

RETIO判例検索システムの作成と利用状況

元調査研究部調査役 中戸 康文

1. 判例検索システムの作成経緯

不動産取引紛争事例等調査研究委員会、RETIO「最近の判例から」による裁判例紹介等により、機構内には相当数の不動産取引に関する裁判例が収集されていたのですが、紙ベースの収録ではその活用が難しくなってきたことから、平成21年12月より電子文書化による収録方式への切替え作業をはじめました。

あわせて、裁判例の内容ごとのリスト化が可能で、目的とする裁判例を簡単に検索し電子化した文書を取り出す機能を持たせた裁判例収録システムを作り、機構内でデモを行ったところ、便利で使いやすいと好評であったことから、同様なシステムを機構ホームページ上において提供できないかということになり、RETIO判例検索システムを作成・公開することになりました。

2. システムの構成

(1)検索方法の工夫

RETIO判例検索システムは、一般消費者・不動産業者の方が利用されることを前提として、検索方法がわかりやすく簡単であり、検索結果の内容が容易に理解できるシステムであることを基本コンセプトとしました。

そこで、本で裁判例を探すのと同じ感覚で検索ができるように、ホームページ上に目次項目を並べ、それをクリックすれば該当する裁判例が一覧表で表示される目次検索方式を

メインの検索方式にしました。

目次項目については、項目の探しやすさ、ホームページ上での見やすさの制約等から、大項目で8項目、小項目で87項目の分類にまとめ、複数の目次項目に該当する事案については、どちらの項目でも表示されるようにしました。

2番目の検索方式として、裁判例の概要等に入力したキーワードと同じ語句があれば検索表示される、キーワード検索の機能を用意しました。「土壌汚染・雨漏り」等具体的な事象に絞って裁判例を検索したい場合、どの目次項目に分類されているのかわからない場合などにおいて便利に使えます。

また、判決日が判明している裁判例を探されている方のために、裁判年月日による検索機能も用意しました。

(2)検索結果の工夫

検索された裁判例は、「①判決日、②裁判所名、③事件の内容とその判決結果を簡易にまとめた概要、④RETIO裁判例紹介等へのリンク」を、最新のものより順に一覧表にて表示されるよう構成しています。

目次検索・キーワード検索では、同じ項目に関連する裁判例の概要が一覧表にまとめられ表示されることとなりますので、裁判所の判断・方向性等を知るうえで参考になると思います。

また、この一覧表には裁判所の級審順（最高裁→高裁→地裁→簡裁）と、判決日順に並

べ替える機能がついています。

裁判例のより詳細な内容については、この一覧表よりワンクリックでRETIO裁判例紹介等が閲覧できるようになっています。

3. 本検索システムの運用状況

(1) 裁判例の収録状況

本検索システムは、RETIO裁判例紹介による854件の事例を収録して今年4月1日より運用を開始し、その後「最新・不動産取引の判例」で紹介された裁判例、最近関心を集めている地震・震災に関する裁判例、建物賃貸借の更新料に関する最高裁判決を加え、8月1日現在では1,005件の裁判例の検索が可能となっています。

(2) 本検索システムの利用状況の分析

本検索システムの運用開始から7月末までの4か月間で、RETIO裁判例紹介の閲覧ベースで累計8万4千件超（月平均2万1千件超）と、スタート当初としては予想以上のアクセスがありました。

大項目別にアクセス状況を見てみると、意外にどの項目についてもほぼ平均的にアクセスされており、RETIO裁判例紹介はニーズのある情報をバランスよく紹介できているのではと思われます（図1、図2）。

小項目別にアクセス状況を見てみると、不動産取引において紛争の多い、「売買における土地・建物の瑕疵、権利・制限に関する瑕疵、宅建業者の説明責任」に関する裁判例へのアクセスが多くなっています（表1）。

また、収録1件あたりの目次別月平均アクセス件数によれば、「賃貸・売買における心理的瑕疵、賃貸借における連帯保証の責任と範囲、土地区画整理事業地における賦課金の負担、土地売買と軟弱地盤・地中障害物、定期借家契約の更新・終了、売買契約の解除と

履行の着手」に関する裁判例について、多くの方が情報を求めている状況がうかがわれます（表2）。

4. 最後に

本検索システムのホームページへのアップにより、RETIO裁判例紹介へのアクセス数が飛躍的に伸びたことは、簡単な操作で参考となる裁判例を探し出すことを目的とした本検索システムの有効性を示したのと同時に、不動産取引紛争に関する裁判例紹介へのニーズと期待が大きいことを示しているのだと思います。

現在の裁判例の収録数は1千件を超えたところですが、最新の裁判例紹介のほか、過去の規範とされる重要裁判例、様々な不動産トラブルケースにおいて参考となる裁判例等を収録するなどして、不動産取引の紛争予防・処理において活用されるバイブル的な存在となるシステムになってほしいと思います。

