明ミス、まちづくり条例の説明不足、土壤汚染指定区域の不記載、接道要件の説明不足、土砂災害警戒区域の説明不足等が掲載されており、適切な調査・説明を行うに当たっての参考になろう。また、全体的には、預り金の返還拒否、超過報酬、手付金の保全措置違反、誇大広告・広告の開始時期違反、専任不在、しつこい勧

誘、名義貸しといった典型的な宅建業法違反も多く見られるが、違反行為は、処分等の対応が行われることを再認識すべきであろう。

交換については、超過報酬等の1件の事例を掲載している。

賃貸については、預り金の返還拒否等4件、重要事項の調査・説明の不備等56件、媒介報酬関係22件、広告関係11件、その他33件となっている。

特に、実務的に十分な注意が必要となる重要事項調査・説明の関係では、抵当権の記載不備、排水の水漏れの調査不足、日当たり等の説明ミス、耐震診断に関する説明ミス、リフォームに関する説明ミス、建物の構造の説明ミス、電話・インターネットの設備状況に関する説明ミス、営業可能時間に関する説明ミス等が掲載されており、適切な調査・説明を行うに当たっての参考になろう。また、全体的には、預り金の返還拒否、重要事項説明の不履行・不交付、超過報酬、虚偽広告・誇大広告、専任不在、守秘義務違反といった典型的な宅建業法違反も多く見られるが、売買同様、違反行為は、処分等の対応が行われることを再認識すべきであろう。

### 【参考：『不動産取引紛争主要事例集』に掲載されて事例の項目別内訳】

| I 売買に関するもの         | 229件 | II 交換に関するもの       | 1件   |
|--------------------|------|-------------------|------|
| 1. 預り金の返還拒否等       | 6件   | 媒介報酬関係            | 1件   |
| 2. 重要事項調査・説明の不備等   | 70件  | III 賃貸に関するもの      | 126件 |
| (1) 公法上の制限関係       | 17件  | 1. 預り金の返還拒否等      | 4件   |
| (2) 埋設管関係          | 5件   | 2. 重要事項の調査・説明の不備等 | 56件  |
| (3) その他不履行・不交付等    | 48件  | (1) 不履行・不交付関係     | 15件  |
| 3. 媒介契約・媒介報酬関係     | 44件  | (2) 郵送関係          | 6件   |
| 4. 履行遅延・債務不履行関係    | 13件  | (3) 記載不備・義務違反関係   | 24件  |
| 5. 手付金の保全措置・信用供与関係 | 15件  | (4) その他           | 11件  |
| 6. 広告関係            | 19件  | 3. 媒介報酬関係         | 22件  |
| 7. その他             | 62件  | 4. 広告関係           | 11件  |
| (1) 専任不在関係         | 5件   | 5. その他            | 33件  |
| (2) 報告命令拒否関係       | 7件   | (1) 専任不在関係        | 3件   |
| (3) しつこい勧誘関係       | 5件   | (2) 報告命令拒否関係      | 2件   |
| (4) 名義貸し関係         | 4件   | (3) 守秘義務違反関係      | 3件   |
| (5) 不正不当行為関係       | 6件   | (4) 不正不当行為関係      | 3件   |
| (6) その他            | 35件  | (5) 取引の公正を害する行為   | 5件   |
|                    |      | (6) その他           | 17件  |

### 3. おわりに

以上が、『不動産取引紛争主要事例集』のポイントであるが、当機構としては、今後とも、宅建業法の担当する処分庁との連携を図りながら、紛争の実態把握を進めるとともに、関係者の方々に対して有益な情報発信を行ってまいりたい。