

住宅新報

2020年
1月21日号
(令和2年)
第3650号週刊

株式会社 住宅新報

©住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日

1部 440円(本体400円+税)

定期購読料(送料込み)
6カ月 9,360円(本体8,500円+税)
1カ年 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門P3-11-15SWAX Tビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



JON

Joint Office Network

不動産マーケティングが変わる、変える。

新日本建物

事業用地求む

マンション ホテル
商業ビル オフィス
03(5962)0775
<http://www.kksnt.co.jp>

今週の紙面

住生活基本計画見直しの勉強会
「家族機能の社会化」が鍵 2面
各界の識者が、世帯の形が多様化する時代の居住政策について意見

都が「未来の東京」戦略
ビジョンを公表 3面
2030年までの10年間で取り組む主な政策目標を示す

RE AGENT連載寄稿
美しく働く女性たち 7面
活躍の場が広がり、家庭と仕事を両立

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士伊豆隆義

2017(平成29)年に公布された改正民法が、いよいよ本年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です)。そこで改めて、改正点及びその影響や留意すべき点等について、不動産実務との関係に絞って、本連載にて紹介していきます。

改正民法は、法律行為の一般論を定める総則分野も改正され、時効に関する改正などの重要な改正がありますが、債権法分野の改正が特に重要です。

今回の改正では、当事者の意思に基づく取引であるという点に規律の重点がおかれて

実務に大きく影響

わが意思能力がない場合に契約が無効となることも明示しました(改正法3条の2)。後記の契約不適合の責任もその観点からの規律といえます。また、国民に分かりやすい民法との観点から、従来分

いるといえます。従来当然のこととされていた契約自由の原則を明文化し(改正法521条1項・2項)、契約をすの意思が持てない場合、すな



飯沼裕弁護士

いづち・ゆづり司法研修所新64期・2011年弁護士登録 第三東京弁護士会 東京大学卒・慶應義塾大学法科大学院修了。取り扱い分野Ⅱ民事・商事・不動産・労働・倒産・家事。東京グリーン法律事務所在籍。

総合・政策

についての明示なども国民にわかりやすい民法の観点からおかれたものといえると思います。以下、売買と賃貸借を中心に取り上げます。

売買については、売主の担保責任を定める規律の抜本的見直し最重要です。従前は(特定物売買で)目的物に隠れた瑕疵がある場合に、売主に担保責任を認める瑕疵担保責任等が規定されていましたが(旧570条、その

効果や債務不履行との関係につき諸説ありました。改正民法は、売主に契約内容に適合した物・権利を供与すべき義務があることを前提として、その契約責任の不履行に対する買主の救済手段を統一的に定めることとし、従前売主の担保責任として規定していたものを債務不履行責任に統合しました。そのため、「隠れ

裁判所

私的な関係を規律する民法。トラブルを防ぐには

た「瑕疵」であることは要件ではなく、隠れていない不具合でも売主が責任を問われる場面が出てくることとなります。

次に、賃貸借も、賃貸人による妨害排除請求権、賃貸人の修繕権、原状回復、敷金の定義等、改正が多数ありました。従前行われてきた賃貸借契約における連帯保証のような、極度額を定められない個人(根)保証が禁じられたため、今後の実務への影響や家賃保証をめぐる情勢に大きく影響があると思われます。次回以降、これらについて、重要なポイントを具体的に紹介していきます。

住宅・不動産総合セミナー 2月18日(火)

第108回不動産経営者講座

不動産業の潮流と

住宅新報

2020年
1月28日号
(令和2年)
第3651号週刊

株式会社 住宅新報

◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円 (本体400円+税)
定期購読料 (送料込み)
6カ月 9,360円 (本体8,500円+税)
1カ年 17,600円 (本体16,000円+税)
本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-16SVAX Tビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8511 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



凡例
● 駅予先エリア
概略ルート・駅
ラインあざみ野
で延伸し、新座

事業主体は横浜市交通局。概
算事業費は約1720億円。概
開業目標は30年としている。
整備区間は約6.5km。新駅
は嶺山付近、すき野付近、

20分短縮される。
また、新百合ヶ丘駅から新
横浜駅までの移動時間も約35
分から約27分に、約8分短縮
される。これにより、横浜市
日、東京都八王子市は1月17
日、東京都の「令和元年台風

