

## 目 次

- 不動産政策研究のこれまでの取組と『不動産政策研究』の出版について
- 宅地建物取引業法施行状況調査（平成 29 年度）の結果について
- 不動産のグローバル取引と宅建業法の適用関係
- 特定紛争案件のあらまし
  - 越境物の説明不備をめぐるトラブル
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第 303 回）検討報告
  - 売主側媒介業者から取引への関与を不当に拒絶されたとする媒介業者による売主側媒介業者に対する逸失利益等の賠償請求が棄却された事例
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第 304 回）検討報告
  - マンション管理会社従業員が、マンション管理組合役員の建物の登記情報を取得し、他の管理組合役員に対して開示したことがプライバシーの侵害にあたりたとされた事例
  
- 最近の判例から
  - <売買に関するもの>
    - 1 仮契約と売買契約の成立
      - 仮契約締結時に支払った交付金につき、売買契約が成立したとは認められないとして、返還の請求が認められた事例
    - 2 所有権を失う可能性の説明義務
      - 所有権を失う可能性が高いことの説明がなかったとした、買主の元売主等に対する賠償請求が認容された事例
    - 3 地中埋設物の説明義務
      - 買主が主張する地中の転石の存在は、売主業者はその存在可能性について説明していたとして、買主の賠償請求を棄却した事例
    - 4 地中埋設物の解体撤去義務
      - 土地を更地渡し条件で購入した買主が、地中に残置されていた地下室の撤去費用支払いを売主と解体業者に求め、認められた事例
    - 5 擁壁の瑕疵の説明義務
      - 擁壁のひび等の隠れた瑕疵について、説明義務違反があったとして売主と仲介業者に求めた請求が棄却された事例
    - 6 浸水被害の調査説明責任
      - 過去の浸水事故の調査説明義務違反があったとして売主業者と媒介業者への損害賠償請求が認められた事例
    - 7 浸水被害と瑕疵担保責任
      - 集中豪雨の際に建物の浸水被害が生じ得ることを買主は認識しており隠れた瑕疵に当たら

ないとされた事例

#### 8 マンション分譲時の天井高の説明義務

下り天井があることの説明義務を怠ったと主張する新築マンション購入者による分譲業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

<賃貸借に関するもの>

#### 9 賃貸借予約契約の解除

賃貸人の違約により建物賃貸借予約契約を解除したとする賃借人による予約金返還及び違約金支払い請求が棄却された事例

#### 10 契約締結義務違反

賃貸借契約書への調印を契約直前に断われた借主の、契約成立・貸主の契約締結義務違反の主張が棄却された事例

#### 11 給湯の不備と損害賠償請求

集中方式による給湯がされない不備について、水道代給湯代の8割相当額をアパート賃借人の損害と認めた事例

#### 12 保証会社の代位弁済

保証会社が代位弁済した滞納家賃と原状回復費につき、賃借人への請求が認められた事例

#### 13 電気料金

支払済み電気料金について管理会社による請求が過大であったとする区分所有者による過払金相当額の損害賠償請求が棄却された事例

#### 14 心理瑕疵

貸室内での囑託殺人が疑われる事件の発生により、心理的瑕疵が生じたとして、賃料の10年間の2分の1を損害として請求したが、棄却された事例

<その他>

#### 15 施工業者の不法行為責任

マンション新築工事の外壁及び玄関庇への石材取付工事について建築業者の不法行為責任が認められた事例

#### 16 固定資産税の評価

土地の固定資産の登録価格決定にあたり、容積利用権の譲渡事実は減価要因として考慮すべきであるとした事例

- ・本号所収判例索引
- ・主要出版物
- ・事務局だより