

● 事務局だより ●

この度の東日本大震災により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興をお祈り申し上げます。

第81号をお届けします。

◇ 当機構の元専務理事である幸前成隆氏から「媒介業者の調査説明に関する判例について」と題して寄稿いただきました。媒介業者の調査説明に関する判例210件余について、取引実務の立場から、分類整理されたものです。簡潔にわかりやすくまとめられており、実務家の皆さんには大変有用なものと思われまます。次号にわたり連載します。

◇ その他の特集記事では、①ペット飼育に関するトラブル相談が相変わらず寄せられていますので「ペットに関する紛争事例」として、裁判例を紹介・解説しています。②建物の賃貸借において、キャンセルの申出があったとき「申込の撤回」なのか「契約の解除」になるのかが問題になることが多く、金銭の返還をめぐる相談が多く寄せられています。難しい問題ですが「賃貸借契約の成立」について考察してみました。また③「平成22年度の不動産取引にみられる現状と課題について」と題して、不動産取引をめぐる状況について、当機構の立場から振り返り、現状と課題をまとめました。

◇ 「最近の判例から」では、注目の判例として「共有物分割・所有権移転登記手続」に関して争われた平成22年12月16日の最高裁判決を取り上げ、平成17年の不動産登記法改正にともない問題となった「直接移転（中間省略）登記」について、改めて考え方をまとめました。

その他の判例として15事例を掲載しています。宅建業者の皆様から質問の多い消費者契約における瑕疵担保に関する期間の特約につ

いて「瑕疵担保責任期間を3か月とする特約は消費者契約法10条により無効」とする判決。また、これも質問の多い「履行の着手」について、「道路を含む隣接土地の境界確定作業につき、本体売買契約に定められた債務の履行行為の一部をしたということが出来る」として「履行の着手」を認容した判決。さらに、弁護士でないものの借家の借主に対する立退き交渉について「弁護士法72条違反」を認定した原判断を相当とした最高裁の判決などを掲載しました。貸主から委託を受けた管理会社等が立退き交渉を行うことは多く、弁護士法違反に関する最高裁の判決は、実務の参考になると思います。立退き交渉を行うことが、当然に弁護士法72条になるということではないこと等について詳しく解説しています。その他、最高裁で争われた「借地の無断転貸」に関する判決も掲載しました。

実務の参考にしていただけましたら幸いです。

◇ 人事異動

平成23年3月31日

退任 専務理事

阿部 健

平成23年4月1日

専務理事

堀之内博一

常務理事

清水 郁夫

平成23年4月21日 印刷

平成23年4月28日 発行

発行 (財)不動産適正取引推進機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21

(第33森ビル3F)

TEL 03(3435)8111(代)

HP <http://www.retio.or.jp>

発行人 堀之内 博一

編集責任者 福島 直樹

印刷 (株)加藤文明社

*本誌の無断転載を禁じます。
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。