

昭和六十二・六十三年度 紛争相談票調査集計結果について

木下 隆治

1 調査集計の方法

本調査は、各地方公共団体から提出して頂いた「不動産取引に係る紛争相談票」をもとに、当機構がとりまとめた「不動産取引紛争事例要旨集」（昭和六十二・六十三年度版）に掲載した事例（昭和六十二年度は北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県及び大阪府の八四九件、昭和六十三年度は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府及び島根県の七三七件）を調査対象としたものである。

なお、紛争の要因の項目については、マルチアンサー（複数回答）方式であり、また、本文中、「五十八年度調査」とは、当機構の調査に係る「紛争事例調査集計報告書（昭和五十六年度・昭和五十八年度、五八四三件）」をいう。

2 集計結果の概要

(1) 基本的事実（対象物件の種類、当事者の立場、取引の目的）

① 紛争の対象物件（図1）は、土地（宅地）及び戸建住宅に関する紛争が、五十八年度調査に比べて少なくなったものの、それでも全体の約2/3を占めている。その反面マンションに関する紛争は、分譲住宅の着工戸数が、五十六年度以降戸建住宅を上回っていたこと等とも関係があると思われるが、今回調査においては、十五%強あり、これは、五十八年度調査に比較して五ポイント強の増加となっている。

② 紛争の申立者（図2）は、買主が申立てたものが七〇%前後を占め、五十八年度調査と大勢的には変化がない。また、売主からの申立ては七ポイント程度増加している。賃貸人又は賃借人からの申立ては合計でも一〇%前後であるが五十八年度調査より増加傾向にあり、賃借人からの申立てが圧倒的に多い。

③ 紛争にかかわっている業者の立場をみたのが図3である。業者が売主である場合が四五%前後となっており最も多いが、五十八年度調査では、売主・買主の区別がないので厳密な比較は出来ないがそれでも減少している。一方、媒介が四〇%強と五十八年度調査に比べ一〇ポイント強増加しており、顕著な伸びを示している。

④ 取引の目的（図4）は、居住用など自己使用を目的とするものが八五%前後と圧倒的に多く、五十八年度調査より増えている。投資用は七%前後で、五十八年度調査よりさらに少なくなっているが、これは、五十八年度調査においては、いわゆる原野商法に係る紛争がかなり多かったためと思われる。

