

● 事務局だより ●

第79号をお届けします。

◇ 国土交通省国土交通政策研究所副所長(当機構前研究理事)の周藤利一氏から「不動産証券化に関する近時の紛争事例」と題して、不動産証券化物件の取引に係る裁判例を紹介いただきました。証券化物件の取引における紛争に関する判例の蓄積は少なく、体系的な分析・検討を行うことができる状況ではありませんが、3件の裁判例を紹介して解説しています。証券化物件の取引に際しての参考にしていただければ幸いです。

◇ 建売住宅や分譲マンションの売買において、買主消費者が手付金を放棄して契約の解除を申し出たときに、売主業者が「履行の着手」があったとして手付解除を拒否して違約金の請求を行いトラブルになることがあります。そこで「手付解除と履行の着手についての一考察」と題して、「履行の着手」についてとりあげました。宅建業法は「宅建業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げることを禁止しています。つまり、売主業者は「正当な理由」=「履行の着手」がある場合に限り、買主の手付金の放棄による契約の解除を拒むことができます。「履行の着手」の具体的な判断基準は必ずしも明確でないことが紛争の一因ともいえませんが、最近の裁判例を紹介しながら具体的メルクマールについて考察しています。

◇ その他、前回に引き続き「賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟の研究調査」の2回目を掲載しています。前号で少額訴訟の具体的な事例を2例紹介していますが、本号ではさらに20例を追加掲載しています。実務において貴重な参考資料になると思われます。

◇ 最近の判例からは、20の裁判例を掲載しました。仲介業者の説明義務に関するもの、3年前の火災事故による焼死者の存在につい

ての瑕疵に関するもの、認知症と意思能力に関するものなど、実務において参考になると思われる裁判例も多く掲載しています。取引の参考していただければ幸いです。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

今年の夏は記録的な猛暑で体調の維持・管理が大変だったのではないのでしょうか。本号が発行される頃には秋も深まり紅葉がきれいな季節になっていることと思います。

本年も2か月余りになりました。“健康第一”で頑張りましょう。

◇ 人事異動

平成22年8月9日

退職 研究理事兼調査研究部長 周藤 利一
退職 研究理事 村野 清文

平成22年8月10日

総括研究理事 田中 裕司
研究理事兼調査研究部長 福島 直樹

平成22年10月22日 印刷
平成22年10月29日 発行

発行 (財)不動産適正取引推進機構
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21
(第33森ビル3F)
TEL 03(3435)8111(代)
HP <http://www.retio.or.jp>

発行人 阿部 健
編集責任者 福島 直樹
印刷 (株)加藤文明社

*本誌の無断転載を禁じます。
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。