

各事業の十年間の実績等

第一 特定紛争案件処理事業

一 制度の概要

不動産取引をめぐる苦情・紛争の相談は都道府県の宅地建物取引業法所管課や事業者団体等で行われているが、これらの相談窓口では解決のつかないものもある。

当機構では、これらの紛争のうち、宅地建物取引業者が関与するトラブルで、機構で処理するのが適当と認められるものについて、専門の紛争処理委員による公平かつ迅速な解決を図り、あわせて同種紛争処理の先例となるように、昭和六十年三月一日から「特定紛争案件処理事業」を行っている。

紛争の処理に当たる紛争処理委員は、現在二名の委員を委嘱している。任期は二年間で再任は妨げられない。

内訳は、法律関係の学者三名、日弁連推薦による弁護士六名、土木・建築・設備等の技

術者六名、不動産鑑定士二名、不動産等の行政に係わる学識経験者四名となっており、このうち三名は近畿在住者である。

紛争の処理は、第一次処理機関（地方公共団体、事業者団体・消費者団体等の民間団体）が紛争の両当事者全員の希望に基づき、機構に要請書を提出することにより開始される。案件は、第一次処理機関に事例として提示するのに適当な案件とされている。処理を行うか否かは、会長が、紛争処理委員のうちからあらかじめ指定した複数の紛争処理委員の意見を聴取し、これを尊重して決定することとなっている。

受け付けた紛争の処理は、会長が指名する三名以上の委員によって行われる。ただし、このうち少なくとも一名は弁護士とすることとされる。

処理手続きは、まず調整によることとなっており、仲裁手続きへの移行は、当事者から特に申し出があった場合に限られることとされている。処理に要する費用については原則として無料（多額の費用がかかるときは当事者の実費負担）である。

当機構における調整手続きは、訴訟を提起してその解決に多くの日時を要することがなく、早期に紛争の解決が図られるというメリットがある。

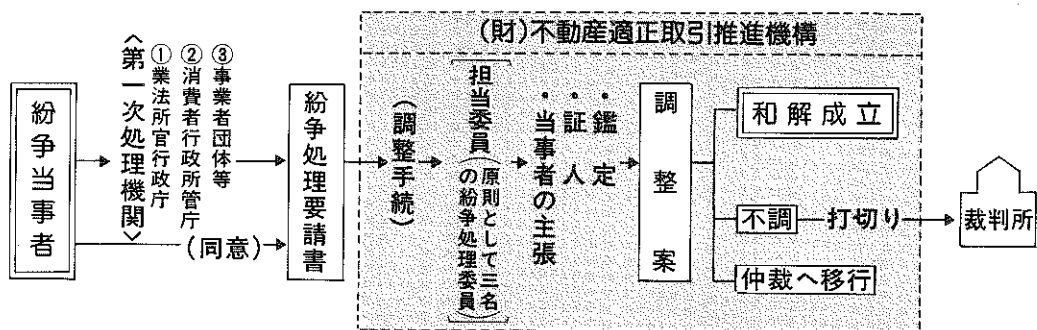
二 処理実績の概要等

現在までの受付件数は四四件で、年度別内訳は表Ⅰのとおりである。件数はそれほど多くないが、これは、第一次処理機関ではなく、第二次処理機関である性格と、両当事者の合意がなければ取り扱えないことによるものと思われる。

紛争処理委員名簿(平成6年2月末現在)

専門分野	氏 名	現 職
法 律	伊藤 進	明治大学法学部教授
法 律	稲本洋之助	東京大学社会科学研究所教授
法 律	山田 卓生	横浜国立大学経済学部教授
法 律	今野 勝彦	弁護士
法 律	佐藤 圭吾	弁護士
法 律	野村 昌彦	弁護士
法 律	大井 勲紀	弁護士
法 律	宮崎 正男	弁護士
法 律	新原 一世	弁護士
土 木	山村 和也	日本大学生産工学部教授
土 木	浅間 達雄	鋼管杭協会専務理事
建 築	小泉 重信	財建築技術普及センター理事・建築技術者教育研究所長
建 築	山田 寛	(社)再開発コーディネーター協会専務理事
建 築	對馬 英輔	財建材試験センター常務理事中央試験所長
設 備	明野 徳夫	芝浦工業大学建築工学科教授
一 般 行 政	福田多嘉夫	(社)日本住宅協会専務理事
一 般 行 政	大森 敬介	財建設業振興基金専務理事
一 般 行 政	渡部 功	財不動産流通近代化センター講習本部専任講師
一 般 行 政	原田 明治	大阪府住宅供給公社理事長
不動産鑑定	山本 了	不動産鑑定士
不動産鑑定	塩見 宙	不動産鑑定士

