

目 次

【特集】 相続登記の義務化と不動産取引

- 令和6年4月1日から始まる相続登記の申請義務化について
 …… 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
- 相続登記を行う場合の注意点（司法書士の目線から）
 …… 司法書士 森川 泰夫 14
- 相続登記の義務化が実務に与える影響
 …… 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 小野 渡 20

【報告】

- 2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）の開催に向けて
 …… 国土交通省 都市局 参事官（国際園芸博覧会担当） 25
- 景観づくりの取組と景観利益に関わる判例の動向
 …… 調査研究部 主席研究員 宇隨 幸雄 31
- 令和5年度宅地建物取引士資格試験の結果について
 …… 試験部 51
- 令和4年度の紛争事例から
 …… 調査研究部 83

【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和4年度第1号のあらまし
 新築マンションの南側隣地建設計画の説明
 …… 調査研究部 上席調整役 西崎哲太郎 96

【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332回検討報告
 新たな賃貸借契約は「共有物の変更」として土地共有者全員の合意があり賃料
 減額等条件変更は「共有物の管理」として過半数の合意により有効として未払
 賃料請求が棄却された事例
 …… 調査研究部 調査役 大嶺 優 98

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

< 売買に関するもの >

- 1 免震オイルダンパー偽装事件
 タワーマンションの買主が建物の免震オイルダンパーに建築基準法違反の疑い
 等があるとして錯誤無効を求めたが棄却された事例 …… 山本 正雄 110
- 2 瑕疵担保責任
 瑕疵担保免責特約に関して、その瑕疵に善意の売主の責任は否定され、悪意の
 売主の責任が認められた事例 …… 石原賢太郎 112

3	再建築不可物件の説明 再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとして、買主による契約無効や損害賠償等の請求が棄却された事例	西崎哲太郎	114
4	自動車通行に関する説明義務 私道についての一般車両が通行可能と買主に誤信させた媒介業者及びその担当者に損害賠償責任を認めた事例	大嶺 優	116
5	投資用物件の収益性調査説明義務 投資用物件の売主業者には、想定利回りに影響を及ぼし得る法令上の制限を調査説明する義務があるとした事例	西崎哲太郎	118
6	口頭による媒介契約の成立 契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例	新井 一成	120
7	原野商法二次被害 高齢者の買主が、違法な勧誘で別の原野を購入させられ、所有権移転登記抹消と損害賠償を請求をし、認められた事例	吉川 文堂	122
<賃貸借に関するもの>			
8	契約締結上の過失 予定された借地契約を締結しなかった借主に対し、契約締結上の過失があるとして、貸主に対する損害金の支払いが認容された事例	田代 佳秀	124
9	媒介業者の説明義務 土地を購入して賃貸する事業を提案した媒介業者に対して地代支払開始日について誤った説明をしたことによる賠償責任が認められた事例	葉山 隆	126
10	共有者の賃料請求 賃貸物件の賃料受領権限の付与に関する合意を共有者が自己に有利な内容に変更することは認められないとした事例	大嶺 優	128
<その他>			
11	隣地使用権 民法213条の袋地が接する私道について、隣地使用権による工事車両の通行は認められ通行権は否定された事例	中戸 康文	130
12	隣地建物からの落雪 隣地建物から落雪があったとして、その所有者や前所有者に落雪防止のための屋根の改築等を求めたが棄却された事例	葉山 隆	132
・ 本号所収裁判例索引			134
・ 主要出版物			135
・ 編集後記			138
・ 出版物広告			139