

## 目 次

- 不動産政策史概論 第5回
- 不動産ストックの再生によるまちづくり
- オーストラリアにおける産学官連携による不動産市場の活性化に向けた環境整備の取り組みについて
- 特定紛争案件のあらまし  
平成26年度第2号 隣地に建つ建物の高さに関する説明をめぐるトラブル
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第289回）検討報告  
転借人のビル共用部分の用法義務違反を理由とした、賃貸人の賃借人（転貸人）に対する契約解除および転借人に対する建物明渡し請求が認容された事例
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第291回）検討報告  
購入土地に、売主解体建物の廃材等の障害物が埋められていたことについて、買主の錯誤による売買契約の無効が認められた事例
- メールマガジン -Monthly E-mail Magazin- から  
・「今日の視点」より ・「相談事例」より

### 最近の判例から

#### <売買に関するもの>

- 1 土壌汚染と売主の瑕疵担保責任  
売主による汚染調査・対処後に引渡した土地に、土壌汚染等があったとした買主の瑕疵担保請求が認められた事例
- 2 開発許可と道路陥没  
開発道路等の陥没事故による分譲宅地の買主の損害につき、開発を許可し道路を管理する市の責任を否定し、宅地分譲業者の開発許可の内容に関する説明義務違反を認めた事例
- 3 漏水及び害獣と建物瑕疵  
漏水の瑕疵及び害獣が存在するとして中古建物の買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例
- 4 給湯器故障と瑕疵担保責任  
買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例
- 5 宅建業者と定期点検記録調査義務  
特に依頼のない限り、媒介業者に電気設備及び消防設備の定期点検報告書の調査・説明義務まではないとされた事例
- 6 法令上の違反と瑕疵担保特約の範囲

約定の瑕疵担保特約に定められていない法律上の瑕疵について、売主の瑕疵担保責任が否定され、媒介業者の説明義務は尽くされていたとした事例

#### 7 売買代金全額受領前の所有権移転登記

所有権移転登記をしたが売買代金支払いを受けられなかった売主が請求した同登記抹消と損害賠償が認容された事例

### <賃貸借に関するもの>

#### 8 定期借家契約

定期借家契約の期間満了後、黙示の普通借家契約が成立したとし、その後締結の契約も普通借家契約の更新であるとされた事例

### <その他>

#### 9 保証協会の認証と時効

買主による宅地建物取引業保証協会に対する認証請求が時効の援用により棄却された事例

#### 10 営業保証金の消滅時効

免許期間満了後10年以上経過後に、元宅建業者が行った営業保証金の取戻請求が棄却された事例

#### 11 工作物責任

店舗借主の座敷床設置により相対的に位置が低くなった窓からの転落死亡事故につき、借主等の工作物責任を認めた事例

#### 12 通行妨害排除請求

二項道路に指定された私道の所有者による通行妨害について、妨害排除請求権に基づく工作物の撤去が認容された事例

#### 13 下水道管使用禁止請求

所有権（妨害排除請求権）に基づく下水道管の使用禁止請求が、権利の濫用に当たるとして、棄却された事例

- ・本号所収判例索引
- ・主要出版物
- ・事務局だより