

目 次

第 1 部 紛争事例編

序	不動産取引にかかわる最近の紛争の傾向と実務上の留意事項	3
第 1 編	重要事項説明等にかかわる紛争事例と実務上の留意事項	5
第 1 章	調査不備が原因とされる紛争事例	5
(1)	権限調査	
No. 1-1-1	売主の売却権限等の調査・説明を怠った	5
No. 1-1-2	売主の白紙委任状についての確認を怠った	8
(2)	登記調査	
No. 1-1-3	根抵当権の調査確認を怠った	11
No. 1-1-4	賃貸物件の媒介で抵当権の調査を怠った	14
◇No. 1-1-5	賃貸物件の差押登記の調査を怠った	16
(3)	物件調査	
No. 1-1-6	境界確定においての隣地所有者への確認を怠った	20
第 2 章	広告表示の不備が原因とされる紛争事例	22
※No. 1-2-1	インターネット上のウェブサイトで多数の虚偽表示	22
No. 1-2-2	未完成マンションのパンフレット等に 全戸南向きと不正確な表示をした	24
第 3 章	法令上の制限調査等の不備が原因とされる紛争事例	27
(1)	地域地区等	
※No. 1-3-1	市街化調整区域の法令上の制限調査を怠った	27
★No. 1-3-2	第 2 種高度地区の規制内容に関する告知義務違反等	29
★No. 1-3-3	第 1 種低層住居専用地域の用途制限の告知義務違反等	32
●No. 1-3-4	日照障害の説明	36
(2)	接道義務等	
No. 1-3-5	接道義務違反住宅を建売住宅として販売した	40
No. 1-3-6	区の指導要綱の調査を怠った（連棟式建物）	43
◎No. 1-3-7	17年前の重要事項説明義務違反が不法行為に問われた	46
※No. 1-3-8	建物再建築ができないことによる損害賠償請求と消滅時効	49
(3)	道路	
No. 1-3-9	都市計画道路の調査を怠った	53
★No. 1-3-10	道路計画による土地収用の可能性が存在した	56

※No. 1-3-11 中古マンションの媒介でルーフバルコニーの木造増築部分が
違法建築であることの不告知 …………… 58

★No. 1-3-12 かけ条例等に関する口頭での説明が誤っていた…………… 61

No. 1-3-13 急傾斜地法、文化財保護法による制限の調査を怠った…………… 64

(1) 物件の瑕疵

- | | | |
|------------|--------------------------------|----|
| ★No. 1-4-1 | 電気温水器からの漏水に関する売主と媒介業者の説明義務違反等 | 66 |
| No. 1-4-2 | 建物の台所の一部の焼損を看過して媒介 | 70 |
| ☆No. 1-4-3 | 地盤の軟弱性等について瑕疵担保責任が認められた事例 | 73 |
| ★No. 1-4-4 | 分譲地の安全性・快適性に関する情報の説明義務違反（土壌汚染） | 76 |
| No. 1-4-5 | 敷地内に存在する隣地の排水管の調査漏れ | 79 |
| No. 1-4-6 | マンションの真下のポンプ室の騒音を不実告知 | 81 |

No. 1-4-7	第三者所有地の通行承諾が簡単に得られると軽信した	83
※No. 1-4-8	駐車場の自家用車の出し入れが困難であった	86
No. 1-4-9	ペット飼育の可否につき正確な情報提供を怠った	88
※No. 1-4-10	ゴミ置場に関する説明が不十分であった	91
※No. 1-4-11	「全戸オーシャンビューである」と不正確な説明を行った	93
◇No. 1-4-12	高圧送電線の振れ幅に掛かる土地であることの説明を怠った	96
◇No. 1-4-13	検査査証がないため用途変更ができないことの告知義務違反	99

No. 1-4-14	大規模なコンクリート擁壁の建設計画を不告知	104
★No. 1-4-15	1棟全体の中古マンションの売却で前所有者家族の自殺事故を不告知	107
★No. 1-4-16	競落転売物件における過去の自殺事故の告知義務違反	111
※No. 1-4-17	花火の観望を妨げる行為を売主業者が自ら行った	114

