

表-1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

年 度	件 数
昭和52年	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
63	10,589
平成元年	11,063
2	11,501
3	12,270
4	16,392
5	12,722
6	11,641
7	11,650

平成七年度に建設省及び都道府県の宅地建物取引業法所管部局等を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、六五〇件となっており、前年度に比べ、僅かながら増加している。苦情紛争相談件数の推移をみると、昭和五十二年度の三〇、四六四件をピークにその後減少を続けていたが、昭和六十三年度以降平成四年度までは増加傾向にあり、平成五年度及び平成六年

度は、再び減少傾向に転じたものの、平成七年度は横ばいという結果になっている(表-1)。
 一一、六五〇件のうち、建設省及び都道府県の宅地建物取引業法所管部局本課で取り扱った五、四八二件の内訳は、売買に係るものが二、四〇三件(四三・八%)、売買の媒介・代理に係るものが一、八四五件(三三・七%)、賃貸の媒介に係るものが一、二三四件(二一・五%)となっている(表-2)。

平成七年度の

苦情紛争相談について

建設省建設経済局不動産課
紛争係長
渡部 諭

表-2 物件別紛争件数

(1) 売買に係る紛争

原 因	件 数	構成比(%)	前年度件数
宅 地	824	34.3	889
土地付建物	新築	642	26.7
	中古	309	12.9
マンション	新築	330	13.7
	中古	221	9.2
別 荘 地	77	3.2	24
合 計	2,403	100	2,783

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

原 因	件 数	構成比(%)	前年度件数
宅 地	427	23.1	544
土地付建物	新築	433	23.5
	中古	422	22.9
マンション	新築	212	11.5
	中古	278	15.1
別 荘 地	73	3.9	27
合 計	1,845	100	2,027

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

原 因	件 数	構成比(%)	前年度件数
宅 地	51	4.1	19
土地付建物	新築	12	1.0
	中古	93	148
マンション	新築	153	127
	中古	925	1,293
別 荘 地	0	0.0	59
合 計	1,234	100	1,657

①売買に係る苦情・紛争相談

二、四〇三件のうち、最も多いのは「重要事項の説明等」に関するもので五三二件(二二・一%)となっており、次いで「手付金、中間金等の返還」に関するものが二四五件(一〇・二%)、「瑕疵問題」に関するもの一五九件(六・六%)、「預り金、申込証拠金等の返還」に関するもの一五八件(六・六%)などとなっている。

前年度に比して、前述の「手付金、中間金等の返還」に関するものの割合が増加し、「ローン不成立による契約解除」に関するもの

減少が目立つ(表一三一①)。

②売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談

一、八四五件のうち、最も多いのは売買と同様に「重要事項の説明等」に関するもので五三〇件(二八・七%)となっており、次いで「媒介に伴う書面の交付」に関するもの一三八件(七・五%)、「預り金、申込証拠金等の返還」に関するもの一二六件(六・八%)などとなっている。

前年度に比して、前述の「媒介に伴う書面の交付」及び「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものの割合が増加し、「手付金、中間金等の返還」に関するものの減少が目立つ(表一三一②)。

③賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談

一、二三四件のうち、最も多いのは「預り金・申込み証拠金等の返還」に関するもので五一二件(四一・五%)、次いで「重要事項の説明等」に関するもの二四〇件(一九・五%)、「書面の交付」に関するもの九三件(七・五%)などとなっている。

前年度に比して、前述の「預り金・申込み証拠金等の返還」に関するものの割合が増加し、「手付金・中間金等の返還」に関するもの

の減少が目立つ(表一三一③)。

ご承知のとおり、宅地建物取引業は、住宅・宅地の供給、流通等を通じて国民生活、国民経済に重要な役割を担っており、消費者からの高い信頼性を要求される産業である。しかしながら、重要事項の説明に関するものや手付金や預り金等の返還に関するものなど不動産の購入等にあたって基本ともいえる分野の苦情・紛争相談件数が相変わらず多くを占めており、場合によっては、消費者に著しい損害を与えることもある。宅地建物取引業法の改正などにより、その未然防止への対応も数次にわたり措置されてきているが、消費者の立場に立った適正な宅地建物取引業務の推進を図り、より一層取引の公正かつ安全の確保に努めていただくようお願いする次第である。

