

# マンション法の基本解説と トラブル別Q&Aで、 マンション関係紛争を解決!

はじめの  
1冊!

はじめの一步が  
踏みだせる

## 弁護士のための マンショントラブル

東京弁護士会 親和全期会 編著

# Q&A

～基礎から事例まで～

### 本書の特長

- ◆「マンション法の基礎」と豊富な実務経験をもつ弁護士がセレクトした「トラブル別Q&A」で、紛争への具体的な取り組み方がわかります!
- ◆「マンションの建替え」についてもQ&Aで解説!
- ◆これからマンション関係紛争に取り組む弁護士、若手弁護士に最適な1冊です!

はじめの一步が  
踏みだせる

## 弁護士のための マンショントラブル

東京弁護士会 親和全期会  
編著

# Q&A

～基礎から事例まで～

複雑なマンション法をわかりやすく解説!  
「マンション法の基礎」と  
豊富な実務経験をもつ弁護士がセレクトした  
「トラブル別Q&A」で  
紛争への取り組み方がわかる!  
「マンションの建替え」についてもカバー

マンション紛争  
はじめの1冊

第一法規

A5判/272頁 定価: 本体2,900円+税

専門士業と考える 弁護士のためのマンション災害対策 Q&A

(災害復興まちづくり支援機構附属マンション問題研究会 [編著]) も好評発売中!!



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560  
<http://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694  
Fax. 0120-302-640

# マンション法の基礎から、マンション特有の紛争実務の流れとポイント、紛争解決への手がかかり・手段がわかる!



## 第1

### マンション売買契約に関するトラブル

#### 1 眺望・日照に関する売主等の説明義務



1 窓から太平洋が一望できるところが気に入って海辺のリゾートマンションを分譲業者から購入したのですが、その後、目の前に別のマンションが建築され、折角の景色が見えなくなりました。分譲業者に責任追及できますか。

2 仲介業者から、南側にはマンションが建築されることはないという説明を受けてマンションを購入したのですが、説明に反してマンションが建築され、日照が妨げられてしまいました。仲介業者に責任追及できますか。

#### POINT

- ① 眺望に関する売主の説明義務
- ② 日照に関する売主の説明義務
- ③ 仲介業者の説明義務、仲介業者の説明義務と売主の説明義務との関係



1 物件の売主が眺望について保証する特約が存在すると認められる場合は、保証特約違反として、売主に対し、債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができます。

また、当該物件の眺望に関して売主に説明義務が認められる場合は、説明義務違反として、売主に対し、不法行為または債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができます。

さらに、当該説明義務の不履行が契約締結の目的の達成に重大な影響を与えるような場合は、債務不履行に基づき売買契約を解除することも認められる。

2 当該物件の日照に関して売主・仲介業者に説明義務が認められる場合は、説明義務違反として、売主・仲介業者に対し、不法行為または債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができます。

また、売主に説明義務の不履行が認められ、かつ、当該説明義務の不履行が契約締結の目的の達成に重大な影響を与えるような場合は、債務不履行に基づき売買契約を解除することも認められる。

#### 解説

##### 1 売主の説明義務の根拠

###### (1) 売買契約における売主の義務（民法上の義務）

###### a 不法行為責任

マンションを含む不動産の売買契約において、売主に説明義務が認められる場合があることはもちろんであるが、どのような根拠によって説明義務が認められるのかは一義的ではない。

一般的に、説明義務は契約成立前の段階（交渉段階）で問題となる義務であるから、説明義務違反は不法行為に当たるとされることが多い。

###### b 債務不履行責任

(a) 売買契約における売主の本来的な義務は、契約の目的たる財産権を買主に移転することである（民法555条）。

しかしながら、信義則から導かれる売買契約上の売主の付随的義務として説明義務があるとされ、説明義務違反に債務不履行責任を認めることがある。

(b) また、「契約」という緊密な関係に入った当事者間においては、その相手方に損害を被らせないようにする信義則上の義務があるとされる。すなわち、契約締結の段階において当事者の過失によって相手方に損害

#### 第1章 区分所有法の基礎

第1 区分所有建物に関わる概念の概要

第2 区分所有者の権利・義務

第3 区分所有建物の管理

第4 マンション管理における会計・税務

#### 第2章 マンショントラブルQ&A

第1 マンション売買契約に関するトラブル

第2 マンション内の共同生活上のトラブル

第3 管理会社とのトラブル

第4 マンションの内部自治をめぐるトラブル

第5 管理費等

#### 第3章 マンション建替えQ&A

総論／マンション建替えの合意形成／等価交換／権利変換手続／敷地売却

巻末 ◇区分所有法とマンション標準管理規約（単棟型）主要条文対照表

詳細・お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>



第一法規 弁護士マンション

検索

CLICK!