No. 1-4-18	隣地経由で引き込まれた水道管の調査漏れ等	116
No. 1-4-19	マンションの大規模修繕工事計画の調査確認漏れ	118
★No. 1-4-20	土地区画整理事業に係る賦課金についての説明義務違反	120

※No. 1-4-21	隣人が過度の子供嫌いであることを説明しなかった	123
※No. 1-4-22	マンションの防火扉の操作方法を説明しなかった	126

(1) 取引価額等

- ※No. 1－5－1 正確な情報を提供すべき宅建業者の義務…………… 129

◇No. 1-5-2	諸費用の説明義務	131
(2) 特約条項		
★No. 1-5-3	ローン特約条項による解除権行使等に係る助言義務違反	134
☆No. 1-5-4	借り換えあっせん特約に基づく売買契約の解除	137
No. 1-5-5	手付解除の期限についての解釈	140
☆No. 1-5-6	定期建物賃貸借契約の賃貸人からの中途解約特約	143
☆No. 1-5-7	賃貸借契約に中途解約制限特約を入れなかった業者の責任	147
☆No. 1-5-8	瑕疵担保責任免除特約の有効性	150
(3) 違法な勧誘行為		
●No. 1-5-9	婚活女性に対するデート商法	153
●No. 1-5-10	高齢者に対する詐欺的勧誘	157

第2編 権利関係にかかわる紛争事例と実務上の留意事項 160

第1章 契約Ⅰ（売買・賃貸借等） 160

(1) 売買

※No. 2-1-1	「買付証明書」と「売渡承諾書」の交換で売買契約は成立したか	160
※No. 2-1-2	契約締結の直前になって契約締結をやめた者の責任	163
◎No. 2-1-3	認知症により意思能力がなく、売買契約が無効となった	165
※No. 2-1-4	解約手付による解除が可能な時期	169
No. 2-1-5	数量指示売買に当たるとして売買代金が減額された	171

(2) 賃貸借

No. 2-1-6	賃貸借媒介時の「預り金」の返還請求に応じない	173
No. 2-1-7	賃借建物の通常損耗について賃借人が 原状回復義務を負うための要件	175
※No. 2-1-8	更新後の賃貸借契約における連帯保証人の責任	178
No. 2-1-9	自力救済条項を根拠に室内に侵入	181
◎No. 2-1-10	定期建物賃貸借の賃貸人が、期間満了後に終了通知を出した	183
◇No. 2-1-11	定期建物賃貸借の賃貸人が、借地借家法第38条第2項所定の 書面交付を怠った	188

(3) その他

◎No. 2-1-12	境界から1m以内に建築された建物の目隠し設置の請求	191
-------------	---------------------------	-----

第2章 契約Ⅱ（隠れた瑕疵） 197

◇No. 2-2-1	ふっ素による土壌汚染と瑕疵担保責任	197
※No. 2-2-2	かつて存在した建物内での8年半前の殺人事件が 隠れた瑕疵に当たる	200
◎No. 2-2-3	賃借人の自殺は、賃借人の善管注意義務違反である	203
●No. 2-2-4	20年前の自殺物件	206
No. 2-2-5	中古住宅の屋根裏に多数のコウモリが棲む瑕疵	210

※No. 2-2-6	外壁タイルの剥落で売主の瑕疵担保責任が追及された……………	212
※No. 2-2-7	隣人と共有共用の排水管等の存在と悪意の売主の瑕疵担保責任……………	215

第3章 契約Ⅲ（媒介契約、報酬請求権等）…………… 218

（1）媒介報酬請求権

※No. 2-3-1	媒介契約が成立しているか否かで争いになり、 媒介手数料の請求は認められないとされた……………	218
No. 2-3-2	瑕疵ある媒介行為における媒介報酬請求権の発生の有無……………	221
No. 2-3-3	条例上の制限の調査を怠った場合の媒介報酬請求権……………	224
※No. 2-3-4	売買契約が買主の手付放棄により解除された場合の媒介報酬請求……………	227
No. 2-3-5	媒介契約が合意解除された場合の媒介報酬請求の可否……………	229
※No. 2-3-6	排除された媒介業者の媒介報酬請求権……………	231

