

## 目 次

## 【報告】

- 改正民法（債券法）に対応した『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の改訂・発刊について  
研究理事・調査研究部長 藤川 眞行 5
- 『不動産取引紛争主要事例集』（平成21年度～平成30年度）の発刊について  
研究理事・調査研究部長 藤川 眞行 16
- 令和元年中の不動産関係事犯の検挙状況と主な検挙事例  
警察庁生活安全局 生活経済対策管理官付 課長補佐 熊澤 実 18
- 2019年度不動産広告の違反事例  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 専務理事 齊藤 卓 20
- 令和元年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について  
情報管理部 28

## 【最高裁主要判例解説】

- 宅地建物業法に関する判例 — 宅地建物取引業法の適用の有無  
宅建業者に対する免許と監督処分  
(平成元年11月24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 55

## 【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和元年度第3号のあらまし  
新築住宅のカースペース  
…… 調査研究部 主任調整役 西崎哲太郎 65

## 【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308回検討報告  
土地購入者がその土地上的使用貸借による建物所有者に建物取去・土地明渡を求め、金銭支払いと引換えにこれが認められた事例  
…… 調査研究部 主任研究員 葉山 隆 67
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第308回検討報告  
土地の売買契約において、土地上に存する建物の賃借人を退去させ更地にて土地を引き渡す約定を売主が履行しなかったとした買主の損害賠償請求が認められた事例…… 調査研究部 調査役 宝満 哲也 82
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第309回検討報告  
建築安全条例により敷地内駐車場が使用不能だったことについて、売主業者及び媒介業者への感謝料請求が認められた事例…… 調査研究部 主任研究員 葉山 隆 89

## 【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

## &lt; 売買に関するもの &gt;

## 1 意思能力

売主の意思能力が相当程度低かったとして買主の売買契約及び媒介業者の媒介契約の成立が否定された事例…… 三輪 正道 100

## 2 投資用マンションの違法勧誘

投資用マンション売主に違法な勧誘があったとした買主の損害賠償請求が、過失相殺のうえ認められた事例…… 鎌田 晶夫 102

## 3 投資用マンション勧誘トラブル

投資用マンションの売買契約を締結した買主の、売主に対する消費者契約法の取消しの主張が棄却された事例…… 宝満 哲也 104

4	<b>買主の地位の譲渡人の義務</b> 売買契約の買主の地位の譲受人が譲渡人に行った手付金返還と違約金支払いの請求が認められた事例	葉山 隆	106
5	<b>違約解除原因者への損害賠償請求</b> 隣地賃借人から売買土地に賃借権があると主張され、売買契約が違約解除になったとして、売主が隣地賃借人らに対して求めた損害請求が棄却された事例	室岡 彰	108
6	<b>建物の瑕疵</b> 買主が売主に行った建物の瑕疵（雨漏り）に係る補修工事費用の支払い請求が売主の主張の範囲で認められた事例	葉山 隆	110
7	<b>違法建築の説明義務</b> 売主及び媒介業者が違法建築の説明をしなかった義務違反による買主の損害賠償請求が棄却された事例	小野田一雄	112
8	<b>決済の延長と融資特約</b> 買主都合による決済期限の延長の際、明確な売主の期限延長の合意のない融資解除特約は効力を失ったとした事例	宝満 哲也	114
9	<b>融資特約の助言義務</b> 売買契約にフラット35に係る融資特約を設定・助言する義務が媒介業者にあるとした買主の訴えが棄却された事例	西崎哲太郎	116
10	<b>和解契約の成否</b> 不動産のコンサルティング提案に誤りがあったことに起因する和解契約の成立が認められた事例	三輪 正道	118
<b>&lt;賃貸借に関するもの&gt;</b>			
11	<b>建物管理業と認証</b> 貸主の宅建業者への敷金の預託は、宅建業法64条の8に規定する保証協会の弁済対象債権に該当しないとされた事例	西崎哲太郎	120
12	<b>大規模修繕工事の説明義務</b> 大規模修繕工事の説明がないとして借主が貸主に損害賠償等を求めたが慰謝料の一部を除き棄却された事例	室岡 彰	122
13	<b>更新拒絶の正当事由</b> 賃貸住宅を購入し自ら居住するとした外国籍の貸主の、借主に対する契約終了・建物明渡請求が棄却された事例	山本 正雄	124
14	<b>更新拒絶の正当事由</b> 認めた相当賃料ではなく従前賃料しか支払わなかった借主に対する貸主の更新拒絶が正当事由として認められた事例	山本 正雄	126
15	<b>隣室騒音の管理責任</b> 借主が貸主に隣室騒音による損害賠償等を求めたが、騒音は受忍限度を超えていないとして棄却された事例	笹谷 直生	128
<b>&lt;その他&gt;</b>			
16	<b>私道の掘削承諾</b> 土地所有者の私道所有者に対する私道掘削工事の承諾が認められた事例	鎌田 晶夫	130
・本号所収裁判例索引			132
・主要出版物			133
・編集後記			136
・出版物広告			138