図1 対象物件の種別

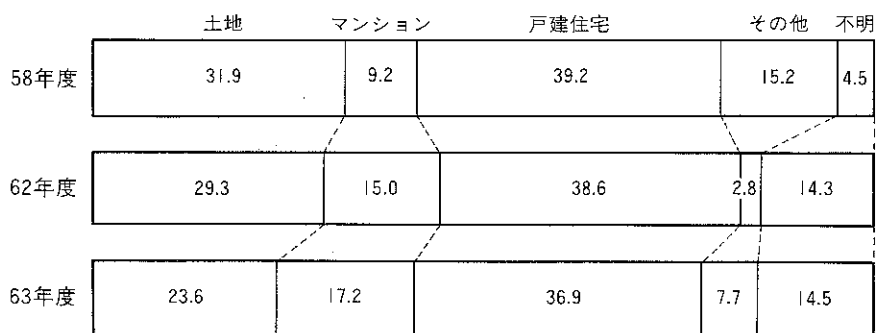


図2 相談者の立場

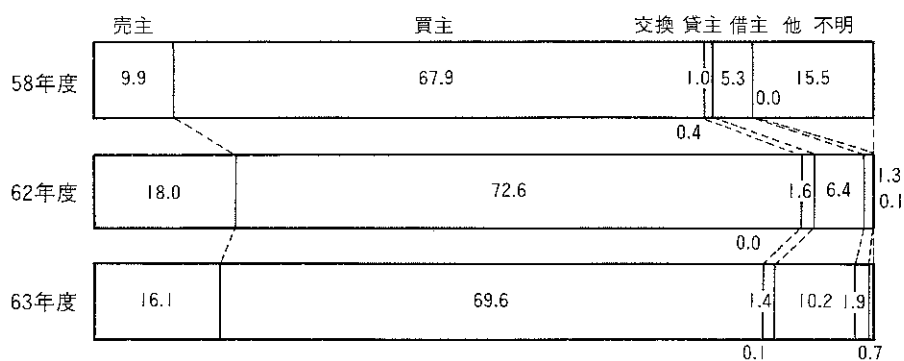
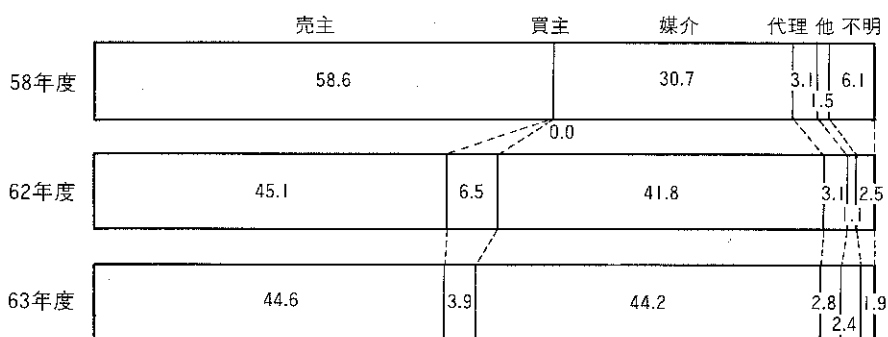
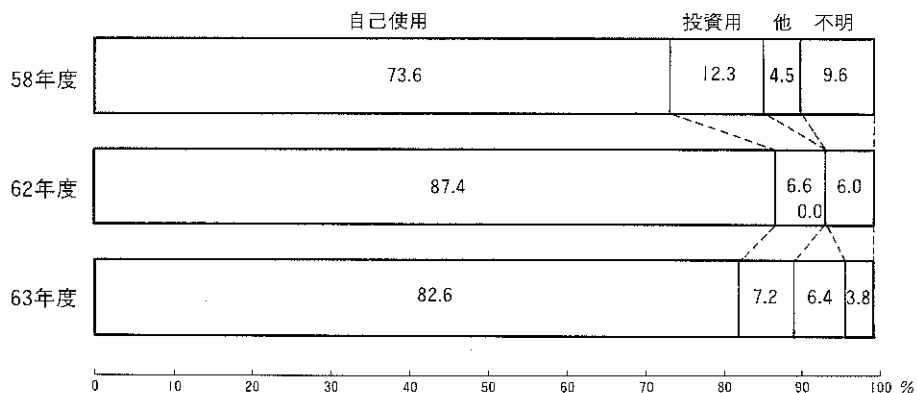


図3 業者の立場



(注) 58年度調査では、売主・買主の区別がなく当事者一本なので便宜上、売主とした。

図4 取引の目的



(2) 紛争の要因

① 紛争の要因を、大分類(表1)でみると、

六十二年度、六十三年で順位の変更はみられるものの、上位五位は公法上の制限、数量・構造・仕様等の「物件に関するもの」、重説の説明不足・誤りといった「契約手続に関するもの」、白紙解除、手付放棄等の「契約解除に関するもの」、損害賠償・違約金、預り金・申込証拠金等「金銭に関するもの」、着工、引渡、代金の「履行に関するもの」で、これら上位五位で、七〇%前後占めており、紛争の大半がこれらに関するものであることがわかる。五十八年度調査においても、上位五項目は同じである。

なお、「履行に関するもの」については、五十八年度調査では、小項目で「金銭の返還」と「支払の遅延」が同項目であるため分離できないので、六十二年度、六十三年度の「金銭」に含まれるべき事項が一部「履行」に含まれている。

賃貸に関する紛争は、五十八年度調査では独立項目としては設定されていないので比較は出来ないが、六十二年度五・二%、六十三年度七・八%と僅かながら増加傾向にある。

また、媒介に関するものについても五十

表1 紛争の要因(大分類)