〔紛争処理手続の流れ〕



〔表1〕 年度別受付、処理状況

年 度	受 付	うち和解	うち打ち切り	調整中
60	2	2	0	
61	3	3	0	
62	5	4	1	
63	7	4	3	
元	2	2	0	
2	6	4	2	
3	5	2	3	
4	8	8	0	
5 (6/2)	6	3	0	3
合 計	44	32	9	3

また、処理依頼団体の内訳は表2のとおり、東京・神奈川・千葉・埼玉の全都三県で八割以上を占めており、首都圏の依頼が多い。

四四件のうち、和解が成立したものが三二件、調整が不調に終わり打ち切ったものが九件、調整手続中の案件三件となっている。(平成六年二月末現在)

受け付けた紛争を各形態別にみると、第一次処理機関に対する相談者の立場については、当然に買主が圧倒的に多く、四四件の内四三件となっている。取引目的については、自己使用を目的とするものが三七件であるが、投

〔表2〕 処理依頼団体別受付件数

団 体 名	件 数	団 体 名	件 数
東 京 都	22	茨 城 県	2
神奈川県	6	建 設 省	1
埼 玉 県	5	富 山 県	1
千 葉 県	4	滋 賀 県	1
大 阪 府	2		
合 計			44

資を目的とする取引も七件ほどある。また取引対象物件については戸建住宅二四件、マンション一三件、土地七件となっている。

紛争をその要因別に分類すると表3のようになるが、建物そのものの瑕疵を原因とする紛争が目立っており、最近その比率も上昇してきている。これは瑕疵を認定する公的機関が無いことや、受付窓口において専門の知識を有する者が極めて少ない等の事情によるものと思われる。瑕疵、不具合の種類は、地盤の悪さに起因すると考えられる建物の傾きによるもの、風呂場等水廻りの施工不良と思わ

れるもの、白蟻の被害によるもの、無理な設計に起因するもの等多様である。

その他、南側にマンション建築計画ができる等の日照阻害、近隣を鉄道が通過することによる低周波振動、近隣にあるプロパンガス貯蔵庫の問題等環境に関連するものも多く見られる。

さらに、業者の事前調査不足、説明不足によるものも多い。例えば、用途地域の調査不十分、水道引込み方法の調査不足、街づくり計画の調査不足等がある。マンションについては、駐車場の敷地の権利関係、面積をめぐる争いが多い。媒介については、契約の成否が争点となる等いわゆる抜きに関するものがある。

総じて言えば、業者側については、買主に対して説明不足のため紛争となるものが多い。特に、マイナスイメージについては、事前にきちんと説明しておかないと後でこじれることになる。

他方、消費者側については、十分な検討をせずに慌てて契約をして紛争を起こしているものが多い。特に投資物件については、その傾向が強い。

また、時期的な特色として、バブル期に高

値で買った買主が、バブル崩壊後、種々の理由をつけて解約、買い戻しを主張するものが増えている。

紛争は、最初の業者の対応が大事であり、不誠実、不確かな対応をしていると感情的にこじれて、後からときほぐすのが大変となる。また、消費者も、要求が過大に過ぎ、最後まで突っぱっていると、まとまる話もまとまらなくなる。冷静な判断が重要である。

不動産取引をめぐる紛争は、その額が高額なだけに、その解決が重要である。今後とも関係者のご協力を得て、不動産取引をめぐる紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、努力したい。

各案件の概要については、巻末の「特定紛争の各案件のあらまし」をご覧下さい。

〔表3〕 紛争要因別件数

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	件 数
媒 介	制約へ向けての努力			2
	中抜き(抜き行為)			3
	転 売			1
物 件	数量・構造・仕様	数 量	地 積	4
		構 造	柱 の 傾 き	1
		仕 様	外壁のひび割れ	1
		老 朽 化	過去の災害地	2
	公 法 上 の 制 限	建 築 不 可	市街化調整区域	2
		建 築 制 限	セットバック	3
	付 帯 設 備	駐 車 場		2
		そ の 他	管 理 人 室 等	1
	供 給 施 設	水 道 ガ ス 供 給 施 設		2
	近 隣 ・ 相 隣 関 係	境 界		1
		日照・近隣にマンション		4
		騒 音 ・ 振 動	交通低周波振動	1
		町づくりによる制約	区の計画道路	1
特 約	ロ ー ン	不成立による金銭の返金	1	
	買 換 え	そ の 他	1	
履 行	引 渡 し		1	
瑕 疵	建 物	建 物 全 体 、 設 備		9
		白 ア リ		1
合 計				44