

不動産トラブル事例データベース

制作・国土交通省

運営・不動産適正取引推進機構

重要事項説明に関するもの	瑕疵担保責任に関するもの	媒介契約と報酬請求に関するもの	貸借人の原状回復	営業保証金等による損害の補填
契約成立・解除等に関するもの	分譲マンション固有のトラブル	土地建物の賃貸借契約に関するもの	競売等に関するもの	その他
トップページ	関連リンク	プライバシーポリシー		著作権・免責条項

1 本システムは、これまでに発生した不動産取引をめぐる他のトラブル事例をもとに、消費者の皆様が、トラブルの未然防止や万が一トラブルに発展した場合に円滑な解決が図れるよう、情報を提供するものです。

2 掲載内容は、①裁判事例、②国土交通省各地方整備局や各都道府県で宅建業者に対して行った行政処分、③(財)不動産適正取引推進機構で調整した特定紛争処理案件の中から基礎的で有用と思われる事例を抽出し、項目ごとに整理したうえ、事案の概要や紛争の結末等について要約して記載しています。

トラブル事例大項目、トラブル事例中項目及びトラブル事例小項目から該当する事例を選択後、検索ボタンをクリックして頂くと、該当する事例の一覧が表示されます。

キーワード検索	
トラブル事例大項目	トラブル事例大項目
トラブル事例中項目	トラブル事例中項目
トラブル事例小項目	トラブル事例小項目
上の条件で検索する	検索



重要事項説明に関するもの

- 都市計画等の法令上の制限
- 土地建物の問題点
- 眺望・日照・周辺環境等
- その他



契約成立・解除等に関するもの

- 預り金・手付金の返還
- 契約違反(契約の不履行や遅延)
- ローン不成立の場合の特約
- 一定面積があることを前提とした売買

その他



瑕疵担保責任に関するもの

- 建物の瑕疵
- 土地の瑕疵
- 自殺物件・暴力団事務所が存在
- その他



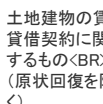
分譲マンション固有のトラブル

- 設備、管理等に関するもの
- 眺望等



媒介契約と報酬請求に関するもの

- 媒介契約と報酬請求



土地建物の賃貸借契約に関するもの(原状回復を除く)

- 賃貸借契約、更新
- 賃料等
- 管理等に関するもの
- 賃貸業者への一括賃貸



貸借人の原状回復

- 原状回復費用
- 敷引(しきびき):退去時に敷金の一部を差引く特約



競売等に関するもの

- 競売等に関するもの



営業保証金等による損害の補填

- 弁済業務保証金



その他

- その他

本システムの掲載情報の正確性については万全を期しておりますが、利用者が本システムの情報を用いて行う行為については本システムの制作者、運営者は何ら責任を負うものではありません。また、同種の事案について、必ず同様の結果が得られるものではありませんのでご承知おください。なお、個別に発生したトラブル等については、管轄の行政庁等の相談窓口等にお問い合わせください。

不動産トラブル事例データベース

制作：国土交通省

運営：不動産適正取引推進機構

重要事項説明に関するもの	瑕疵担保責任に関するもの	媒介契約と報酬請求に関するもの	貸借人の原状回復	営業保証金等による損害の補填
契約成立・解除等に関するもの	分譲マンション固有のトラブル	土地建物の賃貸借契約に関するもの	競売等に関するもの	その他
トップページ	関連リンク	プライバシーポリシー		著作権・免責条項

- 1 本システムは、これまでに発生した不動産取引をめぐる他のトラブル事例をもとに、消費者の皆様が、トラブルの未然防止や万一トラブルに発展した場合に円滑な解決が図れるよう、情報を提供するものです。
- 2 掲載内容は、①裁判事例、②国土交通省各地方整備局や各都道府県で宅建業者に対して行った行政処分、③(財)不動産適正取引推進機構で調整した**特定紛争処理案件**の中から基礎的で有用と思われる事例を抽出し、項目ごとに整理したうえ、事案の概要や紛争の結末等について要約して記載しています。

トラブル事例大項目、トラブル事例中項目及びトラブル事例小項目から該当する事例を選択後、検索ボタンをクリックして頂くと、該当する事例の一覧が表示されます。

キーワード検索	
トラブル事例大項目	重要事項説明に関するもの
トラブル事例中項目	都市計画等の法令上の制限
トラブル事例小項目	トラブル事例小項目
上の条件で検索する	検索

トラブル事例中項目	トラブル事例小項目	タイトル
都市計画等の法令上の制限		特定紛争 都市計画道路の計画線誤表示をめぐるトラブル
都市計画等の法令上の制限		特定紛争 区画整理事業地内の道路拡幅不告知をめぐるトラブル
都市計画等の法令上の制限		裁判事例 市街化調整区域内の土地の説明義務
都市計画等の法令上の制限		裁判事例 連棟式建物の売買の説明義務
都市計画等の法令上の制限		裁判事例 接道要件を具備しない宅地についての金融機関の説明義務
都市計画等の法令上の制限		裁判事例 航空機騒音の告知義務
都市計画等の法令上の制限		裁判事例 市街化調整区域についての虚偽の説明