（2）その他

※No. 2-3-7	賃貸借契約において媒介報酬とは別に広告宣伝費を受領した……………	234
※No. 2-3-8	不適切な媒介契約書を作成、使用した……………	236

（注）No. の前の記号は、以下の年度の改定で収録された事例を表す。

※	平成 21 年度	◎	平成 25 年度	★	平成 26 年度
☆	平成 27 年度	●	平成 28 年度	◇	平成 30 年度

【参考】参照条文 <民法・業法>…………… 238

第2部 関係法令編

第1編 宅地建物取引業法の概要…………… 243

第1章 宅地建物取引業法の目的と内容…………… 244

第2章 宅地建物取引士制度…………… 247

第1節	宅地建物取引士……………	247
第2節	業務処理の原則等……………	247
第3節	専任の宅地建物取引士（法第31条の3）……………	248
1	「業務に従事する者」の範囲（則第15条の5の3）……………	249
2	専任の宅地建物取引士の「専任」性とは……………	250
第4節	宅地建物取引士の登録（法第18条～第22条）……………	250
1	登録の要件（法第18条）……………	250
2	登録の基準（法第18条第1項）……………	251
3	登録事項（法第18条第2項）……………	252
4	登録の移転（法第19条の2）……………	252
5	変更の登録（法第20条）……………	253
6	死亡等の届出（法第21条）……………	253
7	申請等に基づく登録の消除（法第22条）……………	253
第5節	宅地建物取引士証（法第22条の2～第24条）……………	253

1 宅地建物取引士証の交付申請（法第22条の2）	253
2 講習の受講	253
3 宅地建物取引士証の提示義務	254
4 宅地建物取引士証の有効期間の更新	254
5 登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付申請が行われる場合	254
6 宅地建物取引士証の書換え交付および再交付	254
7 宅地建物取引士証の返納および提出	254
8 旧法の宅地建物取引主任者制度との経過措置及び主任者証の切り替え交付等	255
第3章 宅地建物取引士の事務	256
第1節 重要事項の説明（法第35条）	256
1 趣旨	256
(1) 宅地建物取引業者に重要事項の説明が義務付けられている理由	256
(2) 宅地建物取引士が説明しなければならないとした理由	256
(3) 宅建業者が宅地または建物の取得者または借主となる場合の取扱い （説明の省略）	256
2 制度の概要	257
(1) 説明しなければならない相手方	257
(2) 説明すべき時期	257
(3) 説明の方法	257
(4) 説明に先立って	258
(5) 宅地建物取引士証の提示義務（法第35条第4項）	258
(6) 宅地建物取引士の記名押印（法第35条第5項）	259
(7) 法第35条の「重要事項」と法第47条第1号の「重要な事項」の関係	259
3 説明すべき重要事項	260
(1) 説明すべき事項	260
(2) 貸借の代理・媒介の場合の説明すべき事項	261
4 各重要事項の解説（法第35条第1項、第2項、第3項）	262
(1) 登記された権利の種類・内容・名義人等（法第35条第1項第1号）	262
(2) 法令に基づく制限の概要（法第35条第1項第2号）	263
① 趣旨	263
② 政令で定める「法令に基づく制限」（令第3条）	264
(i) 宅地建物の「売買」または「交換」の契約の場合の法令に 基づく制限（令第3条第1項）	264
(ii) 「宅地の貸借」の契約の場合の法令制限（令第3条第2項）	264
(iii) 「建物の貸借」の契約の場合の法令に基づく制限（令第3条第3項）	264
(3) 私道負担に関する事項（法第35条第1項第3号）	265
(4) 供給施設・排水施設の整備の状況（法第35条第1項第4号）	266
(5) 完了時における宅地建物の形状・構造等（法第35条第1項第5号）	266
(6) 区分所有建物の場合（法第35条第1項第6号）	268
(7) 代金等以外に授受される金銭（法第35条第1項第7号）	272
(8) 契約の解除（法第35条第1項第8号）	275
(9) 損害賠償額の予定等（法第35条第1項第9号）	276
(10) 手付金等の保全措置の概要（法第35条第1項第10号）	276
(11) 支払金・預り金の保全（法第35条第1項第11号）	277
(12) ローンのあっせん（法第35条第1項第12号）	278

