

## 目 次

- 平成 29 年中の不動産関係事犯の検挙状況と主な検挙事例
- 平成 29 年度不動産広告の違反事例
- 平成 29 年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について
- 地面師詐欺事案から考える我が国の不動産取引と米国のエスクロー制度
- 土地・不動産市場に係る価格その他の指標の動き等について
- ホームページのリニューアルと近年のアクセス統計について
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第 301 回）検討報告  
中古マンションの売買後に発生した漏水事故につき、売主には以前の漏水事故において応急措置しか行っていないことの説明義務が、当該事故発生を知る仲介業者には補修状況についての調査説明義務があるとした事例
- メールマガジン -Monthly E-mail Magazine- から  
・「今日の視点」より
  
- 最近の判例から  
＜売買に関するもの＞
  - 1 破産会社との取引  
破産会社売主との売買契約において、破産会社の元代表者に代理権があったとする買主の主張が棄却された事例
  - 2 地面師事件  
誤った本人確認情報を提供した弁護士に売主の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、原審判決を変更し賠償請求を棄却した事例
  - 3 第三者の違法行為と履行不能  
第三者の違法行為により不動産の引渡義務を履行できなかった売主に対する買主の違約金請求が棄却された事例
  - 4 新築マンション分譲時の履行義務  
平置駐車場の提供義務違反・オプション工事の不完全履行を理由とする新築分譲マンション買主の違約解除の主張が棄却された事例
  - 5 購入目的と建物瑕疵  
シェアハウスとして賃貸されている建物を購入した買主の瑕疵による損害賠償請求が棄却された事例
  - 6 中古ビルの瑕疵担保責任  
買主が瑕疵と主張する建物の不具合は、中古ビルにおいて通常生じうる経年劣化であるとして、買主の賠償請求を棄却した事例
  - 7 検査済証に係る説明義務  
建物検査済証がないことの説明義務を怠ったとして、買主が仲介業者に求めた損害賠償請求

が棄却された事例

## 8 外国人との取引

不動産購入に際し、媒介業者に法人設立登記の手配等を行う債務不履行があったとした不動産投資会社の賠償請求が棄却

## 9 借地権譲渡に係る調査義務

賃借権譲渡承諾に関する調査を怠ったため損害を被ったとして、買主が仲介業者に求めた賠償請求が棄却された事例

<賃貸借に関するもの>

## 10 更新料不払いと契約解除

長期にわたる2回の更新料不払いが信頼関係の破壊にあたるとした、賃貸人からの賃貸借契約解除が認められた事例

## 11 心理瑕疵（死因不明）

賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反があったとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

## 12 心理瑕疵（自殺事故）

賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はないとした事例

<その他>

## 13 製造物責任

新築マンション分譲会社が免震ゴムの欠陥により被った損害につき、免震ゴム製造会社への請求が認められた事例

## 14 保育園と騒音

保育園の園児から発生する声等の騒音が受忍限度を超えているとした、近隣住民の慰謝料及び防音設備設置の請求が棄却された事例

- ・ 本号所収判例索引
- ・ 主要出版物
- ・ 事務局だより