

## 目 次

- 座談会『不動産取引をめぐる紛争相談・監督処分の最近の動向』
- 平成 30 年度宅地建物取引士資格試験の結果について
- 平成 29 年度の紛争事例から
- 続・心理的瑕疵に関する裁判例について
- 特定紛争案件のあらまし
  - 相続した空き家の譲渡所得の特別控除特例の説明を巡るトラブル
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第 305 回）検討報告
  - 高齢者から低廉な価格で不動産を買い受けたことについて、買主業者・その代表者ら、および登記手続を受任した司法書士の不法行為責任が認容された事例
  
- 最近の判例から
  - <売買に関するもの>
    - 1 説明義務・予定図面
      - 売主提示の建築参考図面通りの建物建築ができないことを理由とする買主による契約解除に伴う手付金返還請求が棄却された事例
    - 2 虚偽の広告
      - 窓先空地規制により駐車場利用ができないことの説明をしなかった売主業者の不法行為責任が認められた事例
    - 3 媒介業者の説明義務
      - 雨漏り修理の内容等について、誤信させる説明を行ったとした買主の媒介業者に対する賠償請求が棄却された事例
    - 4 媒介業者の説明義務
      - 買主が主張する売主側媒介業者の誠実義務違反や暴言を否定し、説明義務違反に対する 5 万円の慰謝料のみを認めた事例
    - 5 管理組合の財務状況の説明義務
      - 管理組合の財務状況を説明しなかったことを理由とする買主の契約解除の請求が棄却された事例
    - 6 取引士の記名押印漏れ等
      - 媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったとする、賃借人による損害金等の支払請求が棄却された事例
    - 7 直接取引と報酬請求権
      - 媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に対して媒介報酬全額の支払が命じられた事例
  - <賃貸借に関するもの>

## 8 テナントビルの契約解除

賃借人による共用部分の電源の無断使用等が悪質行為であるとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

## 9 心理瑕疵

心理的瑕疵による土地建物減価をもって貸室内の自殺事故と相当因果関係が認められる損害とはいえないとした事例

## 10 通常損耗特約

賃貸借契約書の約定による通常損耗を借主負担とする特約が有効に成立していないとして、効力が否認された事例

## 11 ペット特約

ペットによる損耗は賃料に含まれるとする借主主張が、敷金より一定額を控除するペット特約により棄却された事例

## 12 賃貸保証会社の家財等撤去処分

長期間連絡の取れなかった借主に対し、賃貸保証会社が賃貸契約の解除及び家財等の撤去処分をした行為に違法性はないとされた事例

- ・ 本号所収判例索引
- ・ 主要出版物
- ・ 編集後記