

目 次

【報告】

- 改正建築基準法・建築物省エネ法の概要について
..... 国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当）付 5
- 基本性能で住まいが選ばれる時代に向けて
— ZEH化とCO₂排出量削減への挑戦 —
..... 三菱地所レジデンス株式会社 商品企画部 中村 摂子 12
- 「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 17
- 重要土地等調査法の運用状況（宅建業者への協力依頼）
..... 内閣府 政策統括官（重要土地担当）室 24
- マンション政策小委員会のとりまとめについて
..... 国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当） 29
- 日米の住宅・金融市場の動向
..... ニッセイ基礎研究所 客員研究員 小林 正宏 39
- 契約不適合責任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 48
- これからの取引で知っておきたい最近の法令改正
..... 株式会社ときそう 代表取締役 不動産鑑定士 吉野 莊平 56

【寄稿】

- 空き家を活かした官民連携による地域づくりについて
..... 調査研究部 主席研究員 宇隨 幸雄 68

【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和6年度第3号のあらまし
がけ条例に関する説明 調査研究部 上席調整役 西崎哲太郎 86

【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333回検討報告
営利法人の6件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助
を認定し罰金刑を言い渡した事例 調査研究部 上席調整役 大嶺 優 88

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

<売買に関するもの>

1 近隣トラブルと契約不適合

- 買主が主張する売主の近隣住民とのトラブルの存在は認められないとして契約
不適合による買主の契約解除等の請求を棄却した事例 大嶺 優 110

2 管理費等の清算特約

マンションの管理費等の清算に関する定めがない売買契約において、売主が滞納管理費等を解消しなかったことを理由とする買主の契約解除が否認された事例……………新井 一成 112

3 媒介報酬請求権

買主の債務不履行により売買契約が解除された場合でも、媒介業者は売主に媒介報酬を請求できるとした事例……………西崎 哲太郎 114

4 媒介報酬

宅建業者に支払った業務委託費は実質的には仲介手数料であるとしてその支払いに関与した理事に対する損害賠償請求が認められた事例……………葉山 隆 116

5 金融機関の融資責任

売主業者の高額物件転売に共謀又は幫助があったとする融資銀行への買主の転売差額の支払請求が棄却された事例……………山本 正雄 118

6 中古物件の建物の課税標準

土地と建物の代金内訳を明記して販売した業者に対する消費税に係る更生処分が適法とされた事例……………西崎 哲太郎 120

<賃貸借に関するもの>**7 民泊禁止の告知義務**

建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約があったため、利用目的を達成できなかった借主の貸主に対する損害賠償が認められた事例……………中川 千敏 122

8 定期借家契約と媒介業者の責任

貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが事前説明手続を適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例……………中戸 康文 124

9 無断転貸等による契約解除

賃借人の無断転貸、用途遵守違反等による賃貸人の建物明渡及び原状回復費用等の支払い請求を認容した事案……………大嶺 優 126

10 更新料とハウスクリーニング特約

賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はないとして、賃借人の敷金返還請求が一部認められた事例……………葉山 隆 128

<その他>**11 上階居住者への騒音差止請求等**

分譲マンションの区分所有者による上階居住者への受忍限度を超える騒音の差止め、損害賠償請求が棄却された事例……………石原 賢太郎 130

12 ゴミ置場設置の説明責任

マンションのゴミ置場設置につき建設業者等の説明義務違反があったとする近隣住民の慰謝料請求が棄却された事例……………山本 正雄 132

・ 本号所収裁判例索引……………	134
・ 主要出版物……………	135
・ 編集後記……………	139
・ 出版物広告……………	140