順位	58 年 度		62 年 度		63 年 度	
	紛争要因	割 合%	紛争要因	割 合%	紛争要因	割 合%
1	物 件	21.7	契約解除	18.2	物 件	18.7
2	履 行	14.0	物 件	17.7	契約手続	13.6
3	契約手続	13.0	契約手続	15.7	契約解除	13.5
4	契約解除	11.0	金 銭	12.5	金 銭	13.1
5	金 銭	10.7	履 行	9.5	履 行	8.9
6	特 約	8.8	媒 介	6.8	賃 貸	7.8
7	成 約 前	7.4	賃 貸	5.2	媒 介	7.1
8	媒 介	5.1	売 買 他	5.2	売 買 他	6.0
9	瑕 疵	4.0	特 約	4.4	特 約	4.6
10	他	3.0	成 約 前	2.5	成 約 前	3.7
11	不 明	1.3	瑕 疵	1.8	瑕 疵	2.9
12			不 明	0.3	不 明	0.1
合 計		100.0		100.0		100.0

(注)①五十八年度調査については、項目を六十二年度、六十三年度に合わせるため、再編集を行っている。
②五十八年度調査の「履行」については、小項目で「金銭の返還」と「支払の遅延」が同項目であるため分離できないので、六十二年度、六十三年度の「金銭」に含まれるべき事項が一部「履行」に含まれている。

八年度五・一％、六十二年度六・八％、六十三年度七・三％と漸増している。

② さらにこれらの要因を小分類でみたのが表2である。六十二年度、六十三年度とも

に ①重要事項説明の説明不足・誤り（一〇％強）②契約の白紙解除（一〇％前後）③損害賠償・違約金の請求（五％前後）に係る要因の割合が比較的高い。

「重要事項説明の不足・誤り」の要因の内容は、建築不可となる市街化調整区域、建築不可又は再建築不可となる接道義務、建築制限となる都市計画道路予定地、二項道路によるセットバック、建蔽率、容積率等の説明の誤りや説明不足といったものが圧倒的に多い。

こういった説明を十分行わない業者が悪いのは当然であるが、消費者も契約締結前にその調査を行っていかないと紛争が避けられたのではないかと思われる。

表2 紛争の要因（小分類）

順位	62 年 度		63 年 度	
	紛 争 要 因	割 合 %	紛 争 要 因	割 合 %
1	重説・説明不足・誤り	12.1	重説・説明不足・誤り	10.6
2	白紙解除	11.8	白紙解除	9.2
3	損害賠償・違約金	4.6	損害賠償・違約金	5.3
4	手付放棄解除	4.0	媒介報酬	3.2
5	媒介報酬	3.0	手付放棄解除	2.7
6	預り金・申込証拠金	2.9	不当販売行為	2.6
7	不当販売行為	2.2	賃貸・証拠金等の返還	2.5
8	代金	2.1	履行アフターサービス	2.3
9	履行・着工等	2.1	預り金・申込証拠金	2.2
10	履行・引渡	2.1	物件の仕様	2.2
11	建築不可・接道	1.9	代金	1.9
12	物件の数量	1.7	瑕疵・建物	1.9
13	履行・代金	1.5	手付け	1.6
14	賃貸・証拠金等の返還	1.5	履行・着工等	1.6
15	建築不可・調整区域	1.3	物件の数量	1.5
16	他人物売買	1.2	履行・引渡	1.5
17	履行・他	1.2	建築不可・調整区域	1.5
18	物件・農転許可等	1.1	買換え・売不調	1.3
19	ローン条項による解除	1.1	建築不可・接道	1.3
20	手付金信用供与	1.1	物件・農転許可等	1.3
21	媒介契約の解除	1.0	物件・私道負担	1.3
22	履行・登記	1.0	履行・登記	1.2
23	クーリング・オフ	1.0	手付金信用供与	1.1
24			賃貸・重説不足・誤り	1.1
25			広告	1.0
26			重説・不交付	1.0
27			近隣相隣関係・境界	1.0
28			瑕疵・土地	1.0
29			賃貸・他	1.0

