

目 次

【特集】地域づくり・住まい方の動向と不動産取引

- 新たな国土づくりに向けた関係人口の拡大・深化
 …… 国土交通省 国土政策局 総合計画課 課長補佐 渡部 洋己 5
- 二地域居住等の動向について
 …… 国土交通省 国土政策局 地方振興課 13
- フラット35利用者調査から見た住宅取得行動の変化
 …… 住宅金融支援機構 国際・調査部 調査グループ研究員 横谷 有加里 23
- これからの住まいのあり方を巡る裁判例の動向
 …… 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 36
- 中心市街地のまちづくりの現状と課題に関する研究
 …… 調査研究部 主席研究員 宇隨 幸雄 43

【報告】

- 定期建物賃貸借契約に関する実務上の諸問題
 …… 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 63
- 令和4年度宅地建物取引士資格試験の結果について
 …… 試験部 70
- 令和3年度の紛争事例から
 …… 調査研究部 103

【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）
 民法566条3項の1年の性質・損害賠償請求権の除斥期間と裁判上の権利行使の
 要否
 （平成4年10月20日最高裁第三小法廷判決）
 …… 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 114

【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325回検討報告
 宅建業者からマンションを購入した買主が、本マンションの瑕疵および事実と
 異なる重要事項の説明があったとして、契約解除による売買代金等返還を求め
 たが、契約解除は認められないとして棄却された事例
 …… 調査研究部 調査役 大嶺 優 125

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

< 売買に関するもの >

- 1 マンション駐車場の説明義務
 分譲マンションの売主に、所有自動車が駐車場に駐車可能である確認を得たと
 する買主の主張が否認された事例 …… 大嶺 優 136

| | | | |
|--------------------------|--|-------|-----|
| 2 | 外国人との取引 | | |
| | 重説を外国語で行う法的義務は認められないとして、日本語を理解しない外国人買主の訴えを棄却した事例 | 田代 佳秀 | 138 |
| 3 | 隣地との紛争 | | |
| | 前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例 | 葉山 隆 | 140 |
| 4 | 査定価格の説明 | | |
| | 媒介業者が価格の修正を行わず安価で売却させられたとした売主による損害賠償請求が棄却された事例 | 小野田一雄 | 142 |
| 5 | 専任媒介契約の自動更新条項 | | |
| | 専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例 | 西崎哲太郎 | 144 |
| 6 | 複数物件の一括売却 | | |
| | 複数物件を一括売却できると誤信させ、一部のみを不当に安く売却させられたとする売主の主張が認められた事例 | 大嶺 優 | 146 |
| 7 | 投資物件への住宅ローン利用 | | |
| | 買主に住宅ローンでの投資物件購入を誤信させたとして不動産業者への不法行為による損害賠償請求が認められた事例 | 山本 正雄 | 148 |
| <賃貸借に関するもの> | | | |
| 8 | 借主要望の不伝達 | | |
| | 賃貸借契約の前提条件となる借主の要望を貸主に伝えなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例 | 西崎哲太郎 | 150 |
| 9 | 目的使用・媒介責任 | | |
| | 排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例 | 葉山 隆 | 152 |
| 10 | 媒介業者の調査説明義務 | | |
| | 建物調査を行わず媒介を行い隣室がゴミ屋敷状態である説明をしなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例 | 中戸 康文 | 154 |
| 11 | ハウスクリーニング特約 | | |
| | ハウスクリーニング特約は有効と認められ、また、貸主は借主に実施した報告をする義務はないとした事例 | 吉川 文堂 | 156 |
| <その他> | | | |
| 12 | 上水道工事等承諾請求 | | |
| | 上水道についても下水道法を類推適用して他人の土地に給水設備を設置することや他人の土地を使用することが認められた事例 | 和田 秀之 | 158 |
| 13 | 相隣関係・日影 | | |
| | 隣地建物により日照権を侵害されたとする戸建住宅居住者の損害賠償請求が棄却された事例 | 山本 正雄 | 160 |
| | ・本号所収判例索引 | | 162 |
| | ・主要出版物 | | 163 |
| | ・編集後記 | | 166 |
| | ・出版物広告 | | 167 |