

平成二年度の

苦情紛争相談

熱田 義雄

平成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業者の関与した宅地建物取引に関する苦情紛争相談件数は、一一、五〇一件となっており、前年度に比べ四三八件（四・〇％）増加した。過去十年間では、昭和五二年度の三〇、四六四件をピークにその後減少を続けてきたが、昭和六三年度からわずかながら増加の傾向にある。

一一、五〇一件のうち、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。）で取り扱った三、五四五件の内訳は、売買に係るものが、一一、二二八件（九・九％）、媒介及び代理に係るものが、三、二七件（三・一％）となっている。

次に売買に係るものと媒介又は代理に係るものについてそれぞれの原因別内訳をみると、以下のとおりである。

①売買に係る苦情紛争相談二、二二八件のうち、もっとも多いのは、従来同様、重要事項

の説明等に関するもので五四三件（二四・四％）、次いで契約の解除に関するもの三六九件（二六・六％）、手付金・中間金等の返還に関するもの二二二件（一〇・〇％）、瑕疵補修を含む瑕疵担保に関するもの一二三件（五・五％）、預り金・申し込み証拠金等の返還に関するもの一〇九件（四・九％）となっている。これら苦情紛争の原因別の構成比率は、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の比率（九・九％）が高くなっているのが目立つ。

不動産市場の低迷に伴う買い替えの不成立による契約解除に関するものが増えたのもその要因のひとつといえるだろう。

②媒介又は代理に係る苦情紛争相談一、三七七件のうち、一番多いのは、売買と同様に、重要事項の説明等に係るもので三八七件（二九・四％）、次いで契約の解除に関するもの一六二件（一二・三％）、預り金・申込証拠金等

の返還に関するもの九八件（七・四％）、報酬に関するもの九六件（七・三％）となっている。これを前年度との比較で見ると、売買に関するものと同様に契約の解除に関するものの比率が高くなっているのが注目される。

なお、最近の傾向として、賃貸借の媒介・代理に係るトラブルが増加しており、特に、預り金・申し込み証拠金等の返還に関するものが多い。

平成二年度の苦情紛争相談の概要は以上のとおりであるが、契約解除に関する苦情紛争相談の増加及び賃貸借の媒介・代理に係る預り金等の返還に関する苦情紛争相談件数の増加という状況に鑑み、契約内容の明確化等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）

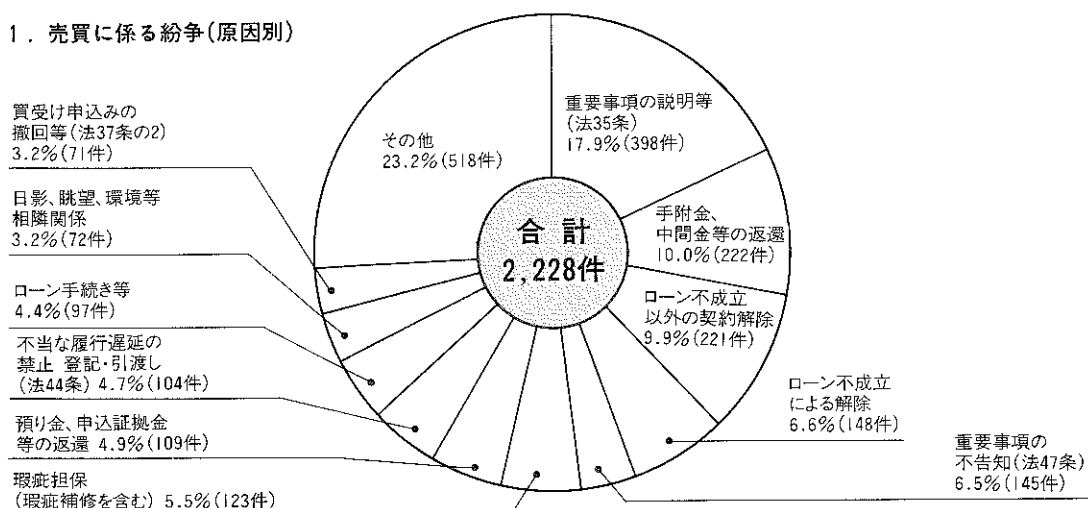
表1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

区分 年度	全 国
52	30,454件
56	26,874
57	21,993
58	16,835
59	16,888
60	15,659
61	12,049
62	10,253
63	10,589
元	11,063
2	11,501

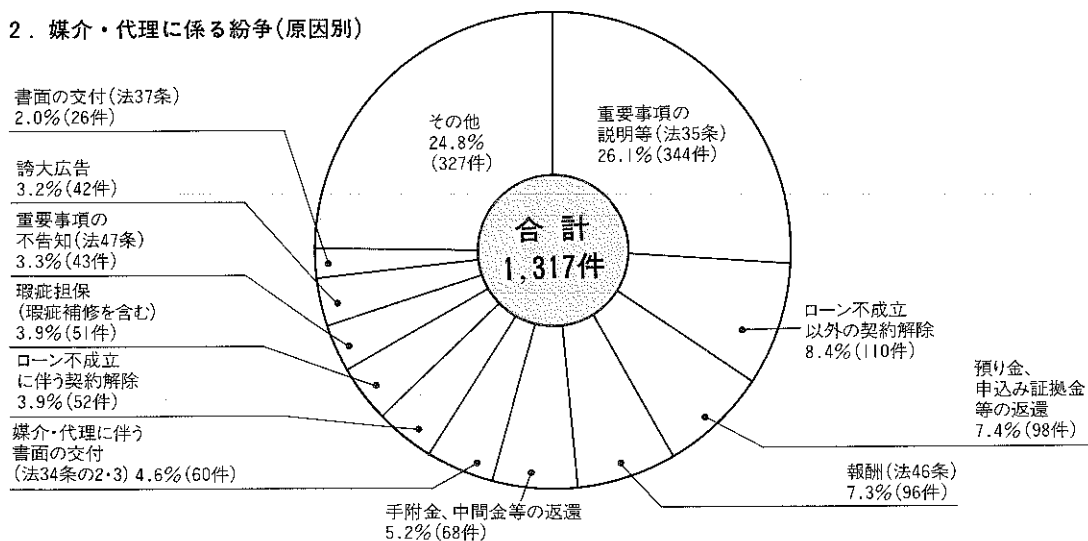
表2 原因別・物件別紛争相談件数 平成2年度

1. 原因別紛争件数

1. 売買に係る紛争(原因別)



2. 媒介・代理に係る紛争(原因別)



2. 物件別紛争件数

(1) 売買に係わる紛争

物件	件数	構成比
宅地	667	29.9
土地付建物	627	28.1
マンション	262	11.8
別荘地	48	2.2
合計	2,228	100

(2) 媒介・代理に係わる紛争

物件	件数	構成比
宅地	268	24.3
土地付建物	231	20.9
マンション	90	8.1
別荘地	26	2.4
賃貸	210	19.0
合計	1,105	100