

トラブルの未然防止のために

# 新 不動産売買 トラブル防止の手引



監修 弁護士 佐藤 貴美

編著 一般財団法人 不動産適正取引推進機構

# CONTENTS

## 新 不動産売買トラブル防止の手引

### I

#### 説明義務に関するもの

9

事例 1	引渡し後の給湯器の故障と説明	10
事例 2	暴力団事務所の存在と説明	12
事例 3	売主暴力団員との売買契約の媒介	14
事例 4	服役中の売主についての説明	16
事例 5	吹付けアスベストに関する説明	18
事例 6	耐震診断の情報開示の拒否と説明	20
事例 7	がけ条例に関する説明	22
事例 8	軟弱地盤に関する説明	24
事例 9	取引物件以外の住戸での自殺事故と説明	26
事例 10	従前の建物での 5 年前の自殺事故の説明	28
事例 11	擁壁	30
事例 12	接道	32
事例 13	建築基準法第 43 条第 2 項について	34
事例 14	共同住宅等の特殊建築物建築時の道路要件	36
事例 15	用途変更	38
事例 16	周知の埋蔵文化財包蔵地	40
事例 17	土地区画整理事業地	42
事例 18	都市計画施設	44
事例 19	既存不適格・違反建築	46
事例 20	警戒区域	48

### II

#### 禁止行為等と契約の解除に関するもの

51

事例 21	申込みのキャンセルと申込金	52
事例 22	契約成立の有無と申込金	54
事例 23	手付金の分割払いによる契約	56
事例 24	手付放棄による契約の解除	58
事例 25	分筆登記を履行の着手とする特約と手付解除	60
事例 26	隣接土地の境界確定作業等による売主の履行の着手	62
事例 27	クーリング・オフその 1 —喫茶店での申込みと契約—	66
事例 28	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—	68
事例 29	事実と異なる説明と契約の解除	72
事例 30	融資（ローン）利用特約と契約の解除	76

事例 31	融資解除期日が過ぎた契約の解除と媒介責任	78
事例 32	威迫行為と手付の貸付による強引な契約	80
事例 33	建築条件付土地と参考プランによる請負契約	82
事例 34	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	84
事例 35	従前建物の滅失登記費用の請求	86
事例 36	認知症である高齢者の不動産売買	88
事例 37	手付なしの契約と売主からの解除	90

### III

## 契約不適合責任に関するもの

93

事例 38	地中埋設物と売主及び媒介業者の責任	94
事例 39	軟弱地盤に関する重要事項説明と特約	96
事例 40	シロアリの調査義務と契約不適合免責特約	98
事例 41	マンションの共用部分の瑕疵（雨漏り）	100
事例 42	設備の故障・不具合の責任	104
事例 43	消費者契約と契約不適合責任	106

### IV

## 媒介報酬に関するもの

109

事例 44	媒介契約に基づく報酬関係	110
事例 45	手数料を受領しない買主との媒介契約	112
事例 46	手付放棄による契約の解除と媒介報酬	114
事例 47	調査説明義務違反と報酬請求	116
事例 48	他人物売買と報酬支払時期	118

### V

## マンションに関するもの

121

事例 49	上階の騒音と告知義務	122
事例 50	ペット飼育禁止と媒介業者の説明	124
事例 51	大規模修繕計画と修繕一時金徴収の説明	128
事例 52	フローリングへの変更工事と調査確認義務	130
事例 53	マンションの共用部分の違法なサンルーム	132

登場人物：宅建業者（売主業者、媒介業者）をA、買主等をBとします。

宅地建物取引業法は法または宅建業法

宅地建物取引業法施行令は令または宅建業法施行令

宅地建物取引業法施行規則は規則または宅建業法施行規則

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方は解釈・運用または宅建業法の解釈・運用の考え方と表記します。