(13)	瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要(法第35条第1項第13号)……………	278
(14)	その他省令で定める事項(法第35条第1項第14号)……………	279
(15)	割賦販売の場合の条件(法第35条第2項第1号から第3号まで)……………	281
(16)	宅建業者が信託受益権の売主となる場合の説明事項(法第35条第3項)……………	287
第2節	契約時における書面の交付(法第37条)……………	289
1	趣 旨……………	289
2	制度の概要……………	289
(1)	書面の交付義務(法第37条第1項、第2項)……………	289
(2)	書面を交付しなければならない相手方……………	289
(3)	交付すべき時期……………	289
(4)	宅地建物取引士の記名押印(法第37条第3項)……………	290
(5)	書面に記載すべき事項(法第37条)……………	290
第4章	宅地建物取引業務に関する規制……………	294
第1節	業務処理の原則(法第31条)……………	294
第2節	従業者に対する教育……………	294
第3節	誇大広告等の禁止(法第32条)……………	294
第4節	広告の開始時期の制限(法第33条)……………	297
第5節	自己の所有に属しない宅地または建物の売買契約締結の制限 (法第33条の2)……………	299
第6節	取引態様の明示(法第34条)……………	301
第7節	媒介契約・代理契約(法第34条の2、第34条の3)＜第2編で説明＞……………	301
第8節	重要事項の説明等(法第35条)＜第1編第3章第1節で説明＞……………	301
第9節	供託所等に関する説明(法第35条の2)……………	302
第10節	契約締結等の時期の制限(法第36条)……………	302
第11節	書面の交付(法第37条)＜第1編第3章第2節で説明＞……………	303
第12節	事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等 (いわゆるクーリング・オフ制度)(法第37条の2)……………	303
第13節	損害賠償額の予定等の制限(法第38条)……………	307
第14節	手付の額の制限等(法第39条)……………	307
第15節	瑕疵担保責任についての特約の制限(法第40条)……………	307
第16節	手付金等の保全(法第41条、第41条の2)……………	308
第17節	宅地建物の割賦販売の契約の解除等の制限(法第42条)……………	311
第18節	所有権留保等の禁止(法第43条)……………	311
第19節	不当な履行遅延の禁止(法第44条)……………	313
第20節	秘密を守る義務(法第45条、第75条の2)……………	313
第21節	業務に関する禁止事項(法第47条、第47条の2)……………	314
第22節	証明書の携帯等(法第48条)……………	322
第23節	帳簿の備付け(法第49条)……………	323
第24節	標識の掲示等(法第50条)……………	324
第25節	取引一任代理等に係る特例(法第50条の2)……………	325
第26節	不動産信託受益権等の売買に係る規定(法第50条の2の4)……………	328
第5章	監 督……………	331
第1節	宅地建物取引業者に対する監督……………	331
第2節	宅地建物取引士に対する監督……………	342

第2編 媒介契約 345

第1章 媒介契約	347
第1節 媒介契約と代理契約(法第34条の2、第34条の3)	347
第2節 媒介契約と宅地建物取引業法の規制	349
第3節 直接取引と報酬請求権	358
第4節 売買契約の解除等の報酬請求権への影響	359
【参考書面】業法第34条の2関係	361
第2章 標準媒介契約約款	362
1 標準媒介契約約款(告示)	362
2 標準媒介契約約款のしくみ	363
3 標準専属専任媒介契約書および約款	363
4 標準専任媒介契約約款	366
5 標準一般媒介契約約款	367
〔まとめ〕標準媒介契約約款に基づく媒介契約の三類型	368
資料1 専属専任媒介契約書	370
資料2 専属専任媒介契約約款	373
第3章 報酬額の規制	376
第1節 報酬額の規制のしくみ(法第46条)	376
第2節 国土交通省告示(報酬)	378
第4章 指定流通機構	384