住宅へ補助開始
八王子市

今週の紙面

通常国会が1月20日に開会
賃貸管理業適正化法案提出へ 2面

土地基本法やマンションの管理適
正化法・建替え推進法も改正案

横浜市営地下鉄の延伸
ルートと駅지가決定 3面

あさみの野駅~新百合ヶ丘駅間に
4駅を設置。開業目標は2030年

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

17(平成29)年に公布された改正民法が、いよいよ本
年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(た
し、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるか
は、確認が必要です)。改正点およびその影響や留意す
べき点等について、不動産実務との関係に絞って、東京
グリーン法律事務所所任籍の弁護士が紹介します。

責任を負う旨を規定しました
(改正法564条)。そして新
法では、売主が引き渡した目
的物が契約内容に適合してい
ない場合、買主は売主に対
し、損害賠償や解除に加え、
修補や代替物の引渡し等の履
行の追完請求(同562条)同
や、売買代金の減額請求(同
563条)が可能になりました。

改正前の民法では、売買の
目的物に「隠れた瑕疵」があ
るときは、買主は売主に対
し、損害賠償を請求したり、
売買の目的を達成できないと
きは契約の解除をすることが
できる旨が規定されています
が、瑕疵担保責任の追及範
囲や方法に関して学説上争い
主は買主に対して債務不履行

また旧法では、目的物に「隠
れた瑕疵」があることが必要
でしたが、新法では、「隠れ
た」の要件は不要になりまし
た。

「隠れた」要件不要に
なると、新法では、このよう
な対立
を解消すべく、売主は「目的
物が種類、品質又は数量に関
して契約の内容に適合」した
物を引き渡す義務を負い、引
き渡した目的物が契約内容に
適合していないときには、売
主は買主に対して債務不履行
の要件は不要になりまし
た。



近森章宏弁護士

総合・政策

ちかもり・あきひろ 司法研修所56期・2003年弁
護士登録 東京弁護士会、慶応義塾大学卒。取り扱い分
野：民事・商事・不動産・労働・倒産・家事。著書：「与
信管理論」(共著)・「商事法務」など。

瑕疵担保責任の変更

	現行民法	改正民法
法的性質	法定責任(過失)	債務不履行責任
条文	570条(566条を準用)	562条 563条 564条
対象	隠れた瑕疵	契約の内容に適合しないもの
契約解除	契約の目的を達成できない場合、可	催告により、可 不履行が軽微である場合、不可
損害賠償請求	無過失責任 債権利益に限られる	亦主の帰責事由が必要 履行利益も含まれる
追完請求	不可	履行可能であれば、可 買主の責めに帰すべき場合、不可
代金減額請求	(数量指示売買を除き)、不可	催告により、可 買主の責めに帰すべき場合、不可
履行催告の 催告方法	知ってから1年以内に 損害賠償等の請求が必要	知ってから1年以内に契約不適合の事実の通知で 足りる

た。そして、瑕疵担保責任の
追及は、買主が瑕疵を知って
から1年以内の権利行使が必
要とされていましたが、新法
では、買主が契約に適合しな
いことを知ってから1年以内
の期間制限を受けるものの、
通知で足りる旨が規定され
は、右表を参照ください。

住宅・不動産総合セミナー 2月18日(火)

第108回不動産経営者講座

問い合わせ
まちなみ

住宅新報

2020年
2月4日号
(令和2年)
第3652号週刊

株式会社 住宅新報
◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6カ月 9,350円(本体8,500円+税)
1年間 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門1-11-15 SWKビル
電話 03-6403-7000 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府大阪市
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-0541 FAX 06-6202-0129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



i-**nest**

high quality designed house

未来へ向けて
人々を魅了する作品を創り続けます。

株式会社 アイネスト

漏水・防水に関するお悩みは
専門機関にご相談ください

一般社団法人
日本防水協会 03-6861-8710
日本防水協会 検索

今週の紙面

19年新設住宅着工
3年連続減の90.5万戸 2面

買家の減少が大きく、全体として
前年比4.0%のマイナスとなった

東京都が20年度予算案を
公表 3面

一般会計歳出総額は7兆3540億円。
省エネ・再生エネ分野に予算増

REAGENT連載寄稿
美しく働く女性たち 7面

大阪が新築し、11年8月に
「新大学基本構想」を策定し、
22年4月の開学を目指してい
る。また、新大学の象徴とな
る。同種の分野を集約し、新に

ンパスなど新キャンパス整備
の第1期の事業規模推計は、
約1000億円。財源には、

ンキャンパス
の実現を推進



連携型タ
パス構想

改正民法で何がかわる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

今回は、旧民法(旧法)の「瑕疵担保責任」が新民法(新法)によって「契約不適合責任」に改正されたことに伴い、新たに定められた追完請求と代金減額請求について、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が説明します。

