

昭和六十二年度の

苦情紛争相談

熊谷 啓

昭和六十二年度に建設省及び都道府県に持ち込まれた宅地建物取引に関する苦情紛争相談は、一〇、二五三件となっており、前年度に比べ一、七九六件（一四・九％）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。（表一）

一〇、二五三件のうち、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）で取り扱った八、四七二件については、売買に係るものが、六、一九一件（七三・一％）、媒介及び代理に係るものが二、二八一件（二六・九％）となっており、前年度に比べ売買については五八七件、媒介及び代理については二五六件の減少となっている。媒介及び代理については、ここ数年増加していたが、六十二年度は減少した。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見ると、次のとおりである。（表二）

① 売買に係る六、一九一件のうち、一番多いのは重要事項の説明等に関するもので一、八五八件（三〇・〇％）、次いで契約の解除に関するもの六七四件（一〇・九％）、登記・引渡しに関するもの五六二件（九・一％）、手付金・中間金等の返還に関するもの四四九件（七・三％）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、手付の信用供与に関するものが対前年度比一五八・六％と大幅に増加し、逆に前年度に著しく増加した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大幅に減少したのが特色としてあげられる。

② 媒介及び代理に係る二、二八一件のうち、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六二六件（二七・四％）、次いで預り金等の返還に関するもの二〇九件（九・二％）、報酬に関するもの一

九九件（八・七％）、契約の解除に関するもの一八三件（八・〇％）、媒介・代理に伴う書面の交付に関するもの一〇二件（四・五％）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が、預り金等の返還に関するものが対前年度比一三九・三％と大幅に増加しているのが特色としてあげられる。

六十二年度の苦情紛争相談の概要は、以上のとおりであるが、六十三年十一月二十一日に改正宅建業法が施行されており、宅建業者においては、改正の趣旨を踏まえ、適切な業務の処理に努め、できる限り紛争が生じないように努力し、一件でも紛争を少なくすることが信頼産業をめざす不動産業界に課せられた課題であることを強く認識してもらいたいものである。

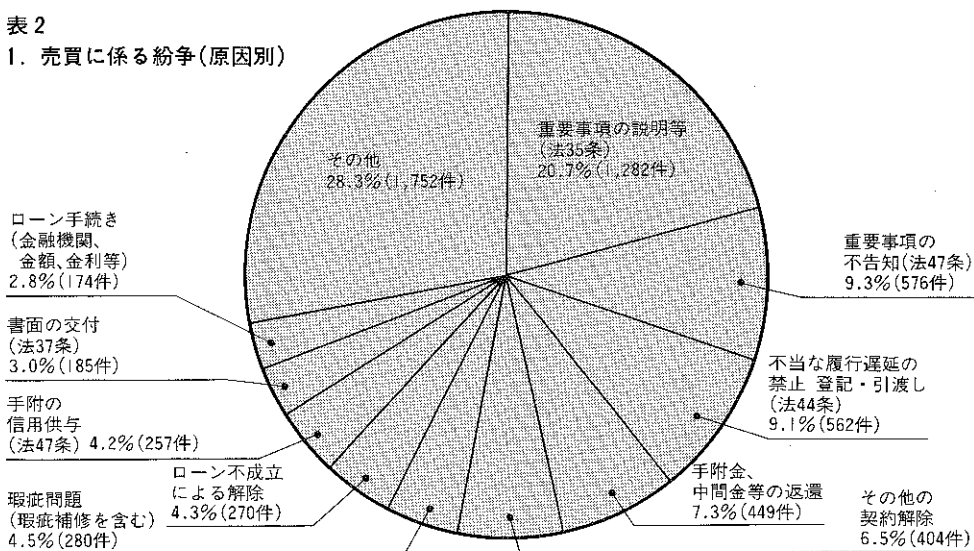
（建設省建設経済不動産業課紛争係長）

表1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

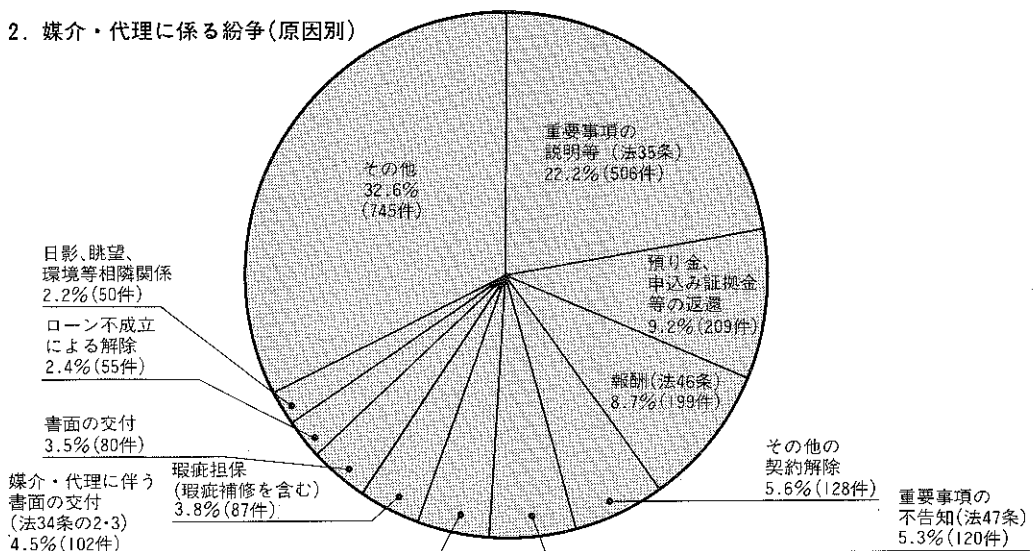
区分 年度	全 国
51	28,557
52	30,464
53	30,458
54	30,137
55	26,382
56	26,874
57	21,993
58	16,835
59	16,888
60	15,659
61	12,049
62	10,253

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 6,191件					
宅 地 2,128	土地付き建物 2,925		マンション 904		別荘地
	新 築 1,781	中 古 1,144	新 築 742	中 古 162	234
34.4%	28.8%	18.5%	12.0%	2.6%	3.7%

(2) (媒介・代理)

合計 2,281件					
宅 地 479	土地付建物 1,013		マンション 330		賃貸物件
	新 築 341	中 古 672	新 築 92	中 古 238	21
21.0%	14.9%	29.5%	4.0%	10.5%	0.9%
					別荘地 19.2%