本システムの掲載情報の正確性については万全を期しておりますが、利用者が本システムの情報を用いて行う行為については本システムの制作者、運営者は何ら責任を負うものではありません。また、同種の事案について、必ず同様の結果が得られるものではありませんのでご承知おください。なお、個別に発生したトラブル等については、管轄の行政庁等の相談窓口等にお問い合わせください。

不動産トラブル事例データベース

制作：国土交通省

運営：不動産適正取引推進機構

重要事項説明に関するもの	瑕疵担保責任に関するもの	媒介契約と報酬請求に関するもの	貸借人の原状回復	営業保証金等による損害の補填
契約成立・解除等に関するもの	分譲マンション固有のトラブル	土地建物の賃貸借契約に関するもの	競売等に関するもの	その他
トップページ	関連リンク	プライバシーポリシー		著作権・免責条項

- 1 本システムは、これまでに発生した不動産取引をめぐる他のトラブル事例をもとに、消費者の皆様が、トラブルの未然防止や万一トラブルに発展した場合に円滑な解決が図れるよう、情報を提供するものです。
- 2 掲載内容は、①裁判事例、②国土交通省各地方整備局や各都道府県で宅建業者に対して行った行政処分、③(財)不動産適正取引推進機構で調整した特定紛争処理案件の中から基礎的で有用と思われる事例を抽出し、項目ごとに整理したうえ、事案の概要や紛争の結末等について要約して記載しています。

トラブル事例大項目、トラブル事例中項目及びトラブル事例小項目から該当する事例を選択後、検索ボタンをクリックして頂くと、該当する事例の一覧が表示されます。

キーワード検索	
トラブル事例大項目	トラブル事例大項目
トラブル事例中項目	トラブル事例中項目
トラブル事例小項目	トラブル事例小項目
上の条件で検索する	検索

トラブル事例大項目：重要事項説明に関するもの	トラブル事例中項目：都市計画等の法令上の制限	トラブル事例小項目：
------------------------	------------------------	------------

タイトル：**裁判事例**市街化調整区域についての虚偽の説明

宮崎地裁判決 平成12年10月11日
(判例集未登載)

《要旨》

[市街化調整区域](#)の具体的な制限の内容を説明せず、媒介業者に損害賠償の支払が命じられた事例

(1) 事案の概要

買主Xは、平成7年10月、媒介業者Yの媒介で、売主との間で土地付建物の売買契約を締結し、売買代金1,400万円を支払った。
本件土地は[市街化調整区域](#)に所在し、[開発行為](#)、建物の建築、改築等について都市計画法による制約があったが、XはYの従業員yからは、重要事項説明等の際に具体的な制限の内容について説明がなく、住宅の建替えは可能であるとの説明を受けていた。
その後、Xは建物を建て替えることとし、建築業者に見積りを依頼したところ、建物の建替えができないことを知らされた。
Xは、yによる説明を誤信して当該物件を購入したものであり、その土地建物の時価相当額は611万円であるとして、Y及びyに対して、[不法行為](#)に基づく損害賠償請求の訴えを起こした。

(2) 判決の要旨

- ①Y及びyは、一定期間の居住の継続等の条件が満たされれば、建物の建替えが認められる可能性がある旨主張しているが、本件において、当該可能性があることを認めるに足る証拠はない。
- ②Xは、不動産を購入したのは今回が初めてであり、また、本人の職歴、経験等に照らして、不動産取引について専門的知識を有していないことが明らかである。したがって、yは、重要事項の説明において、Xの不動産取引に関する知識及び経験の水準に相応の説明を行うべき注意義務があった。
- ③しかるに、yがXに対して、本件土地が建物の建替えのできない土地であることを説明せず、逆に建替えの可否について問われ、可能である旨説明していた事実を認めることができる。
- ④よって、yには、本件媒介者としての説明義務を尽くさず、虚偽の説明をした者として、[不法行為](#)に基づく損害賠償責任があり、Yにはyの使用者としての責任があるから、Y及びyは連帯してXに対し789万円を支払え。

(3) まとめ

[市街化調整区域](#)内の土地をめぐる紛争では、建築不可である旨の明確な説明を怠った事案(津地裁四日市支部判決 平成9年6月25日・別掲)、[既存宅地](#)であるとの誤った説明をした事案(千葉地裁佐倉支部判決 平成9年4月16日)等があるが、いずれも損害賠償を命じている。

[市街化調整区域](#)内の土地の取引では、媒介業者は、買主の利用目的を予め確認し、買主に不測の損害を与えることのないよう法令による制約の内容について、専門家としてできるだけ明確に、わかりやすく説明することが必要である。

戻る

本システムの掲載情報の正確性については万全を期しておりますが、利用者が本システムの情報を用いて行う行為については本システムの制作者、運営者は何ら責任を負うものではありません。また、同種の事案について、必ず同様の結果が得られるものではありませんのでご承知おください。なお、個別に発生したトラブル等については、管轄の行政庁等の相談窓口等にお問い合わせください。