

目 次

【特集】不動産取引における新たな法的課題への対応

- 改正所有者不明土地法の解説と今後の取組について
 …… 国土交通省 土地政策審議官グループ 土地政策課 5
- 所有者不明土地特措法改正の意義と課題
 …… 慶応義塾大学大学院 法務研究科 教授 松尾 弘 13
- 「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)について
 ～危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制～
 …… 国土交通省 大臣官房 参事官(宅地・盛土防災担当) 吉田 信博 21
- 建物賃貸借契約における物件修繕に関する法的問題の整理
 …… 松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
 弁護士 白井 潤一 31

【報告】

- 北九州市の空き家等面的対策推進事業
 …… 北九州市 建築都市局 都市再生推進部 空き家活用推進課 ストック活用係長 岩淵 耕平 38
- 令和3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 徳田 一志 42
- 2021年度不動産広告の違反事例と表示規約の改正
 …… 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤 友宏 44
- 令和3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 50

【最高裁主要判例解説】

- 借家に関する判例 - その他
 期間の定めのある建物の賃貸借の更新と保証人の責任
 (平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決)
 …… 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 77

【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323回検討報告
 土地所有者による、前面私道所有者に対する水道管等敷設工事のための、私道
 の掘削工事承諾請求が認められた事例
 …… 調査研究部 調査役 大嶺 優 86

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から

<売買に関するもの>

- 1 契約解除違約金
 予想外のコスト増加が特約の「建物が建築できない場合」にあたると主張する
 売主に対する買主の違約解除が認められた事例…………… 西崎哲太郎 96
- 2 契約の錯誤
 買主が太陽光発電事業目的を居住用と偽って行った土地売買契約につき、売主
 の錯誤無効の主張が認められた事例…………… 中戸 康文 98
- 3 土壌汚染
 売主の瑕疵担保責任期間の起算点は買主の環境アセス手続き終了時点と解すべ
 きとした買主の主張が棄却された事例…………… 田代 佳秀 100

4	原野商法 原野商法を行った宅建業者に名義を貸したその代表取締役及び専任の宅建士に対する被害者からの損害賠償請求が認められた事例	葉山 隆	102
5	地中埋設物 売買契約後に判明した地中埋設物等について、買主の倉庫建築に支障となった除去費用を除き売主の瑕疵担保責任が否定された事例	和田 秀之	104
6	宗教法人の不動産処分手続確認義務 宗教法人の不動産処分手続に不備があることを知りながら手続を進めた媒介業者の損害賠償責任を認めた事例	西崎哲太郎	106
7	私道の説明義務 宅建業者は私道に関する同意書の法的性質について判断し地役権であると説明をする義務までないとされた事例	小野田一雄	108
8	石綿調査報告書 調査報告書の内容と異なり建物に石綿が存していたことが表明保証違反にあたるとした買主の主張が棄却された事例	吉川 文堂	110
9	売主業者の責任 隣接建物の建材剥離落下事故による買主の駐車場収益減少について、売主及び建物所有者に賠償責任が認められた事例	山本 正雄	112
10	デート商法 いわゆるデート商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の購入代金全額の損害賠償請求が認容された事例	葉山 隆	114
<賃貸借に関するもの>			
11	法定更新と連帯保証契約 改正民法後の法定更新において極度額の合意がないことから連帯保証契約は無効との保証人の主張が棄却された事例	室岡 彰	116
12	賃貸借契約解除の正当事由 エレベーター故障は賃料全額不払いの根拠になり得ないとして信頼関係破壊を理由に賃貸人の契約解除が認められた事例	山本 正雄	118
13	賃借人の迷惑行為 他の入居者が退去するまでの迷惑行為を行った賃借人に対する賃貸人の建物明渡し請求が認められた事例	大嶺 優	120
<その他>			
14	民泊と共同利益違反 共同利益違反によるマンション管理組合の区分所有者に対する民泊営業の停止、弁護士費用の請求が認められた事例	大嶺 優	122
15	共有私道上の電柱移設 私道持分所有者が、他の私道持分所有者に電柱移設に協力する義務があるとして求めた移設請求が棄却された事例	室岡 彰	124
・ 本号所収裁判例索引			126
・ 主要出版物			127
・ 編集後記			130
・ 出版物広告			131