図1 裁判例収録数

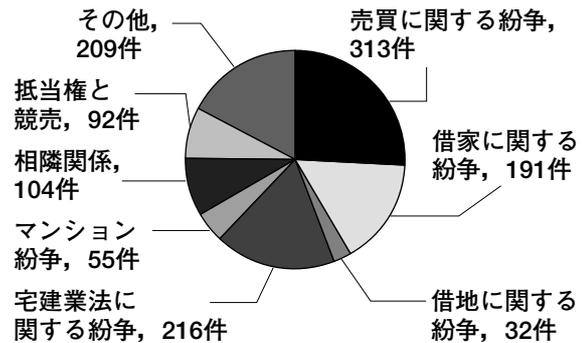


図2 裁判例月平均アクセス数

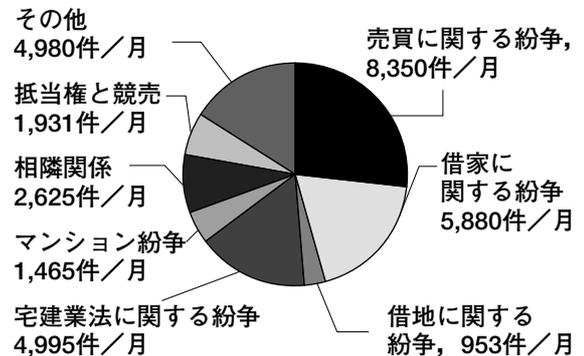


表1 目次別月平均アクセス件数 上位 10 位

順位	取引態様等・目次	件/月
1	売買に関する紛争 -建物瑕疵	1,270
2	売買に関する紛争 -土地瑕疵	1,242
3	その他 -請負・建築業者等の責任	931
4	売買に関する紛争 -錯誤・詐欺・通謀虚偽表示・詐害行為	912
5	宅建業法適用等に関する紛争 -権利・制限・依頼者目的との適合性	853
6	その他 -登記・司法書士の責任	817
7	宅建業法適用等に関する紛争 -建物の物理的性状	776
8	売買に関する紛争 -権利・制限等に関する瑕疵	753
9	宅建業法適用等に関する紛争 -報酬・媒介契約	691
10	建物賃貸借に関する紛争 -賃貸人の義務違反	683

(平成 23 年 4 月～7 月 件数重複あり)

表2 収録 1 件当たりの目次別 月平均アクセス件数 上位 10 位

順位	取引態様等・目次	件/月
1	建物賃貸借に関する紛争 -心理瑕疵	184
2	宅建業法適用等に関する紛争 -心理瑕疵	140
3	その他 -連帯保証	93
4	その他 -土地区画整理法	91
5	宅建業法適用等に関する紛争 -土地の物理的性状	90
6	建物賃貸借に関する紛争 -定期借家契約	75
7	売買に関する紛争 -心理瑕疵	62
8	売買に関する紛争 -手付解除・履行の着手	51
9	その他 -相続・贈与	49
10	売買に関する紛争 -意思能力・代理権	49

(平成 23 年 4 月～7 月 件数重複あり)

表3 RETIO 判例検索システムにおける RETIO 裁判例紹介の閲覧状況(平成 23 年 4 月～7 月)

目次		RETIO 裁判例 紹介収録数	RETIO 裁判例紹介 月平均アクセス件数	収録1件当たりの 月平均アクセス件数	
売買に関する紛争	契約	売買契約の成立・契約締結上の過失	10 件	362 件/月	36 件/月
		錯誤・詐欺・通謀虚偽表示・詐害行為	42 件	912 件/月	22 件/月
		意思能力・代理権	9 件	437 件/月	49 件/月
		手付解除・履行の着手	4 件	204 件/月	51 件/月
		ローン解除・特約による解除	17 件	382 件/月	22 件/月
		違約・その他解除	20 件	430 件/月	22 件/月
		違約金	5 件	130 件/月	26 件/月
		契約の内容・効力・その他特約	19 件	464 件/月	24 件/月
	その他	22 件	429 件/月	20 件/月	
	(計)	(148 件)	(3,750 件/月)	(25 件/月)	
	瑕疵・その他	権利・制限等に関する瑕疵	32 件	753 件/月	24 件/月
		数量・面積	5 件	107 件/月	21 件/月
		土地瑕疵	30 件	1,242 件/月	41 件/月
		建物瑕疵	53 件	1,270 件/月	24 件/月
		心理瑕疵	9 件	557 件/月	62 件/月
周辺環境		25 件	383 件/月	15 件/月	
近隣問題		8 件	219 件/月	27 件/月	
その他	3 件	70 件/月	23 件/月		
(計)	(165 件)	(4,600 件/月)	(28 件/月)		
契約	賃貸借契約の成立・契約締結上の過失	9 件	304 件/月	34 件/月	
	敷引・その他特約	13 件	284 件/月	22 件/月	
	敷金・保証金返還	18 件	384 件/月	21 件/月	
	更新料・法定更新	6 件	209 件/月	35 件/月	
	転貸(サブリース)	18 件	399 件/月	22 件/月	
	定期借家契約	3 件	226 件/月	75 件/月	
	家賃の改定	15 件	359 件/月	24 件/月	

