

昭和六十二年度の

苦情紛争相談

熱田 義雄

昭和六十三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、一〇、五八九件となっており、前年度に比べ三三六件（三・三％）増加した。過去十数年間では、昭和五十二年の三〇、四六四件をピークにその後減少を続けてきたが僅か三百件強ながら、増加した。

一〇、五八九件のうち、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」）で取り扱った七、四七五件の内訳は、売買に係るものが、四、九二二件（六五・八％）、媒介及び代理に係るものが二、五五三件（三四・二％）となっており、前年度に比べ売買については一、二六九件（二〇・五％）の減少、媒介及び代理については二七二件（一一・九％）の増加となっている。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原因をみると、次のとおりである。

①売買に係る四、九二二件のうち、最も多いのは、従来同様、重要事項の説明等に関するもので、一、四三一件（二九・二％）、次いで契約の解除に関するもの六四五件（一三・一％）、手附金・中間金等の返還に関するもの四一一件（八・四％）、登記・引渡しに関するもの三七九件（七・七％）となっている。これら苦情紛争の原因の構成比率はほぼ前年度と変わらないが、ローン不成立以外の契約解除に関するものが若干ながら増加しているのが目立つ。

昨年は地方圏の地価の高騰が問題となったが、地価高騰時における売主の手付倍返しによる契約解除もその要因の一つといえるだろう。

②媒介及び代理に係る二、五五三件のうち、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八二九件（三二・五％）、次いで預り金等の返還に関するもの三

一四件（一二・三％）、報酬に関するもの二九五件（一一・六％）、契約の解除に関するもの一五四件（六・〇％）となっている。

これを前年度との比較でみると、重要事項の説明に関するものが二九五件（五八・三％）、預り金等の返還に関するものが一〇五件（五〇・二％）のそれぞれ増加となっており、ほかに比べて実数、比率とも極めて高いのが注目される。これらは、賃貸物件に関する相談件数の対前年度比二〇六・二％という大幅な増加によるものである。

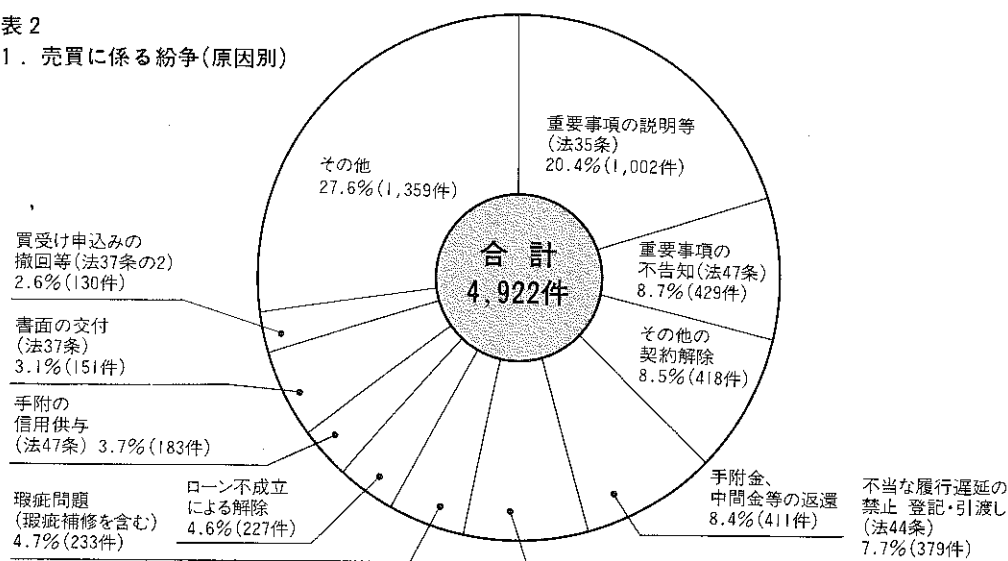
六十三年年度の苦情紛争相談の概要は以上のとおりであるが、媒介及び代理に係る相談の増加、特に賃貸物件に関する苦情相談件数の増加という状況に鑑み、より一層適切な業務の処理に努め、紛争が生じないよう認識を新たに努力してもらいたい。

（建設省建設経済局不動産課紛争係長）
表1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

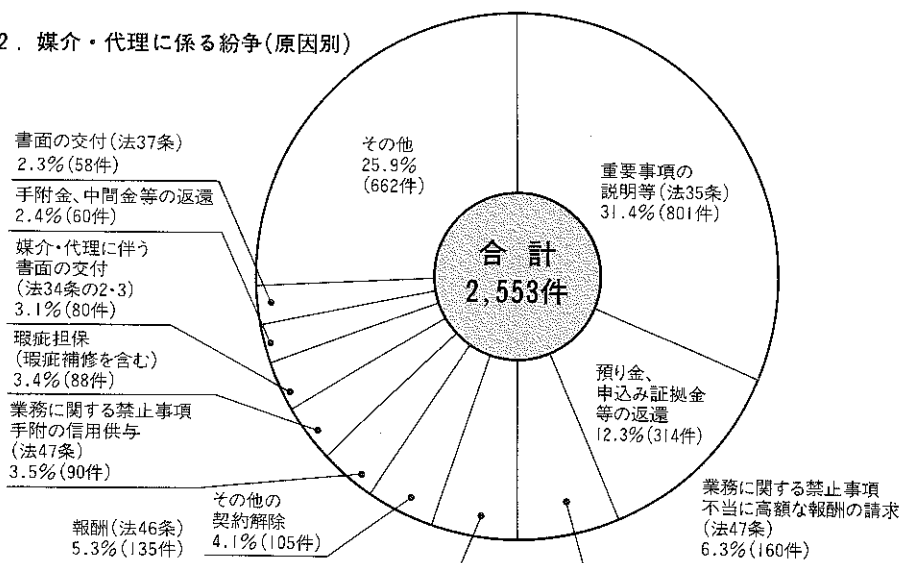
区分 年度	全 国
54	30,137
55	26,382
56	26,874
57	21,993
58	16,835
59	16,888
60	15,659
61	12,049
62	10,253
63	10,589

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 4,922件

宅 地	土地付き建物 2,215		マンション 761		別荘地 225
	新 築	中 古	新築	中古	
1,721	1,347	868	571	190	
35%	27.4%	17.6%	11.6%	3.9%	4.5%

(2) (媒介・代理) 合計 2,552件

宅 地	土地付建物 720		マンション 369		賃貸物件 903
	新 築	中 古	新築	中古	
522	379	341	106	263	
20.5%	14.8%	13.4%	4.1%	10.3%	35.4%
					別荘地 1.5%