

昭和六十一年度の

苦情紛争相談

熊谷 啓

昭和六十一年度に建設省及び都道府県に持ち込まれた宅地建物の取引に関する苦情紛争相談は、一二、〇四九件となっており、前年度に比べ減少している。過去十年間では、昭和五十二年度をピークにその後年々減少してきている。(表1)

一二、〇四九件のうち、建設省及び都道府県の宅地建物取引業法主管課本課(以下「都道府県本課」という。)で取り扱った九、三二四件については、売買に係るものが、六、七八件(七二・七%)、媒介及び代理に係るものが二、五四六件(二七・三%)となっており、前年度に比べ売買については、二六件(〇・四%)の減少、媒介及び代理については逆に三六〇件(一六・四%)の増加となっており、ここ数年媒介に係るものが増加している。このため、総件数としては減少しているにもかかわらず、建設省及び都道府県本課で取り扱

った件数は逆に増加している。

次に売買に係るものと媒介及び代理に係るものについての内容をみると、次のとおりである。(表2)

① 売買に係る六、七八件のうち、一番多いのは重要事項の説明等に関するもので一、九一七件(二八・三%)、次いで、契約の解除に関するもの八七九件(一三・〇%)、登記・引渡しに関するもの五九五件(八・八%)、手付金・中間金等の返還に関するもの四三四件(六・四%)となっている。これら苦情紛争の主な事由は、ほぼ前年度と同様であるが、誇大広告等の禁止に関するもの、契約締結等の時期の制限に関するもの及び違約金の支払いに関するものが、それぞれ対前年度比二〇・六%、四四七・七%、一七六・四%となっており、著しく増加しているのが特色としてあげられる。

② 媒介及び代理に係る二、五四六件のうち、一番多いのは売買に係るものと同様に、重要事項の説明等に係るもので七二六件(二八・五%)、次いで報酬に関するもの二五二件

(九・九%)、契約の解除に関するもの二四五件(九・六%)、預り金等の返還に関するもの一五〇件(五・九%)、瑕疵担保に関するもの一四一件(五・五%)、媒介・代理に伴う書面の交付に関するもの一三七件(五・四%)となっており苦情紛争の主な事由は前年度と同様である。

六十一年度の苦情紛争相談の概要は、以上のとおりであるが、宅建業者においては今日、地価高騰等の問題が大きな社会問題となっていることを十分に認識し、無用のトラブルを引き起さないよう日頃から法律の遵守はもちろぬ消費者サービスに努め、不動産業界に課せられた社会的使命を果たしてもらいたいと願うものである。

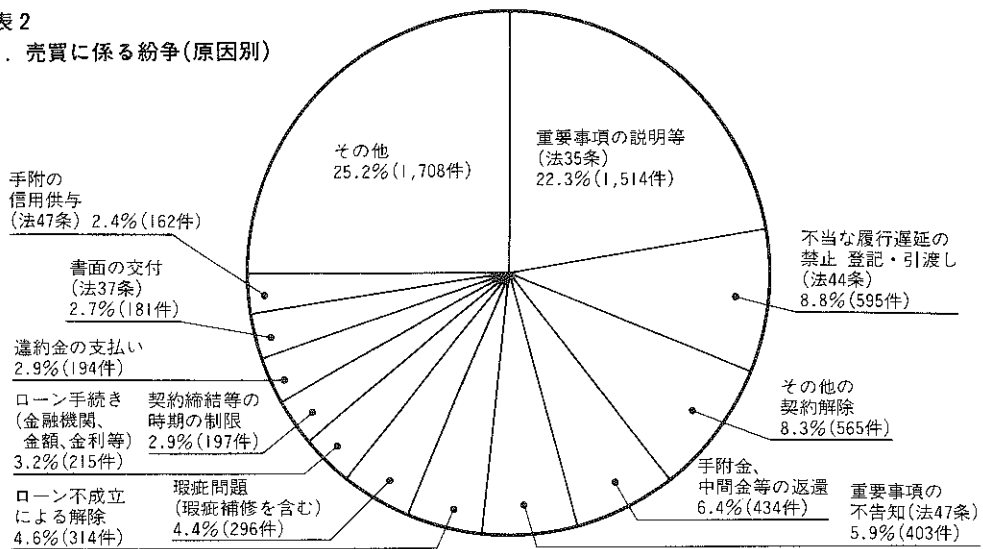
(建設省建設経済局不動産業課紛争係長)

表1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

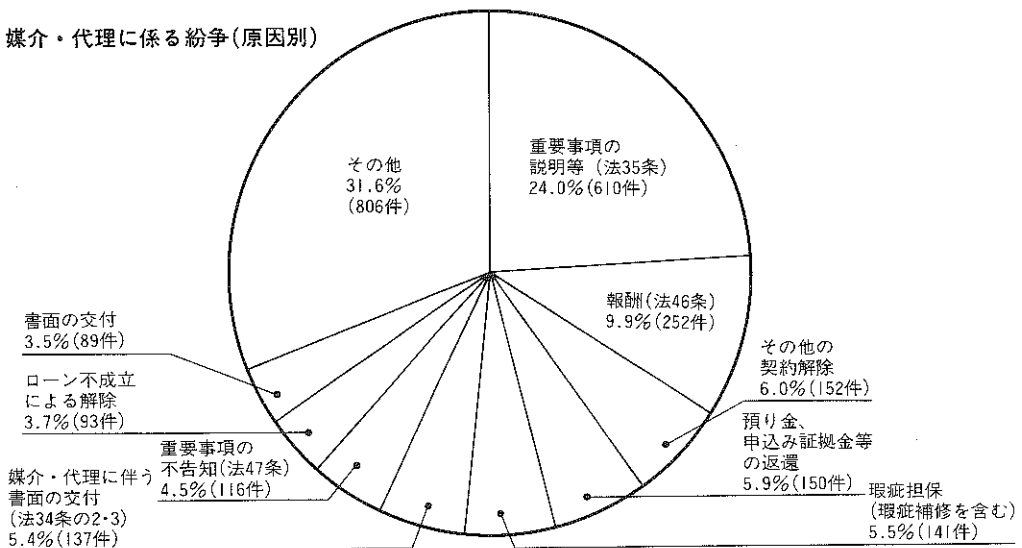
区分 年度	全 国
50	18,288
51	28,557
52	30,464
53	30,458
54	30,137
55	26,382
56	26,874
57	21,993
58	16,835
59	16,888
60	15,659
61	12,049

表 2

1. 売買に係る紛争(原因別)



2. 媒介・代理に係る紛争(原因別)



3. 物件別

(1) (売買)

合計 6,778件

宅 地 1,979	土地付き建物 3,227		マンション 1,172		別荘地 400
	新 築 1,873	中 古 1,354	新築 755	中古 417	
29.2%	27.6%	20.0%	11.1%	6.2%	5.9%

(2) (媒介・代理)

合計 2,546件

宅 地 488	土地付建物 1,175		マンション 432		賃貸物件 417
	新 築 403	中 古 772	新築 128	中古 304	
19.2%	15.8%	30.3%	5.0%	12.0%	16.4%
				別荘地 1.3%	