

## 目 次

### 【座談会等】

- 座談会『不動産取引紛争への対応をめぐる歴史と現在』（下）
- 対談『水害リスク情報と不動産取引』

### 【報告】

- 宅地建物取引業法施行状況調査（平成 30 年度）の結果について
- 『実務叢書 不動産の適正取引シリーズ』の創刊

### 【論考】

- 日本における空き家信託の実現可能性
- 土壌汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例

### 【最高裁主要判例解説】

- 借家に関する判例—契約の特約／敷引・更新料特約／法定更新

### 【不動産取引紛争事例等調査研究委員会】

- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第 309 回検討報告

### 【裁判例紹介】

- 最近の判例から

< 売買に関するもの >

#### 1 借地権付建物の売買契約における売主の義務

借地権付建物の売買契約の特約において、売主が地主に金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得るとしたことは、努力義務にすぎないとされた事例

#### 2 投資用物件の違約解除

投資用マンションの売主が買主に請求した代金の 20%相当の違約金のうち、10%相当のみが認められた事例

#### 3 土壌汚染

売主に対する瑕疵担保特約に基づく自然由来の汚染土壌除去費用の請求が認められた事例

#### 4 所有権界の瑕疵

境界紛争の生ずる蓋然性が具体的に認められないとして買主の瑕疵担保の請求が棄却された事例

#### 5 建物の瑕疵

雨漏り・給湯設備の瑕疵を理由とした、買主の売主に対する原状回復費、防水工事費の請求が一部認められた事例

#### 6 瑕疵担保責任

築後 50 年以上経過したリノベーション建物の瑕疵について争われた事例

#### 7 構造問題

擁壁と建物の基礎等が一体のため建替えが不可能との説明を怠ったとして、買主が

求めた損害賠償請求が棄却された事例

8 媒介業者の助言義務

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約において、媒介業者に定期借家契約の有効性等の説明義務があるとされた事例

9 駐車場設備の説明義務

売主及び媒介業者に説明義務違反があったとする買主からの手付金返還等の請求が棄却された一方、売主の違約金請求が認められた事例

10 重説義務違反と損害賠償請求

建築基準法に違反する建物であったことの説明をしなかった媒介業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

11 地面師事件

売主に成りすました者に手付金を詐取された買主が、媒介業者に損害賠償を請求し、一部過失相殺の上認められた事例

12 代表者の名義貸し

原野商法を行った会社の代表者として、名義を貸した者に対する不法行為の賠償責任が認められた事例

< 賃貸借に関するもの >

13 契約締結上の過失

賃借申込人が契約締結直前に一方的に交渉を破棄したことによる賃貸人からの契約締結上の過失に伴う損害賠償請求が認められた事例

14 大規模修繕の説明義務

大規模修繕工事の説明がなかったとして賃料支払いを拒む借主に対する貸主の賃貸借契約の解除を認めた事例

15 賃貸保証委託契約

借主による保証委託契約の解除等が信頼関係の破綻にあたるとして、貸主からの賃貸借契約の解除が認められた事例

16 結露に対する賃貸人の対応

窓の結露発生への不十分な対応を理由とする、賃借人の賃貸人に対する転居費用等の請求が棄却された事例

< その他 >

17 セットバック

隣接地を売却した元所有者に対し、セットバックする旨の合意があったとして求めた損害賠償請求が棄却された事例

18 迷惑行為

分譲マンションの階下住人の迷惑行為に対する損害賠償請求が一部認容された事例

・ 本号所収判例索引

- 主要出版物
- 編集後記
- 出版物広告