

新刊案内

トラブルの未然防止のために

不動産売買 トラブル防止の手引

— 苦情・紛争相談と業者責任の考え方 —



不動産売買の取引
に関わる皆様へ

宅地建物取引士の行為を規定する条文が定められ、「宅地建物取引士」の期待や責任はより一層大きく、重くなりました。

そこで、不動産売買の取引に関わる多くの方々に、実際に寄せられた相談事例を項目ごとに整理し、不動産取引に係るトラブル回避及びトラブル発生時の場合の考え方などを取りまとめました。



(定価 本体600円+税)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

不動産売買トラブル防止の手引

—苦情・紛争相談と業者責任の考え方—

もくじ

I. 禁止行為等と契約の解除に関するもの7

事例1	申込みのキャンセルと申込金	8
事例2	契約成立の有無と申込金	10
事例3	手付金の分割払いによる契約	12
事例4	手付放棄による契約の解除	14
事例5	分筆登記を履行の着手とする特約と手付解除	16
事例6	クーリング・オフその1 —喫茶店での申込みと契約—	18
事例7	クーリング・オフその2 —飛び込み訪問による自宅での契約—	20
事例8	事実と異なる説明と契約の解除	22
事例9	融資（ローン）利用特約と契約の解除	24
事例10	融資解除期日が過ぎた契約の解除と媒介責任	26
事例11	威迫行為と手付の貸付による強引な契約	28

II. 説明義務に関するもの31

事例12	引渡し後の給湯器の故障と説明	32
事例13	暴力団事務所の存在と説明	34
事例14	売主暴力団員との売買契約の媒介	36
事例15	服役中の売主についての説明	38
事例16	吹付けアスベストに関する説明	40
事例17	耐震診断の情報開示の拒否と説明	42
事例18	がけ条例に関する説明	44
事例19	軟弱地盤に関する説明	46
事例20	取引物件以外の住戸での自殺事故と説明	48
事例21	従前の建物での5年前の自殺事故の説明	50

Ⅲ. 瑕疵担保責任に関するもの53

事例22	地中埋設物と売主及び媒介業者の責任	54
事例23	軟弱地盤に関する重要事項説明と特約	56
事例24	シロアリの調査義務と瑕疵担保免責特約	58
事例25	マンションの共用部分の瑕疵（雨漏り）	60
事例26	設備の故障・不具合の責任	62

Ⅳ. マンションに関するもの63

事例27	上階の騒音と告知義務	64
事例28	ペット飼育禁止と媒介業者の説明	66
事例29	大規模修繕計画と修繕一時金徴収の説明	68
事例30	フローリングへの変更工事と調査確認義務	70
事例31	マンションの共用部分の違法なサンルーム	72

Ⅴ. その他の相談・質問75

事例32	個人買主—太陽光発電設備の設置特約	76
事例33	個人買主—建築条件付土地と参考プランによる請負契約	78
事例34	個人買主—建築条件付土地と建築請負契約締結前の土地の決済・引渡し	80
事例35	売主業者—前面道路での30年前の交通死亡事故の告知	82
事例36	個人売主—従前建物の滅失登記費用の請求	84
事例37	媒介業者—消費者契約と瑕疵担保責任	86
事例38	媒介業者—手数料を受領しない買主との媒介契約	87
事例39	個人買主—手付放棄による契約の解除と媒介手数料	88
事例40	買主業者—手付なしの契約と売主からの解除	90

宅地建物取引業法（抄）	93
-------------	----

宅地建物取引業法施行規則（抄）	102
-----------------	-----

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抄）	107
-----------------------	-----