建物賃貸借に関する紛争		契約の解除・解約申入れの正当事由・立退交渉	15件	355件/月	24件/月
		自力救済・貸室立入	8件	306件/月	38件/月
		原状回復	22件	601件/月	27件/月
		その他	9件	315件/月	35件/月
		(計)	(136件)	(3,740件/月)	(28件/月)
	貸主・借主の義務違反、その他	賃貸人の義務違反	23件	683件/月	30件/月
		賃料の不払・供託	10件	342件/月	34件/月
		その他賃借人の義務違反	10件	260件/月	26件/月
		心理瑕疵	3件	553件/月	184件/月
		仲介業者・管理会社の責任	9件	303件/月	34件/月
(計)		(55件)	(2,140件/月)	(39件/月)	
借地に関する紛争		賃貸借の成立・対抗力	7件	278件/月	40件/月
		更新・建替・譲渡承諾・建物買取請求	4件	99件/月	25件/月
		地代の改定	7件	167件/月	24件/月
		賃貸人の義務違反	3件	104件/月	35件/月
		賃借人の義務違反	1件	39件/月	39件/月
		契約の解除・土地明渡請求・解約申入れの正当事由	7件	212件/月	30件/月
		その他	3件	55件/月	18件/月
		(計)	(32件)	(953件/月)	(30件/月)
宅地建物取引業法の適用等に関する紛争	宅地建物取引業者の調査・説明義務、報酬	権利・制限・依頼者目的との適合性	33件	853件/月	26件/月
		土地の物理的性状	5件	451件/月	90件/月
		建物の物理的性状	35件	776件/月	22件/月
		心理瑕疵	2件	279件/月	140件/月
		周辺環境	25件	383件/月	15件/月
		近隣問題	8件	219件/月	27件/月
		その他	28件	391件/月	14件/月
		(計)	(136件)	(3,350件/月)	(25件/月)
	宅地建物取引業法の適用・その他	宅地建物取引業法の適用の有無	7件	236件/月	34件/月
		クーリング・オフ	1件	36件/月	36件/月
		報酬・媒介契約	34件	691件/月	20件/月
		宅地建物取引業保証協会	17件	312件/月	18件/月
		その他	21件	371件/月	18件/月
		(計)	(80件)	(1,645件/月)	(21件/月)
マンションの区分所有者間の紛争等		専用部分・共用部分の区分	5件	155件/月	31件/月
		管理費・修繕費・地代	14件	308件/月	22件/月
		管理組合・管理規約	10件	283件/月	28件/月
		共同利益に反する行為	7件	239件/月	34件/月
		建替決議	8件	155件/月	19件/月
		騒音・ペット	6件	166件/月	28件/月
		管理会社とのトラブル	2件	94件/月	47件/月
		その他	3件	65件/月	22件/月
		(計)	(55件)	(1,465件/月)	(27件/月)
		相隣関係		通行権・建築基準法上の道路	26件
地役権・占有権	3件			105件/月	35件/月
マンション建築紛争	35件			640件/月	18件/月
その他建物建築紛争	3件			76件/月	25件/月
隣地との境界・目隠し等の紛争	17件			679件/月	40件/月
騒音・悪臭・ペット	18件			448件/月	25件/月
その他近隣紛争	2件			38件/月	19件/月
(計)	(104件)			(2,625件/月)	(25件/月)
		抵当権の実行と賃借人との関係	24件	424件/月	18件/月
		抵当権実行の妨害とその排除	9件	220件/月	24件/月

抵当権と競売	抵当権の実行と賃借人との関係	24件	424件/月	18件/月
	抵当権実行の妨害とその排除	9件	220件/月	24件/月
	競売と心理瑕疵	6件	248件/月	41件/月
	抵当権の設定・消滅・範囲・物上代位	10件	193件/月	19件/月
	法定地上権	8件	205件/月	26件/月
	競売・配当手続	22件	362件/月	16件/月
	買戻特約・その他の担保物件	13件	279件/月	21件/月
	(計)	(92件)	(1,931件/月)	(21件/月)
その他	開発・建築確認	19件	354件/月	19件/月
	農地法	6件	135件/月	23件/月
	土地区画整理法	2件	182件/月	91件/月
	登記・司法書士の責任	31件	817件/月	26件/月
	請負・建築業者等の責任	40件	931件/月	23件/月
	融資・金融機関の責任	25件	334件/月	13件/月
	弁護士法違反・弁護士の責任	4件	113件/月	28件/月
	税金・税理士の責任	17件	272件/月	16件/月
	相続・贈与	3件	148件/月	49件/月
	共有	5件	221件/月	44件/月
	連帯保証	7件	654件/月	93件/月
	時効	21件	496件/月	24件/月
	その他	29件	324件/月	11件/月
	(計)	(209件)	(4,980件/月)	(24件/月)
合計		(注1)1,212件	(注2)31,177件/月	(注3) -

注1：件数重複あり 純収録数 854件

注2：件数重複あり 純月平均閲覧件数 21,163件/月

注3：純月平均閲覧件数/純収録件数 25件/月