

第2版

弁護士・法務担当者のための 不動産・建設取引の法律実務

売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負

第2版

弁護士・法務担当者のための

不動産・建設取引の 法律実務

売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負

TM総合法律事務所 G&S法律事務所
富田 裕・小里佳嵩〔編著〕
小林佑輔・野崎智己〔著〕

富田 裕
小里 佳嵩 編著

小林 佑輔
野崎 智己 著

【体裁】A5判/828頁

【定価】7,590円(本体:6,900円+税10%)

不動産業・建設業の
法律実務において
知っておくべき知識が
この一冊に！

本書の特長

- 01 不動産業・建設業にまつわる専門的な法律知識を、取引類型ごとに横断的・体系的に理解できる！
- 02 宅建業法や建設業法に関する解説もカバー！第2版では、建設業法、宅地建物取引業法、民法の改正を反映し、判例等の事例の更新を行った。
- 03 一部の項目では、建築業者を対象としたセミナーで実際に寄せられた質問をCaseとして記載し、具体的にイメージできる。
- 04 弁護士や法務担当者が、現場で起こる疑問に回答するうえで必要な法律知識を網羅した一冊！



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

☎Tel. 0120-203-694
☎Fax. 0120-302-640

目次

第1章 不動産の売買・賃貸借・媒介

- 第1 宅建業法による規制
- 第2 不動産の売買
- 第3 不動産の賃貸借
- 第4 媒介
- 第5 区分所有権
- 第6 不動産証券化

第2章 相隣関係・共有・財産管理制度

- 第1 相隣関係
- 第2 不動産の共有
- 第3 土地・建物の財産管理制度

第3章 不動産開発

- 第1 都市計画法の規制
- 第2 建物に関する諸問題
- 第3 近隣紛争
- 第4 土地区画整理
- 第5 市街地再開発

第4章 建築生産プロセスと建築紛争類型

- 第1 建築生産のプロセス
- 第2 建築紛争の主な類型
- 第3 建築紛争解決制度
- 第4 建築訴訟の特質
- 第5 売主や請負業者が倒産等した場合

第5章 設計・監理

- 第1 設計・監理業務
- 第2 設計・監理業務に関する民事上の紛争

第6章 建設請負

- 第1 建設業許可制度の概要
- 第2 技術者制度
- 第3 請負契約の適正化
- 第4 監督処分・罰則
- 第5 建設請負工事に関する民事上の紛争

第3章 土地・建物の財産管理制度

Case

市民ホールの建設予定地の一面に、誰も管理しておらず登記簿上の所有者の所在が全く分らない土地が存在している。建設予定地の他の地権者との協議・交渉は終了したものの、この土地の所有者との交渉が進まないため市民ホールの建設が難航している。このような場合に、どのような法的手段を講じることが考えられるだろうか。

財産を管理する人が不在等の場合に、裁判所の許可なくして他人の財産について管理・処分を行うことを認めた財産管理制度として、不在者財産管理人制度（民法25条）や相続財産清算人制度（民法951条、952条）を挙げることができる。

しかし、これらの制度は人単位で財産全般を管理する制度のため、管理人の負担が大きく管理期間も長期間に及ぶ可能性があるほか、土地・建物の共有者のうち複数人の所在が不明の場合、各人に管理人を選任する必要があるため手間も費用もかかるなど非効率であった。また、調査しても所有者が特定できない場合には適用できず、所有者が判明していても管理不全状態である場合、土地や建物が放置されて危険な状態になる可能性があるとの問題点も指摘されていた。このような問題点を受けて、令和5年4月施行の民法において、新たな財産管理制度として、人単位ではなく特定の不動産単位で管理を行うための「所有者不明土地・建物の管理制度」（民法264条の2～264条の8）、「管理不全土地・建物の管理制度」（民法264条の9～264条の14）が創設されるに至った。以下ではこのような財産管理制度の概要について解説する。

1 不在者財産管理人制度

(1) 制度概要

不在者財産管理人制度とは、従来の住所・居所を去って容易に帰来（戻ってくる）する見込みのない不在者が従前の住所や居所における財産を管理する者を定めない場合、利害関係人又は検察官が裁判所に申立てを行い、裁判所が必要な処分を命ずることができる制度である（民法25条1項）。裁判所は必要な処分の一つとして不在者財産管理人を選任でき、管理人には基本的に弁護士などが選任されるが、親族が選任される場合もある。

申立てを行うことができる利害関係人とは、不在者の推定相続人、配偶者、債権者など不在者の財産の管理・保全につき法律上の利害関係を有する者をいうとされており、近隣住民等の事実上の利害関係では足りないとされている。また、その他にも検察官に加えて、所有者不明土地については国の行政機関の長又は地方公共団体の長にも申立てが認められている（所有者不明土地法42条1項）。

