

目 次

- 不動産政策史概論 第9回
- 商業用不動産の「価格」と「賃料」に係る指数の推移について
- 米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究
- フランスのエコ・カルティエに見る持続可能なまちづくりの取り組みについて
- 特定紛争案件のあらまし
 - 仲介業者による都市計画道路の重説違反をめぐるトラブル
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第292回）検討報告
 - 売買契約書記載の当該物件の賃貸借契約の説明内容に誤りがあったとして、買主の売主に対する売主の表明保証義務違反による損害賠償請求が認められた事例
- メールマガジン「MonthlyE-mailMagazin」から
 - ・「今日の視点」より
 - ・「相談事例」より
- 最近の判例から 11例

<売買に関するもの>

1 建物の瑕疵

売主が悪意の瑕疵につき、瑕疵担保責任期間短縮特約による免責は信義にもととして、担保責任を認容した事例

2 建物の瑕疵

施工不良による雨漏りについて、買主から施工会社への不法行為に基づく損害賠償請求が一部認められた事例

3 媒介業者の説明義務

会社用建物が建てられないことの説明義務違反があるとする買主の媒介業者に対する損害賠償請求が否認された事例

4 告知義務違反

売買不動産について事件事故等の有無の買主質問に対し、約7年前の殺人事件を告知しなかった売主に不法行為責任が認められた事例

5 重要事項説明書の誤記

重要事項説明書の接道に関する記載に誤記があったが、説明はされていたとして契約解除等の訴えを棄却した事例

<賃貸借に関するもの>

6 消費者契約法に基づく差止請求

適格消費者団体による消費者契約法12条に基づく更新料支払条項等の使用差止め請求等が棄却された事例

7 地下室浸水事故

地下室浸水事故につき、建物施工業者及び排水ポンプの電源を切った賃貸媒介業者の不法行為責任が認められた事例

8 共用部分の看板設置

共有部分の看板設置に関する虚偽説明により賃貸借契約を締結させられたとした損害賠償請求が棄却された事例

9 借主に対する説明義務

貸借事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のHPに公開されていたことが判明した場合における、貸主及び仲介業者の瑕疵担保責任、不法行為責任等が否定された事例

10 鍵交換による自力救済行為

警察官立会いの下で開錠し、警察の要請により鍵を交換した行為が自力救済には当たらないとされた事例

<その他>

11 騒音問題

子供の泣き声や掃除機の音は通常的生活音の範囲内で受忍の範囲内であるとして、不法行為による損害賠償請求が棄却された事例

○ 不動産政策研究2016年回顧

- ・本号所収判例索引
- ・主要出版物
- ・事務局だより