追完請求・代金減額請求

旧法では売買の目的物に隠れた欠陥(瑕疵)があった場合、瑕疵担保責任の規定により、損害賠償を請求するか、売買の目的を達することができない場合に契約解除をすることしかできませんでした。しかし、例えば、新築の建売住宅(土地と建物)を購入したところ雨漏りが発生した場合、損害賠償(修理代金相当費用)や契約解除(その上

で代金返還)を主張するよりも、端的に、売主に修理を請求したり、同じ並びに同等の新築建売住宅がある場合は雨漏りのしないその建売住宅に代えるように請求したり、更には、雨漏り部分に相当する代金を減額するように請求し

に適合していない場合、買主は、売主に対し、損害賠償や、修補や代替物の引き渡し等の履行の追完請求をすることができるとし(改正法562条本文)、また、売買代金の減額請求をすることができると

追完方法に余地

この点、上記の建売住宅に雨漏りがあった例で、買主は売主に対して方法を特定して屋根の修理を請求したとしても、修理方法がいくつかある場合に、売主側で買主の特定した修理方法と異なる方法で

修理できる場合の基準などについて、新法にも明記されておらず、今後議論の余地があるところです。また、代金減額請求は、原則として、相当期間を定めて追完請求をしたものの売主がこれに応じなかった場合に行使することができることになっています(同563条1項)。

なお、現行法の下でも契約ひな形では、修補請求や代金減額請求を規定していることが多いと思います。契約不適合の規定は、任意規定ですが、現行ひな形のままで契約文言の解釈やあるべき契約条項については、更に検討を要します。

総合・政策



梶浦明裕弁護士

かじら・あきひろ 司法研修所56期・平成15年弁護士登録 第二東京弁護士会 明治大卒。取り扱い分野 民事・商事・医療・マンション管理・不動産など。著書 医療事故の法律相談(共編共著・学陽書房) など

住宅・不動産総合セミナー 2月18日(火)

第108回不動産経営者講座

不動産業の新潮流

501人
19年度ビル
日本ビルデ
ターは1月31
日に全国6会
ビル経営者
格賞発表を行
73人のうち

東大工学
講堂

住宅新報

2020年
2月11日号
(令和2年)
第3653号週刊

株式会社 住宅新報

©住宅新報 2020年
1946年6月18日第31種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6カ月 9,350円(本体8,500円+税)
1カ年 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-165VAX TTビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



隠



明海大学3年生
敷蔵(左)が50件位
並みに着目した



同大学は、地元で空き家対策に取り組んでいる明新館高校と夏ごろに交流を開始する予定だ。

や少子高齢化に伴うコミュニティ、交通、医療、介護、住まい等の様々な課題に取り組む。協定締結期間は、20年1月31日〜22年3月31日まで。

せは、同社は、ンビエンスコミュニティ拠点(のしちり)テや、移動販売車難民対策などを取り組んでま

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

改正民法が、いよいよ本年4月1日に施行され、経済活動を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です)。そこで改めて、改正点およびその影響や留意すべき点等について、不動産実務との関係に絞って、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が紹介します。

損害賠償と契約の解除

旧法では、売買の目的物に瑕疵がある場合などについて、買主は損害賠償請求、解除ができるとされていましたが、債務不履行との違いが不明瞭でした。
新法では、「瑕疵」を「契約不適合」として整理し、目的物が契約に適合しない

転売利益も賠償の範囲に

物的物が契約の内容に適合しない場合は、買主は、債務不履行による損害賠償請求、解除ができることになりました(改正法564条)。
旧法では、瑕疵担保責任による損害賠償の範囲は、転売利益等は含まれないとされてい

