

目 次

【特集】不動産取引とデジタル化・高齢化

- 不動産取引のオンライン化について
 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 5
- デジタル改革関連法による契約書等への押印・書面交付の見直し
 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫 14
- 不動産IDルールの整備及びIDの活用に向けた今後の方向性
 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 20
- まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現に向けて
 国土交通省 都市局 都市政策課 再構築政策企画係長 菊地 駿志 27
- 健全なリースバックの普及に向けて
 国土交通省 住宅局 住宅企画官 皆川 武士 36
- 住宅のリースバックにおける賃貸借関係の取扱いについて
 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美 43
- 健全なリースバックの実施にあたり事業者として検討すべき法的問題点
 松田総合法律事務所 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
 弁護士 渡邊 雄太 52

【報告】

- まちづくり権
 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 59
- 所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）について
 法務省 大臣官房 参事官 大谷 太
 法務省 民事局付 宮崎 文康
 同 谷矢 愛
 同 山根龍之介 66
- 空き家・空き地バンク未設置の自治体向け「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について
 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 課長補佐 大矢安佑子
 流通市場活性化係長 水宮 将文 78
- 宅地建物取引業法 施行状況調査(令和3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 小池 裕之 86

【論考】

- オーストラリアの最近の建設・不動産インフラ政策について
 元 国土交通省 国土交通大学校長 神山 敬次 100

【最高裁主要判例解説】

- 宅地建物取引業法に関する判例 ― 宅地建物取引業法の適用の有無
 競売により宅地建物を買受ける行為と宅地建物取引業法にいう宅地建物の売買
 (平成16年12月10日最高裁第二小法廷決定)
 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 113

【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和2年度第4号のあらまし
 新築住宅の駐車スペースの利用可否
 調査研究部 上席調整役 西崎哲太郎 122

【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324回検討報告
 高齢者が自宅を著しく低額で売却させられたとして、売買の無効が認められた事例
 調査研究部 調査役 和田 秀之 124

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から

＜売買に関するもの＞

- 1 賃貸人交代時の保証金返還債務
保証金の返還債務は賃貸物件の売買当事者間で引き継がれた金額に拘らず新賃貸人に承継されたとした事例…………… 西崎哲太郎 136
- 2 建物の瑕疵
建物の建築基準法違反が瑕疵にあたる等とする買主による売買代金返還等の請求が、契約内容から瑕疵にあたらぬとして棄却された事例…………… 葉山 隆 138
- 3 建物の瑕疵
雨漏りは外壁コーキングの経年劣化によるものとして、買主の瑕疵担保請求が棄却された事例…………… 吉川 文堂 140
- 4 建物の瑕疵
サイディングの内側に防水紙が張られていないことが隠れた瑕疵にあたるとした買主の損害賠償請求が認容された事例…………… 小野田一雄 142
- 5 害獣被害と損害賠償
天井裏に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償請求が認められた事例…………… 田代 佳秀 144
- 6 ローン解除
保証人が立てられないことを理由にローン承認取り消しとなった買主のローン特約による解除が否定された事例…………… 西崎哲太郎 146
- 7 融資特約による解除の通知
買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず、売主に伝達をしなかった媒介業者の損害賠償責任が認められた事例…………… 和田 秀之 148
- 8 マンション管理に関する説明
マンション管理に関して売主業者らが誤った説明をしたとして、買主の売買契約の錯誤無効、契約費用等の請求が認められた事例…………… 山本 正雄 150
- 9 不当利得返還請求
業務委託契約は成立していないとして、業務委託報酬として支払った金員の返還請求が認められた事例…………… 大嶺 優 152
- 10 無免許営業
売主宅建業者に対して売買契約締結に係る業務委託契約に基づく委託料の支払いを求めた非宅建業者の請求が棄却された事例…………… 葉山 隆 154
- 11 仲介業者の売主確認義務
買主の地面師被害に関し、仲介会社に詳細な本人確認をする義務があったとして、過失相殺の上賠償責任を認めた事例…………… 大嶺 優 156

＜賃貸借に関するもの＞

- 12 害獣被害
ねずみ被害を理由に退去した賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求が棄却された事例…………… 田代 佳秀 158
- 13 管理規約の調査説明義務
マンション管理規約により焼肉店営業を行えなかった借主の損害につき仲介業者・貸主に賠償責任が認められた事例…………… 中戸 康文 160
- 14 騒音被害と貸主・媒介業者の債務不履行
ピアノ教室からの騒音被害を理由とした借主の貸主及び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 162

- ・ 本号所収裁判例索引…………… 164
- ・ 主要出版物…………… 165
- ・ 編集後記…………… 168
- ・ 出版物広告…………… 169