表-3 原因別紛争件数

(1) 売買に係る紛争

原因	平成7年度		平成6年度	
	件数	構成比(%)	件数	構成比(%)
重要事項の説明等(法35条)	532	22.1	600	21.6
手付金、中間金等の返還	245	10.2	235	8.4
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	159	6.6	152	5.5
預り金、申込み証拠金等の返還	158	6.6	188	6.8
誇大広告等の禁止(法32条)	152	6.3	202	7.2
契約の解除(ローン不成立以外)	143	6.0	187	6.7
登記・引き渡し(法44条)	102	4.2	113	4.1
重要事項の不告知(法47条)	101	4.2	136	4.9
ローン不成立による契約解除	65	2.7	214	7.7
代金支払い(法44条)	64	2.7	71	2.6
契約締結等の時期の制限	58	2.4	52	1.9
書面の交付(法37条)	57	2.4	57	2.0
買受け申込みの撤回等(法37条の2)	53	2.2	39	1.4
ローン手続き	51	2.1	73	2.6
前金の保全(法41条の2)	38	1.6	27	1.0
広告開始時期の制限(法33条)	37	1.5	18	0.6
前金の保全(法41条)	35	1.5	32	1.1
手付の信用供与(法47条)	34	1.4	32	1.1
他人物件売買の制限(法33条の2)	27	1.1	14	0.5
違約金の支払い	26	1.1	42	1.5
H影、眺望、境界等相隣関係	22	0.9	25	0.9
取引態様の明示(法34条)	22	0.9	15	0.5
手付の額の制限等(法39条)	6	0.3	8	0.3
瑕疵担保責任の特約の制限(法40条)	6	0.3	5	0.2
マンションの管理に関する問題	5	0.2	11	0.4
損害賠償額の予定等の制限(法38条)	1	0.0	6	0.2
割賦販売契約の解除等の制限(法42条)	0	0.0	2	0.1
その他	204	8.5	227	8.2
合 計	2,403	100	2,783	100

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

原因	平成7年度		平成6年度	
	件数	構成比(%)	件数	構成比(%)
重要事項の説明等(法35条)	530	28.7	588	29.0
媒介に伴う書面の交付(法34条の2)	138	7.5	105	5.2
預り金、申込み証拠金等の返還	126	6.8	104	5.1
報酬(法46条)	107	5.8	125	6.2
重要事項の不告知(法47条)	86	4.7	126	6.2
手付金、中間金等の返還	79	4.3	133	6.6
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	76	4.1	85	4.2
ローン不成立による契約解除	67	3.7	73	3.6
誇大広告等の禁止(法32条)	56	3.0	58	2.9
契約の解除(ローン不成立以外)	53	2.9	92	4.6
手付の信用供与(法47条)	47	2.6	40	2.0
書面の交付(法37条)	43	2.3	30	1.5
ローン手続き	26	1.4	106	5.2
広告開始時期の制限(法33条)	22	1.2	22	1.1
H影、眺望、境界等相隣関係	20	1.1	22	1.1
登記・引き渡し(法44条)	19	1.0	33	1.6
取引態様の明示(法34条)	17	0.9	25	1.2
契約締結等の時期の制限(法36条)	17	0.9	11	0.5
不当に高額な報酬(法47条)	11	0.6	31	1.6
違約金の支払い	7	0.4	3	0.1
代金支払い(法44条)	6	0.3	41	2.0
代理に伴う書面の交付(法34条の3)	6	0.3	6	0.3
マンションの管理に関する問題	4	0.2	3	0.1
秘密を守る義務(法45条)	2	0.1	0	0.0
その他	280	15.2	165	8.1
合 計	1,845	100	2,027	100

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

原因	平成7年度		平成6年度	
	件数	構成比(%)	件数	構成比(%)
預り金、申込み証拠金等の返還	512	41.5	549	33.1
重要事項の説明等(法35条)	240	19.5	309	18.6
書面の交付(法37条)	93	7.5	29	1.8
報酬(法46条)	62	5.0	120	7.2
手付金、中間金等の返還	30	2.4	117	7.1
重要事項の不告知(法47条)	28	2.3	56	3.4
マンションの管理に関する問題	20	1.6	19	1.1
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	19	1.5	20	1.2
契約の解除(ローン不成立以外)	14	1.1	26	1.6
誇大広告等の禁止(法32条)	11	0.9	32	2.0
違約金の支払い	8	0.7	16	1.0
媒介に伴う書面の交付(法34条の2)	8	0.7	0	0.0
手付の信用供与(法47条)	6	0.5	11	0.7
取引態様の明示(法34条)	5	0.4	7	0.4
登記・引き渡し(法44条)	5	0.4	2	0.1
代理に伴う書面の交付(法34条の3)	5	0.4	0	0.0
秘密を守る義務(法45条)	3	0.2	1	0.1
不当に高額な報酬(法47条)	1	0.1	4	0.2
広告開始時期の制限(法33条)	1	0.1	0	0.0
代金支払い(法44条)	0	0.0	82	4.9
H影、眺望、境界等相隣関係	0	0.0	12	0.7
ローン手続き	0	0.0	1	0.1
その他	163	13.2	244	14.7
合 計	1,234	100	1,657	100