ましたが、改正後は、転売利益等も賠償の範囲となりました。
また、債務不履行による解除も可能です。解除については、売主の帰責事由の有無は問われません。また旧法では、解除できるのは契約の目的を達成できない場合に限り、改正法では、契約の目的を達成できないことが要件ではありませ

物的物に隠れた瑕疵があった場合、買主は事実を知った時から1年以内に解除または損害賠償請求をしなければならぬこととされており(旧570条、旧566条3項)、具体的請求等が必要でした。
改正法では、契約不適合の場合、買主が不適合を知った時から1年以内に売主に通知をすれば、責任追及はその後で足りるものとされました(改正法569条)。
なお、新築住宅の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に品確法の適用があることはこれまでと変わ



新森圭弁護士

しんもり けい 司法研修所新65期・平成25年弁護士登録。東京弁護士会、慶應義塾大学卒・慶應義塾大学法科大学院修了。取り扱い分野 民事・刑事

買主の権利行使期間の制限
旧法では、売主の責任追及には期間制限が定められ、目

制限がかからないケースでも、消滅時効によって権利が消滅することはあり得ますので、注意が必要です。

住宅・不動産総合セミナー 2月18日(火)

第108回不動産経営者講座

不動産業の最新潮流と

協定締結に臨んだ局の小池政則局長工業の山崎孝平



新日本建物
事業用地求む
マンション ホテル
商業ビル オフィス
03(5962)0775
http://www.kksnt.co.jp

JON
Joint Office Network
不動産マーケティングが変わる、変える。

今週の紙面

心理的瑕疵に係る指針作成へ
国交省の検討会が初会合 2面
死亡事故などの発生した「心理的瑕疵」物件の扱いについて議論

山形県上市市で学生が空き家活用提案 3面
明海大学不動産学部の3年生が市内の蔵や温泉に着目した発表を行った

ひと プライムライフテクノロジーズ
グループ戦略部主任 佐野進香さん 4面

住宅新報

2020年
2月18日号
(令和2年)
第3654号週刊

株式会社 住宅新報

◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6カ月 9,350円(本体8,500円+税)
1カ年 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ尾1-11-155B&117ビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8120

Web版はこちらへ

住宅新報 執業



みなとみらい21地区の街区位置図

開業等	街区	※C
20年1月竣工	47	三鼓
20年2月竣工予定	54	清水
20年4月開業予定	20	横浜グロ
20年4月開業予定	38	びあ
20年6月開業予定	20	リゾ
20年9月竣工予定	47	村田
20年11月竣工予定	43	神奈
21年3月竣工予定	38	首都
21年11月竣工予定	55-1	LG E Japn
21年度竣工予定	58	鹿島建設住友
22年1月竣工予定	44	積水
23年3月竣工予定	37	(同水)
23年3月竣工予定	9	国(国省)
23年秋竣工予定	60-61 一部	ケンシヨ
23年11月竣工予定	53	代表組

※社団中を含めた街区開発進捗

WEB宅建講座
正規価格(1ID:別別)
¥19,800
オーナーエージェント

REAL PARTNER
分社 東京都宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 関東
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 関西
会社・本誌社 瀬川信義
〒03(3264)7041 FAX03(3264)7047
http://www.tokyo-takken.or.jp/

今週の紙面
国交省マシヨン政策小委員会
全員合意によらない敷地分割を 図
管理適正化と再生円滑化へ向け、パ
ブコメを反映した議論集約案を了承
横浜・みなとみらい21地区の
開発進捗よ率が90%に 図
大型複合開発に加え、ホテルや音楽ホー
ル、研究所などの多彩な施設も集積

中原淳建設流通政策審議官に聞く
「低炭素流通の推進」

改正民法で何がかわる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

改正民法が、本年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です)。今回は、「質貸借における保証」について、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が説明します。

個人保証には極度額設定が必須に

新法では、個人による根保証は、極度額の範囲で保証するものとされ(改正民法465条の2第1項)、極度額を定めなければ、無効となります(同第2項)。質貸借の保証は、この根保証にあたりま

なります。これに対して、家高額の保証債務の請求を認めましたが、改正法施行後は、個人保証人は、極度額の範囲内に家賃保証債務が限定され、極度額の定めがなければ

いいが、ゆうり司法研修所新64期・11年弁護士登録
第二東京弁護士会 東京大学卒・慶應義塾大学法科大学院修了。取り扱いは分野「民事・商事・不動産・労働・倒産・家事」