第3編 権利関係 391

第1章 不動産取引のポイント	392
1 不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除	392
2 売買全般について	395
3 賃貸借について	396
4 契約締結時の基本的注意事項	396
5 当事者に関する確認資料と留意点	397
第2章 売買契約	399
第1節 売買契約をめぐる基本的事項	399
1 申込金・内金・手付金	399
2 契約解除条項	401
3 停止条件と解除条件	401
4 担保権・用益権の除去抹消	402
5 危険負担の特約	402
6 契約当事者の死亡	403
第2節 契約をめぐる紛争	404

1	目的物件の不存在(原始的不能).....	404
2	危険負担(後発的不能).....	404
3	債務不履行.....	404
4	売主の担保責任.....	407
5	契約の解除.....	411
6	事情変更の原則.....	413
7	契約締結上の過失.....	414
第3章 賃貸借契約		415
第1節	賃貸借契約における確認事項.....	415
1	当事者の確認.....	415
2	賃貸借契約の対象不動産の確認.....	415
3	賃料の額および支払方法の確認.....	415
4	契約期間の確認.....	416
5	敷金等の授受の確認.....	416
6	目的物件の引渡し時期の確認.....	416
7	契約の解除原因の確認.....	416
8	修繕義務の確認.....	417
9	原状回復費用の負担の確認.....	417
10	賃貸借契約における特約条項の有効・無効.....	420
11	抵当権と賃借権の関係.....	422
第2節	借地契約についての法規制―「借地借家法」の要点.....	427
1	借地権の意義.....	427
2	借地権の存続期間.....	427
3	借地権の対抗力.....	428
4	借地契約の更新―更新拒絶の要件―正当事由.....	429
5	借地権の譲渡・転貸.....	429
6	地代等の増減額請求.....	430
7	建物買取請求権.....	430
8	定期借地権.....	431
9	自己借地権.....	432
10	一時使用目的の借地.....	432
11	新法(借地借家法)の適用関係.....	432
第3節	借家契約についての法規制―「借地借家法」の要点	432
1	借家権の意義	432
2	借家権の存続期間	433
3	借家権の対抗力	433
4	借家契約の更新拒絶または解約申入れの要件―正当の事由	433
5	定期建物賃貸借契約等	434
6	造作買取請求権	434
7	家賃の増減額請求	435
8	一時使用目的の借家	435
9	終身借家契約	435

第4章 消費者契約法	436
1 法制定の趣旨	436
2 「消費者契約」の意義	436
3 契約の取消し	438
4 不当条項の無効	441
5 消費者契約法と宅地建物取引業法の関係	442
6 居住用建物の賃貸借における特約と消費者契約法	443
7 消費者団体による差止請求	446
8 宅建業者としての留意点(まとめ)	446
第5章 建物の区分所有	450
第1節 区分所有権・専有部分・共用部分の意義	450
第2節 敷地に対する権利とその法律関係	451
第3節 管理組合、管理組合法人と管理者	451
第4節 規約と集会	452
第5節 区分所有者・占有者の権利義務	454
第6節 義務違反者に対する各種の措置	455
第6章 不動産登記	457
1 登記の目的とその重要性	457
2 登記記録(登記簿)	458
3 登記記録の調査	460
4 登記の種類	464
5 所有権の移転登記に必要な書類	467
6 仮登記	467
7 登記簿によって判明しない権利	469
8 中間省略登記の問題	470
 第4編 法令制限	 477
第1章 法令制限と重要事項説明	478
1 主要な法律の制定	479
2 重要事項説明制度と説明すべき契約内容の別(法第35条第1項第2号関係)	479
3 法令に基づく制限一覧表(業法施行令第3条)	480
第2章 法令制限と重要事項説明のポイント	486
第1節 都市計画法	486
第2節 建築基準法	502