（注）割合が、1％以上の要因を抜粋した。

(3) 対象物件別紛争要因の状況

対象物件別の紛争要因（表3）では、土地及び戸建住宅は、表1と大体同じであるが、マンションに係る紛争は、独自の紛争要因が目立ち、証拠金等金銭の返還、重説の不足・誤りといった「賃貸に関するもの」が二五％強と圧倒的に多く、次いで「金銭に関するもの」、「契約解除に関するもの」が多い。

表3 対象物件別の紛争要因

年度	順位	土 地		戸建住宅		マンション	
		紛争要因	割合%	紛争要因	割合%	紛争要因	割合%
62 年 度	1	物 件	24.3	物 件	19.1	賃 貸	25.8
	2	契約解除	20.7	契約解除	18.5	金 銭	16.5
	3	契約手続	19.7	契約手続	16.1	契約解除	16.0
	4	履 行	10.4	金 銭	12.4	契約手続	9.8
	5	金 銭	9.1	履 行	10.9	物 件	7.7
	6	媒 介	4.8	媒 介	6.4	履 行	7.2
	7	成 約 前	3.7	売 買 他	6.4	媒 介	6.7
63 年 度	1	物 件	24.9	物 件	21.3	賃 貸	26.4
	2	契約手続	16.2	契約手続	17.0	契約解除	12.4
	3	金 銭	14.5	金 銭	14.4	物 件	10.0
	4	契約解除	14.2	契約解除	14.0	契約手続	9.5
	5	履 行	10.4	履 行	10.9	特 約	8.5
	6	売 買 他	6.4	媒 介	5.8	金 銭	7.5
	7	成 約 前	6.1	売 買 他	5.1	履 行	7.0

(4) 相談者の立場別紛争要因の状況

相談者の立場別に紛争要因（表4）をみてみると買主が申立者である紛争は、表1と大体同じであるが、売主が申立者である紛争は、独自の紛争要因が目立ち、報酬、媒介契約の解除、費用といった「媒介に関するもの」（六十二年度二九・四％、六十三年度四〇・一％）が非常に高い。六十三年度では、次いで、「特約に関するもの」（二三・四％）が多いが、これは大半（九四・八％）が買換えに関する特約に係るものとなっている。買換えを原因とする紛争は、紛争全体に対しては（紛争要因小分類）六十二年度二・一％、六十三年度二・三％であり、五十八年度一・七％に比べ微増ではないが、今回の調査方法が買換えの場合、売り買いのうち主たるトラブルに限ってカウントしているので、どちらかが不成立ならば他方の取引にも影響することを考え合わせると数字はもっと膨らむものと思われる。これは、六十二年度は、東京に限られていた地価の変動が、六十三年度は、周辺にまで波及したことも関係していると思われる。

今回調査では、物件としては、マンションが、また、相談者としては、売主が、業者の関与の態様では媒介の場合に関する紛争が増えている傾向にあるが、買換え需要の増加と

表4 相談者の立場別紛争要因

年 度	順 位	売 主		買 主		賃 主		借 主	
		紛争要因	割合	紛争要因	割合	紛争要因	割合	紛争要因	割合
62 年 度	1	媒介	29.4	物件	20.8	賃賃	86.7	賃賃	95.5
	2	金銭	15.0	契約解除	20.5	金銭	6.7	金銭	4.5
	3	契約解除	14.0	契約手続	19.0	媒介	6.7		
	4	特約	9.3	金銭	12.7				
	5	売買他	9.3	履行	10.4				
	6	履行	8.9	売買他	4.4				
	7	物件	6.5	特約	3.9				
63 年 度	1	媒介	40.1	物件	22.3	賃賃	100.	賃賃	98.9
	2	特約	13.4	契約手続	17.0			媒介	1.1
	3	契約解除	10.8	契約解除	15.5				
	4	売買他	10.2	金銭	15.0				
	5	金銭	8.9	履行	10.2				
	6	履行	7.6	売買他	5.3				
	7	物件	3.8	成約前	4.5				

（調査研究部調査課長）

中古マンション価格の下落が指摘される昨今においては、これらの紛争は今後も増加する恐れがある。

当機構においては、今後とも本調査の実施

方法、内容の整理分析に努め関係機関の方々の参考に供したいと考えており、地方公共団体の方の一層のご協力をお願いしたいと考えている。