総合・政策



飯淵裕弁護士

と「家賃債務保証業者型」の二種を用意し、個人保証人の標準契約書には「極度額の記載欄」を設けています。最判平成9年11月13日は、長期にわたる賃料不払いが、保証自体無効となることになり、新法施行後の保証については、判例の結論が変わることになります。

新法施行後は、保証人は新たな合意をしていない場合、質貸借も保証も新たな合意はないが、質貸借契約は法定更新された場合の保証については、附則からは自明ではありません。一つの考え方としてですが、質貸借契約に係る保証契約は、質貸借契約が更新され

住宅・不動産総合セミナー 2月18日(火)

第108回不動産経営者講座

17社企業の新刊誌

入居対象は連して中国か邦人等で、健過し、PCRの結果を受けなければならない要請があった点がない人を入居期間は長6カ月まで料は免除(無)やガスコンロが都が用意す自己負担とな2月12日時希望を確認し、帯ほどの利口た。準備後、

住宅新報

2020年
2月25日号
(令和2年)
第3655号週刊
株式会社 住宅新報
◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6か月 9,350円(本体8,500円+税)
1年間 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-155VX Tビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ
住宅新報 検索

空

運営体制

SANY AFFAIRS
株式会社三井不動産

賃貸・助言・提案
空の家・空の

空の家調査
取り分け三井

改正民法で何がかわる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

改正民法が、本年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です)。今回は、「賃貸人たる地位の移転」について、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が説明します。

旧所有者間で賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意があるとしても、賃貸人たる地位は留保されず(最判平成11年3月25日)、②の場合には、原則として賃借人の承諾

そこで、新法では、旧法下の①の場合の判例の立場を明確に、対抗要件(借地では建物登記、借家では引渡しを含む)を具備した賃借権の目的不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は原則として当該不動産の譲受人に移転することを規定しました(改正法第605

条の2第1項)。また、②の場合については、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ当該不動産を譲受人が譲渡人に対して賃貸する旨の合意によって、例外的に賃貸人たる地位の移転が生じない場合についても明文化すると共に(同条第2項前段)、賃借人の保護を図るため、譲渡人と譲受人の間の賃貸借が終了した際には、原則どおり賃貸人たる地位の移転が生じ

賃貸人の地位、不動産の譲受人に移転

賃貸不動産の所有権を譲り受けた新所有者は、賃貸人として賃料支払請求を賃借人にするなど当然に賃貸人の地位を承継するのでしょうか。この点、旧法では、賃貸不動産が譲渡された場合の賃貸人の地位の移転について、明文の規定がありませんでした。旧法下の判例は、賃借人が対抗要件を備えている場合に

は、①譲受人が所有権移転登記をした場合、原則として、当該不動産の譲渡により、賃借人たる地位は賃借人の承諾なくして譲渡人から譲受人に当然に移転する(最判昭和49年3月19日)としつつ、②新

を必要としていました。しかし、実務上は、不動産を証券化・小口化する場合には、旧所有者が賃借人ととの契約関係を監借関係へスムーズに切り替えたいとのニーズがあります。

また、②の場合については、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ当該不動産を譲受人が譲渡人に対して賃貸する旨の合意によって、例外的に賃貸人たる地位の移転が生じない場合についても明文化すると共に(同条第2項前段)、賃借人の保護を図るため、譲渡人と譲受人の間の賃貸借が終了した際には、原則どおり賃貸人たる地位の移転が生じ

ることを規定しました(同項後段)。このように、新法は、実務上のニーズを踏まえて賃貸人たる地位の留保合意を認めつつ、新旧所有者間の賃貸借関係が終了した場合にも、旧所有者・賃借人間の監借関係は新所有者に承継されるという手当てをして、賃借人保護とのバランスを図りました。以上は、賃借人が対抗要件を具備する場合ですが、新法では更に賃借人が対抗要件を具備していない場合でも、旧法下の判例(最判昭和46年4月23日)を踏まえ、不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができるとなりました(改正法第605条の3)。この場合も譲渡人が賃貸人の地位を主張するのは所有権移転登記の具備が必要となります。



