

法学研究所・不動産法研究班 平成15年度活動報告

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、近時「不動産法」という言葉を聞くが、未だ不動産法が扱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るが、これらの規定は民法の全体に散在している。とくに不動産物権変動における公示の原則と対抗問題や、各種の不動産取引には様々な実務上の問題があり、これらの実務上の問題に対しては、民法をはじめ多くの特別法および判例・通達によって解決されることになる。

一般に、人が家族とともに生活する場である不動産の取引については、物件の価格が高価なこと、契約交渉は開始してから成立に至るまでに比較的長期間を要すること、契約の目的物である物件には様々な法令上の制限があり契約当事者である一般消費者には取扱が困難であること、不動産取引業界に特別な取引慣行が存在することなどの理由により、民法の原則（任意規定）が必ずしもストレートに適用されないなどの問題がある。また、特別法の解釈においても議論が生じている。

今年度は、本プロジェクトの3年目（最終年）として、不動産取引の具体的問題を取上げて、民法の解釈と特別法、判例・通達を整理して、これらの問題に対する実務的解決の方向を示すためのまとめの作業を行なった。

2回の研究会（7月23日、11月29日）と長野県での2回の研究合宿（8月24日・25日・26日、2004年3月16日・17日・18日）を行ない、その成果を「不動産取引法の実務的諸問題」として原稿執筆作業に入っている。

3. 目次と各自の担当部分（細目次は省略）

第1編 不動産取引法の基礎

第1章 不動産取引契約（野口 昌宏・山口 康夫）

第2編 不動産取引の実務

第1章 不動産取引と契約の準備交渉（山口 康夫）

- 第2章 不動産売買契約の成立（後藤 泰一）
- 第3章 契約当事者の調査（加藤 輝夫）
- 第4章 賃貸借契約（江口 幸治）
- 第5章 媒介契約の成立と報酬請求権（吉田 夏彦）
- 第6章 宅建業者の調査説明義務（野口 昌宏）