

- 改正民法(債権法改正)施行!その2
- 至極の役所メン! Vol.2 秋田市役所
- こくえい不動産調査の仕事紹介 ②
- 大阪サテライトオフィス開業延期のお知らせ



## いよいよ4月から改正民法(債権法改正)施行!

- \* 4月から改正民法(債権法改正)が施行されました。
- \* 今回、多くの条文や関連法が改正されましたが、不動産取引(賃貸借、売買)の場面での主な改正点について、2回にわたってご紹介します。
- \* 第2回目は売買契約です。



## 改正民法で「不動産売買契約」は何か変わったの?

売買契約で最も重要なのは、**売主の責任に関する「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への変更**です。

### ■ 従前の民法…

その物が通常有すべき性状(性質・状態)を有していないこと(具体的には、目的物のキズや不具合等のこと)を「瑕疵(かし)」と表現し、この「瑕疵」が「隠れたもの」であることを条件に、買主が、売主に対して「瑕疵担保責任」を追及できる。 ※「隠れた」要件=買主が知らなかった等

「瑕疵」の存在により、**売買の対象物の価値と売買価格が釣り合わなくなった場合…**

公平の観点から、売主は買主に対して「瑕疵担保責任」を負うと定めている規定(改正前民法第570条、第566条準用)があったので責任の性質としては「法定責任」とされた。

### ■ 改正民法…

「瑕疵」という言葉がなくなり、目的物のキズや不具合等を「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」【=契約不適合】と表現。

「契約不適合責任」とは… 売主は、買主に対して、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合する」ものを引き渡す契約上の義務を負っており、それができなかった場合の「債務不履行責任」と定義された。

よって、これまでの民法で必要だった「隠れた」要件 → 不要になり

買主が、①目的物のキズを**知**っていても、あるいは、②**知らないことに過失**があったとしても、

売主の、「**契約不適合の責任は否定されない**」

契約不適合責任は、**債務不履行責任**であるため、あくまで「契約」でどのように取り決めたかが非常に重要となる。責任の性質としては「**契約責任**」になる。

今後は「**契約書にどう記載されたのか**」や**契約の内容 = 契約の目的の把握(特に買主)が重要**



売買物件にキズや不具合等がある場合、買主には**具体的に「4つの救済手段」**が定められた

#### (1) 追完請求権 (第562条)

～修補・代替物の引渡し・不足分の引渡し～

売買する物件が、種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき

#### → 買主は履行の追完(完全な履行)を請求できる

※契約時点の状態のままでの引渡しではなく、「契約に適合する物件を引き渡すことが売主の義務」とされた。

<例：中古建物の売買で建物に雨漏りが生じている場合>

→ 契約内容が、雨漏りが無い建物を目的としている場合、買主は売主に対し、雨漏りの修補を求めることができる。

#### (2) 代金減額請求 (第563条)

<例：中古建物の売買で建物に雨漏りが生じている場合>

→ 売主側が修補等を行ってくれない(追完請求したが応じてくれない)場合には、買主は、その内容や割合に応じて売買代金の減額を請求することができる。

#### (3) 損害賠償請求 (第564条、第415条)

#### (4) 解除 (第564条、第541条、第542条)

買主は、売主に対して債務不履行の規定にしたがい**救済を求める**ことができる。

具体的には、買主は、**(1)追完請求、(2)代金減額請求**に加えて、債務不履行を理由とする**(3)損害賠償請求**と、契約の**(4)解除**が可能。



※ただし、損害賠償請求については、契約不適合について売主に責任がない場合には請求できない。

#### (3) 「損害賠償請求の範囲」は、

「**信頼利益**」(有効でない契約を信頼したために生じた買主の損害である)だけでなく、「**履行利益**」(契約が有効であり、債務が完全に履行されたならば買主が得たであろう利益)まで**含まれる**。

#### (4) 「解除」は**契約不適合状態**から**当事者を解放**するもの

→ 買主が解除するのに、売主の帰責事由は要しない

※一般要件として不適合が“**軽微**”でなければ解除できる





不動産調査で訪れる役所に併設されている食堂・レストランをご紹介します「至極の役所メシ！」第2回目は、秋田市役所本館2階「山王一丁目食堂」で、豚肉と厚揚げ炒め日替りA定食550円です。



これで玉子があればすき焼き定食になるようなメニュー、とっても美味しくいただきました。

ところで秋田といえば何を思い浮かべますか？  
やっぱり秋田美人？

実は「秋田といえば秋田美人」と銘打った美女ポスターが市内至るところに貼られています。

何でも、AKBとは「AKITA-BIJIN」の略なんだそうです。

不覚にも知らなかった。。。(汗)  
ごちそうさまでした！



## 2020年秋へ 大阪サテライトオフィス開業 ちょっぴり延期のお知らせ

前号で今夏に開設予定とお知らせしましたが、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大の状況を考慮し今秋にちょっぴり延期いたします。

「大阪・関西地区」での  
不動産調査を強化します！



詳細につきましては  
次号(秋号)でお知らせします！



## こくえい不動産調査の仕事紹介 その② 【不動産研修】



こくえい不動産調査では、日本全国の不動産調査を行っているだけではなく様々な仕事を通じて不動産取引の安全・安心に取り組んでいます。ここでは、弊社の仕事をご紹介します。

### 『不動産業者の人材育成の悩み』

#### <実情1>

宅地建物取引業は●中途採用や●異業種からの採用が多い！のに…

業務については…

“先輩から見よう見まねで覚える”など、体系的に習得する機会がない方が多い！



#### <実情2>

不動産取引に対する苦情で最も多いのは“重要事項説明書の説明不足、理解不足”

#### <実情3>

○民法 ○宅地建物取引業法 ○建築基準法等の改正が頻りに施行されている

不動産関連法令に対する基礎知識の定期的なブラッシュアップが欠かせない。



#### ◆◆法定研修◆◆

不動産取引の法律で、宅地建物取引業保証協会は「法定研修」をしなければならないとされています。

弊社では不動産の保証協会様からのご依頼を受けて全国でこの「法定研修」の講師を務めさせていただいています。

#### ◆◆企業研修◆◆

不動産会社様向けに“教育研修のプログラム”を実施！

特に「不動産調査」「不動産取引書類の作成」「最新の法令改正等のカリキュラム」に強みあり！

毎年の「新入社員研修」「知識ブラッシュアップ研修」継続した研修に取り組んでいます！



新型コロナウイルス感染症拡大により大きな会場での研修が難しい…

Zoom等を使ったリモート研修や、研修画像を撮影して、YouTube等での配信研修にも対応可！



～～ ぜひ、御社の人材教育にご協力させて下さい😊 ～～

