

不動産法研究班

野口昌宏

1. 研究課題 「わが国における不動産取引をめぐる紛争解決の実務的研究」

2. 研究経過

わが国において、最近「不動産法」という言葉を聞くが、未だ不動産法があつかうべき領域が定まっていない。民法の規定の多くは不動産に関係するものであり、物権変動における公示の原則、不動産登記が対抗力を認められるための登記の有効要件、中間省略登記の効力、時効取得と登記、相続と登記など、さらに抵当権や仮登記担保権など広範囲に広がり、また、不動産取引に関しては、売買契約、賃貸借契約、不動産媒介契約などがある。これらの問題について関連規定が民法の全体に散在して、かつ特別法も少なくない。そこで、具体的不動産取引における契約および登記の効力について、具体的取引に関するトラブルの解決は、専ら特別法の解釈と裁判による判決に依ることになる。

このことから、不動産法においては、不動産取引および物権変動の対抗関係について、一般法である民法をはじめ不動産登記法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、国土利用計画法、消費者契約法、宅地建物取引業法などの規定を、現実の具体的取引の实情に合わせて解釈、適用する作業が必要となる。そこで、不動産法研究班では、上記のように現実に行われる具体的な不動産取引（売買、賃貸借、不動産媒介など）、不動産の対抗に関する諸問題を、実務的な立場から検討を行おうとするものである。

今年度は、不動産取引の諸問題を中心に具体的な問題と判例の検討を行い、8月18日・19日は、後藤泰一教授（信州大学）の地元である松本市で研究合宿を行った。平成15年度は、一定の成果を公表する予定である。

4. 各自の担当テーマ

- (1) 不動産取引と消費者契約法（山口 康夫）
- (2) 「重要な事項」説明義務（加藤 輝夫）
- (3) 不動産物件の調査説明義務（野口 昌宏）
- (4) 説明義務違反と契約の解除（後藤 泰一）

- (5) 媒介契約の成立 (吉田 夏彦)
- (6) 賃貸借契約 (江口 幸治)
- (7) 競売申立後の明渡と短期賃貸借契約 (荻原 貞正)