

目 次

【特集】不動産取引に係る制度改正とまちづくりの動向

- 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の公布と今後の施行に向けた動き
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官 倉石 誠司 5
- 2020年都市再生特別措置法等の改正について
-安全なまちづくり、魅力あるまちづくりの推進に向けて-
..... 国土交通省 都市局 都市計画課 都市機能誘導調整室長 竹内 重貴
国土交通省 都市局 まちづくり推進課 企画専門官 坂本 光英 11
- 水害リスク情報の重要事項説明への追加について
宅地建物取引業法施行規則等の一部改正
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課長 井崎 信也 36
- 新型コロナウイルス危機を契機としたまちづくりの方向性について
..... 国土交通省 都市局 40
- 水災害対策とまちづくりの連携のあり方について
..... 国土交通省 都市局 都市計画課 企画専門官 原田 佳道 53

【報告】

- 宅地建物取引業法施行状況調査（令和元年度）の結果について
..... 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室適正取引係長 國府田直昭 58

【論考】

- パンデミックと不動産賃貸借の賃料問題
..... 明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一 72

【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
賃借人の変更と賃貸借契約に基づく違約金債務の承継
(平成29年12月19日最高裁第三小法廷決定)
..... 明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一 82

【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和元年度第4号のあらまし
販売図面と完成間取りの相違
..... 調査研究部 主任調整役 西崎哲太郎 92

【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313回検討報告
売主業者による契約解除に伴う買主への違約金請求が認められるとともに、売主業者の契約締結後の地盤調査結果に係る説明義務違反による買主への慰謝料支払いも認められた事例..... 調査研究部 主任研究員 葉山 隆 95
- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第313回検討報告
建売住宅の販売にあたり、売主業者が、買主（消費者）に対し、緑化率不足という条例違反があることを故意に告げなかったとして、買主による消費者契約法に基づく解除を認めた事例..... 調査研究部 調査役 宝満 哲也 114

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から
＜売買に関するもの＞
 - 1 売買契約と保証金償却
賃貸不動産売買に際し、売主と買主の間において、保証金償却分については引き継ぎがない合意があったとした事例..... 三輪 正道 126
 - 2 借地権売買と承諾料
借地権付き戸建の売買契約解約に伴い、支払済み承諾料の返還を土地所有者に求めた売主の請求が棄却された事例..... 鎌田 晶夫 128
 - 3 瑕疵担保免責特約
特約による担保責任期間経過後の請求であるとして、買主の地中瑕疵に関する契約解除等の請求が棄却された事例..... 宝満 哲也 130

4	土地の瑕疵 買主から売主に対する地中埋設物の撤去費用の請求について、その存在が認められない部分の請求が棄却された事例	葉山 隆	132
5	建物の瑕疵 引渡し5か月後に発生したエレベーター故障は、建物の瑕疵にあたるとした買主の主張が否定された事例	葉山 隆	134
6	媒介業者の調査確認義務 媒介業者には廃材等の埋設可能性について調査確認義務があるとした売主の損害賠償請求が棄却された事例	宝満 哲也	136
7	媒介業者の近隣住民に対する責任 宅建業法の善管注意義務の対象に取引関係に関与しない近隣住民は含まれないとされた事例	笹谷 直生	138
8	報酬支払請求 隣地建物越境に関し誤った説明をしたとして媒介手数料を支払わない買主への媒介業者の支払請求が認容された事例	室岡 彰	140
9	山林売買と宅建業 取引対象地の山林は宅建業法上の宅地ではないとして、保証協会に対する弁済の認証請求が棄却された事例	鎌田 晶夫	142
<賃貸借に関するもの>			
10	不法行為・差別的発言 外国人借主に対し貸主媒介業者の「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例	山本 正雄	144
11	目的使用・媒介責任 借室の目的使用ができなかった借主の貸主・仲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	146
12	害虫と管理責任 賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例	小野田一雄	148
13	消防法規制の設置・説明義務 消防法に関して貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務があるとした借主の訴えが棄却された事例	西崎哲太郎	150
14	迷惑行為と契約解除 賃借人が貸室内へゴミ放置と異臭を発生させた等の迷惑行為が賃貸借契約の解除事由に当たるとされた事例	三輪 正道	152
15	賃借人の用法違反と更新拒絶 賃借人が共用部に大量の荷物を置く行為を繰り返し行い止めないこと等を理由とした賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶が認められた事例	笹谷 直生	154
16	駐車場契約と借地借家法 マンションのビルトイン型駐車場契約について、借地借家法は適用されないとして貸主の契約解除を認めた事例	西崎哲太郎	156
17	自力救済の禁止 賃貸人の自力救済による不法行為に対し、170万円強の賃借人に対する支払いが命じられた事例	室岡 彰	158
<その他>			
18	建物所有者の管理責任 壁面タイル落下の危険性を放置した建物所有者に、営業ができなかった隣地駐車場の損害について賠償責任を認めた事例	中戸 康文	160
・本号所収裁判例索引			162
・「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」の発刊について			163
・主要出版物			166
・編集後記			169
・出版物広告			170