古郡賢大弁護士

ふるくおひ・まさひろ 司法研修所新66期・平成26年弁護士登録。東京弁護士会 東北大学卒・明治大学法科大学院修了。取り扱い分野 民事・商事・不動産・建築・家事・労働・刑事

総合・政策

3/24 住宅・不動産セミナー

風水害ハザード対策 &

JON
John Office Network
不動産マーケティングが変わる、変える。

新日本建物
事業用地求む
マンション ホテル
商業ビル オフィス
03(5962)0775
http://www.kksnt.co.jp

今週の紙面

国土省 住宅地分科会
「多世代共生」もテーマに 2面
住生活基本計画の見直しへ向け、「居住者の視点」について意見を交わした

新潟県佐渡市が空き家対策シンポジウムを開催 3面
三浦市長が移住促進と空き家対策の取り組みでの地域振興を報告

ひとかみのやまランドバン
方理重長 渡邊泰賢さん 1面

どを除く材料費
住宅居住環境
産係長。大野
関係施策の最
あと、全国か
ら意見交換

工業団体を
を締結、
東京都不
動産局長
30日に日
京会(峯岸
月17日に
会(野城宏
友好協定を
では、①研

住宅新報

2020年
3月3日号
(令和2年)
第3656号週刊

株式会社 住宅新報

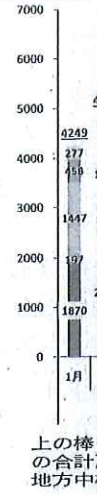
◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6カ月 9,350円(本体8,500円+税)
1年間 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
本町1-11-155WAKビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



いつ終息するかわからず、株価も連動して下がる。大阪はオリンピック以降、外の目的でも訪日外国人が多くなり、オリンピック後もホテルの予約が伸びている。

漏水・防水に関するお悩みは
専門機関にご相談ください

一般社団法人
日本防水協会 03-6861-8710
東京部 渋谷区神宮前 5-16-1 日本防水協会 検索

i-nest
high quality designed house
未来へ向けて
人々を魅了する作品を創り続けます。
株式会社 アイネスト

今週の紙面
登記情報で既存流通量把握へ
国交省 不動産市場分析向上研 2面
不動産市場の動向を示す新たな指標を検討(写真は清水匠長)

「厳選した供給の一年に」住宅・不動産セミナーで講演 3面
東京カンテイの井出氏が「五輪後の住宅市場の展望」を解説した

変革起こす起業家を支援
若手起業家を支援

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

賃借人の修繕権

例えば、台風により賃貸建物のドアが破損した場合、賃借人は賃貸物を修繕する義務を負っているため、賃借人は賃借人に修繕を請求することができます。それでは、賃借人がこれに応じない場合、賃借人の費用負担で賃借人自身が修繕することができるのでしょうか。旧法の通説では、これが認められていたものの、法律に規定されていないため要件等が不明確でした。新法は、賃借人が修繕できることおよびその要件を明文

積極的修繕対応も期待

「また②「急迫の事情がある」と規定しました(改正民法607条の2)。
改正後、賃借人が適当に修繕したことで、ドアが破損した場合、賃借人は合理的な修繕費用を請求されるリスクが起り、賃借人の修繕義務の有無に

化することが有用です。また、一定の修繕義務を賃借人に負わせる特約をすることも有効ですが、すべての修繕義務を賃借人に負わせる特約は無効となることもあります。
妨害排除請求権
土地を借りて、いざ建物を建てようとしたら、第三者が土地上に自動車を設置している場合に、賃借人は自動車を撤去させられるでしょうか。

新法はこの判例法理を明文化した(同605条の4)。判例に頼ることなく、対抗要件のある不動産賃借人は、第三者に対して妨害排除請求による明け渡し等の請求ができることとなります。



室賀祥彦 弁護士

むろが、しょうごー司法研修所新70期・平成30年弁護士登録 東京弁護士会 明治大学卒・中央大学法科大学院修了。取扱分野「民事・商事・不動産・建築・家事・労働・刑事」東京グリーン法律事務所在籍。

総合・政策

株式会社不動産経済研究所特別資料集No.146
2018年1月~2019年6月に発売された

このほか、国際博覧会推進費や夢洲地区費用を大阪府が負担する。市有地を名古屋市と順による市有受付期間は4都市は1件で、19日までは名古屋市は三丁目158約564㎡。

