

## 目 次

## 【座談会等】

## ○座談会『改正民法（債権法）と不動産売買』

弁護士	柴田龍太郎	
弁護士	松田 弘	
研究理事・調査研究部長	藤川 眞行	5

## ○対談『相続法改正と不動産取引—配偶者の居住に関する権利を中心に—』

弁護士・不動産鑑定士・法学博士	澤野 順彦	
研究理事・調査研究部長	藤川 眞行	22

## 【報告】

## ○不動産政策研究 平成31年・令和元年（2019年）回顧

明海大学 不動産学部 教授	周藤 利一	
麗澤大学 経済学部 特任教授	太田 秀也	
研究理事・調査研究部長	藤川 眞行	
調査研究部 上席主任研究員	中戸 康文	32

## 【論考等】

## ○土地所有権の放棄制度について……………明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一 56

## ○履行の着手に関する裁判例……………調査研究部 上席主任研究員 中戸 康文 64

## ○書評『三訂版 [逐条解説] 宅地建物取引業法』

(岡本正治・宇仁美咲／著、(株)大成出版社／発行)		
……………研究理事・調査研究部長	藤川 眞行	88

## 【最高裁主要判例解説】

## ○売買に関する判例—瑕疵（土地・建物・権利・制限・他）

土地区画整理事業の賦課金の可能性と瑕疵 (平成25年3月22日最高裁第二小法廷判決)		
……………明海大学 不動産学部 教授	周藤 利一	90

## 【特定紛争処理】

## ○特定紛争案件／令和元年度第2号のあらまし

車庫証明の取得可否……………調査研究部 主任調整役	西崎哲太郎	102
---------------------------	-------	-----

## 【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312回検討報告

過去の浸水事故について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一部認められた事例……………元調査研究部 調査役	亀田 昌彦	104
--	-------	-----

## 【裁判例紹介】

## ○最近の裁判例から

## &lt;売買に関するもの&gt;

## 1 暴利行為

売買金額が著しく廉価であり当初の売買契約が無効であったとして、転得者の元所有者に対する明渡請求が棄却された事例……………	葉山 隆	114
--	------	-----

## 2 手附解除期限特約の有効性

売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項違反により無効とされた事例……………	西崎哲太郎	116
--	-------	-----

3	<b>敷地内残存物と契約の履行</b> 埋設管を撤去しなかったとして決済に応じなかった買主業者に対する売主の 違約解除が認められた事例……………	宝満 哲也	118
4	<b>通行掘削承諾書の交付義務</b> 売主が交付した私道通行掘削承諾書が買主宛てでなく前所有者であったため買 主が契約解除を主張したが棄却された事例……………	小野田一雄	120
5	<b>不同沈下</b> 適切な地盤改良又は基礎選定が行われず不同沈下が発生したとして売主業者に 瑕疵担保責任が認められた事例……………	西崎哲太郎	122
6	<b>収益物件の瑕疵担保責任</b> 中古賃貸マンションの売買において、床の腐食等を隠れた瑕疵と認め、自転車 置場の支柱の腐食等は経年劣化として棄却した事例……………	宝満 哲也	124
7	<b>マンションの排水設備の瑕疵</b> 中古マンションの売買において、買主が主張する排水不良は経年相応として、 損害賠償請求が棄却された事例……………	三輪 正道	126
8	<b>消費税の説明義務</b> 消費税相当額を含めない売買代金により売主が損害を被ったとして媒介業者に 求めた損害賠償請求が棄却された事例……………	三輪 正道	128
9	<b>外国人に対する説明責任</b> 日本語が理解できない買主が求めた、融資特約に基づく手付金返還請求等が棄 却された事例……………	室岡 彰	130
10	<b>売買価格の説明義務</b> 売主が媒介業者及び買主業者に対し、廉価にて契約締結させられたとして損害 賠償を求めたが棄却された事例……………	鎌田 晶夫	132
11	<b>特約の効力の説明責任</b> 賃貸管理委託契約の受託者には賃貸借契約書の倒産解除条項が無効である等の 助言義務があったとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例……………	山本 正雄	134
<b>&lt;賃貸借に関するもの&gt;</b>			
12	<b>周辺環境の説明義務</b> 近隣に遺体一時保管施設が存在することを理由とした中古マンションの買主の 売主・媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例……………	山本 正雄	136
13	<b>貸主の修繕義務</b> 賃貸マンションの賃借人の建物設備の修繕請求が一部認められた事例……………	鎌田 晶夫	138
14	<b>老朽化と賃貸借契約の終了</b> 建物の耐震性能不足による賃貸借契約終了の賃借人主張が否定され、賃借人の 原状回復未了に伴う賃貸人の違約金請求等が認められた事例……………	葉山 隆	140
15	<b>造作買取請求</b> 原状回復を免除された賃借人が、賃貸人等に求めた造作買取や不当利得返還の 請求が棄却された事例……………	室岡 彰	142
16	<b>排水管の地役権</b> 所有地を通る隣地所有者の排水管の撤去請求が棄却された事例……………	亀田 昌彦	144
・ 本号所収裁判例索引……………			146
・ 主要出版物……………			147
・ 編集後記……………			149
・ 出版物広告……………			150