(2) 不在者財産管理人の権限や義務

不在者財産管理人の権限は、不在者の従前の住所や居所における財産一切に及ぶものとされること、管理人は管理すべき財産の目録を作成しなければならないとされる（民法27条1項）。この点、後述する特定の財産を対象とする所有者不明土地・建物管理制度や管理不全土地・建物管理制度と異なる点である。

また、不在者財産管理人の権限は、管理財産について保存行為のほか、物又は権利の性質を要しない範囲内の利用又は改良行為（管理行為）に限られるとされており（民法28条、103条）、これを超える処分行為を行う場合には、不在者財産管理人が裁判所に対して申立てを行い、許可される場合に処分行為をすることができるものとされている。

本人の所在が判明した場合には本人に、本人の死亡が確認された場合には相続人に管理財産の管理を任せるべきであるため、このような場合には不在

第4章 建築訴訟の特質

1 訴訟提起上の留意点

(1) 原告の選択

マンション（区分所有建物）の共用部分に瑕疵等が生じている場合に、損害賠償請求訴訟を提起するにあたって、誰を原告とするかは検討を要する。ア 区分所有者

まず、区分所有者一人ひとりが原告となることができる。マンションの共用部は、区分所有者が共有するものであり（区分所有11条1項）、そこから生じた損害賠償請求権は、可分債権であるためである。

ただし、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合、当該集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみの請求権を行使できる旨を含むものと解されているため、この場合には、区分所有者が原告となることはできない⁸¹。

イ 管理者
次に、管理者が任意的訴訟担当として原告となることができる。管理者は、共用部分について生じた損害賠償の請求及び受領について区分所有者を代理する権限を有し（区分所有26条2項）、規約又は集会の決議により、区分所有者のために、訴訟進行権を有するためである（同条4項）。

ウ 管理組合
他方で、管理組合は、原告となることができない。共用部分が区分所有者の共有に属し、管理組合は、実体法上債権は帰属せず、また、区分所有者の

訴訟代理権限を持たないからである。

ただし、住宅紛争審査会の手続では、マンションの共用部分に関する紛争について、管理組合が申請人となる場合がある⁸²。

(2) 被告の選択

訴訟の提起にあたっては、誰を被告とするかを検討しなければならない。建物の設計や建築に関わった関係者のうち、誰にどのような法的責任を追及できるか、被告とすべき者についてそれぞれ消滅時効や除斥期間が経過していないかを考える必要がある。

いったん提起した後で、同一訴訟手続内で被告を追加する場合、別訴を提起したうえで、弁論を併合しなければならないが⁸³、訴訟が大きくなるほど、別訴提起に必要な印刷代が高額になり、より多くの手数を必要とすることになる点には留意すべきである。

(3) 相殺と遅延損害金

売主が売買代金請求を行う場合、又は請負人が報酬請求を行う場合において、買主等が、契約不適合責任に基づく損害賠償請求権を相殺の抗弁として主張するにあたり、留意すべき点がある。

売買代金債務等と契約不適合責任等に基づく損害賠償債務は、同時履行の関係にあるから、同時履行の抗弁を主張する場合、債権時に反しない限り、売買代金債務等は履行遅滞にならない⁸⁴。しかしながら、相殺の抗弁が認められると、対当額について債務が消滅することとなるため、その時点で同時履行の関係は消滅することとなり、残額となる売買代金債務等について、相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞に陥ることとなる⁸⁵。

※2 住まいのダイヤル「住宅紛争審査会の取り扱う紛争」<https://www.ched.or.jp/trouble/funsos.html>に「マンションの共用部分に関する紛争については管理組合を通じて管理者（理事長など）等からの申請をお願いする場合があります」と記載されている。

※3 裁判例昭和47年7月17日民集41巻1号1402頁（27000506）

※4 裁判平成9年2月14日民集51巻2号332頁（28000602）

※5 裁判平成9年7月15日民集51巻6号2581頁（28001316）

※1 裁判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁（28233003）

お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>

第一法規ストア

検索

CLICK!

キ リ ト リ 線

申 込 書 〈第一法規刊〉		
書 名	価 格	部 数
第2版 弁護士・法務担当者のための不動産・建設取引の法律実務 ～売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負～ [041285]	定価7,590円(本体6,900円+税10%)	部

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
*消費税は申込日時の適用税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。
(いずれかを✓で選択ください。) ☐代金引換により支払います。 ☐現品到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	※送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。
---	--	---

年 月 日

〒	—
ご住所	
事務所名	☐ 公用 ☐ 私用
フリガナ	TEL — —
ご氏名	E-mail @

お客様の個人情報の
取扱いについて

お客様より預かりした個人情報は、納品や請求書等の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(<https://www.daiichihokico.jp/support/contact/contact.php>)からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL.0120-203-696 ☎FAX.0120-202-974

取 扱 い

この申込書は、ハガキに貼るか、
このままFAXで下記宛お送り
ください。

■宛先

〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎FAX.0120-302-640

書店印

建設法律実務2 (041285) 2025.9 AZIP