

目 次

【特集】 不動産取引と関連法制度の動向

○新たに始まる相続土地国庫帰属制度の概要 …………… 法務省 民事局 民事第二課 所有者不明土地等対策推進室長	山本 貴典	5
○改正民法における共有ルールの見直し …………… 山下・渡辺法律事務所 弁護士	渡辺 晋	18
○区分所有法制の見直しに関する検討状況 …………… 法務省 大臣官房参事官	大谷 太	28
○マンション政策の現状と課題 …………… 国土交通省 住宅局 参事官 (マンション・賃貸住宅担当)	矢吹 周平	40
○宅地建物取引業からみた消費者契約法の解説 (1) …………… 岡本正治法律事務所 弁護士	宇仁 美咲	50

【報告】

○宅地建物取引業者として押さえておくべき最高裁判例のご紹介 …………… 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 白井 潤一	67
○故周藤利一元国土交通政策研究所所長の不動産政策研究 …………… 獨協大学 法学部 教授	小柳 春一郎	74
○不動産政策研究 令和4年 (2022年) 回顧 …………… 元横浜市立大学 客員教授 国土計画協会 専務理事 研究理事・調査研究部長 調査研究部 上席研究員	周藤 利一 太田 秀也 藤原 啓志 中戸 康文	84

【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326回検討報告 建物賃貸借契約において、当該建物の相続による所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合、旧賃貸人と賃借人との間の敷金に関する法律関係が新賃貸人に当然に承継されたとした事例 …………… 調査研究部 調査役	和田 秀之	110
--	-------	-----

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から

< 売買に関するもの >

1 融資利用特約による契約解除・手付返還 買主が融資申込手続きを怠ったとして融資利用特約の適用を拒む売主に対して、買主の契約解除・手付金返還請求が認められた事例 ……………	山本 正雄	120
2 三為契約における融資特約の主体 三為契約における融資特約の主体が、契約書上の買主か、最終購入者かの判断で争われた事例 ……………	大嶺 優	122

3 売主の説明義務	建築中建物の建築確認処分が取消され、引渡しを受けられなかった買主による 売主に対する逸失利益等の賠償請求が棄却された事例……………	葉山 隆	124
4 告知義務違反	建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害 賠償責任が認められた事例……………	小野田一雄	126
5 決済の事務の補助	売主が管理組合に対して負っていた原状回復に係る債務の精算を媒介業者が怠っ たとする買主の請求が棄却された事例……………	葉山 隆	128
6 宅建業法40条違反	中古の設備等について売主業者は瑕疵担保責任を負わないとする特約が宅建業 法40条により無効とされた事例……………	中戸 康文	130
7 媒介取引	買主代理人が過去取引のトラブルが理由で媒介を辞退した売主側媒介業者に慰 謝料を求めたが棄却された事例……………	和田 秀之	132
<賃貸借に関するもの>			
8 消防法規制の説明	消防法の規制によって賃貸対象物件が事業目的として利用できないとする借主 の訴えが棄却された事例……………	西崎哲太郎	134
9 定期建物賃貸借契約の有効性	定期建物賃貸借契約の再契約にあたり、契約開始日が契約締結日前であること で、38条書面の有効性が争われた事例……………	大嶺 優	136
10 コインランドリー営業と信頼関係破壊	貸室でのコインランドリー営業に伴う無断改装工事及び振動・騒音への不十分 な対応が信頼関係の破壊にあたとされた事例……………	山本 正雄	138
11 無催告解除特約と自力救済	借主に無断で内装や備品を撤去したことは自力救済であるとして、貸主に対す る損害賠償請求が認められた事例……………	西崎哲太郎	140
12 正当事由と立退料	築50年超のアパートの立ち退きについて、家賃6か月分の立退料をもって貸主 の正当事由が認められた事例……………	吉川 文堂	142
<その他>			
13 競業避止義務違反	従業員の競業義務違反等により生じた損害に対する雇用主の損害賠償請求が認 容された事例……………	田代 佳秀	144
・ 本号所収裁判例索引……………			146
・ 主要出版物……………			147
・ 編集後記……………			150
・ 出版物広告……………			151