本来、賃借権などの賃借権は、賃借人の帰属する者に帰属する。この考え方は賃借人が第三者に対して権利行使する際には、所有権占有権等の物権を根拠とすることが原則となります(①賃主の所有権を行使する)。(②引渡しを受けて占有を取得している場合には、自らの占有権を行使する。しかし、不動産の賃借権は、民法および借地借家法によつて、物権と同じく対抗力(第三者に対して権利を主張できること)を有することができます。そこで、旧法における判例は、対抗力を有する賃借権について、第三者に対して行使できる権利として、賃借権に基づく妨害排除請求権を認めていました。

本邦、賃借権などの賃借権は、賃借人の帰属する者に帰属する。この考え方は賃借人が第三者に対して権利行使する際には、所有権占有権等の物権を根拠とすることが原則となります(①賃主の所有権を行使する)。(②引渡しを受けて占有を取得している場合には、自らの占有権を行使する。しかし、不動産の賃借権は、民法および借地借家法によつて、物権と同じく対抗力(第三者に対して権利を主張できること)を有することができます。そこで、旧法における判例は、対抗力を有する賃借権について、第三者に対して行使できる権利として、賃借権に基づく妨害排除請求権を認めていました。

住宅新報

2020年
3月10日号
(令和2年)
第3657号週刊
株式会社 住宅新報

◎住宅新報 2020年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6か月 9,350円(本体8,500円+税)
12か月 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-15VAX IIビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒541-0046 大阪市中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



大阪直結大
丸、旧保
か、も

新日本建物



事業用地求む
マンション ホテル
商業ビル オフィス
03(5962)0775
http://www.kksnt.co.jp



不動産マーケティングが変わる、変える。

今週の紙面



老朽マンション対策法案国会へ
適正管理に恩恵、促進図る 2面
国の基本方針や「管理計画」認定制
度、敷地分割制度などの創設が柱



大阪直結区域で進む「梅
田3丁目計画」 3面
オフィス、商業、ホテル、劇場を
備えた22万㎡の開発が秋に着工



野村不の商業施設事業
都市型とまちづくり型で 4面

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義

改正民法が、本年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です。今回は、「原状回復義務 敷金」について、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が説明します。

借入人の原状回復義務

現在の民法は、賃貸借契約終了後の原状回復について、賃借人の収去を規定しているにとどまり、原状回復義務やその範囲が問題になっていました。

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は、原状回復の範囲につ



近森 亨 弁護士

総合・政策

ちかもり・あきひろ 司法研修所56期・2003年弁護士登録 東京弁護士会、慶応義塾大学卒。取り扱い分野 民事・商事・不動産・労働・倒産・家事。著書「与信管理論(共著・商事法務)など」

通常の使用収益で生じた損耗及び経年変化に基づく損傷及び賃借人の責めに帰することができない事由に基づく損傷は、原状回復義務の範囲外である旨を規定しました(改正法622条)。

借入人の原状回復義務は、借入人の責任に帰する。最高裁も、賃貸借契約が終了した場合通常損耗及び経年変化に基づく損傷部分は、原状回復義務の対象外であるとし、また(最判平成17年12月16日「17年判決」)。

我が国では契約時に、借入人が賃借人に敷金を差し入れる慣習があります。しかし旧法は敷金の定義等を規定しておらず、敷金返還義務の発生時期、担保の範囲等は判例によって解決されてきました。新法は、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃借借に基づいて生ずる賃借人の賃借人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃借人に交付する金銭」と定義し、賃貸借契約が終了し、賃借物を明け渡した時や、賃借人が賃借権を譲渡したときに敷金返還請求権が発生する旨を規定しました(改正法622条1項)。

なお、特約が明確であっても、居住用建物など賃借人が消費者である場合、賃借人に通常損耗部分の原状回復義務を過重に負担させる特約は、消費者契約法10条により無効とされる可能性があります。また、最高裁判所は、居住用建物の敷引特約について消費者契約法10条により無効となる場合を示しており(最判平成23年3月24日)、合意内容が明確であっても差し引き額が高額すぎる場合など、同条により無効となる場合がありえます。

Webセミナー

風水害ハザード対策 &

創立25周年+積存会300回 記念大会



強みを生かし
に取り組もう
自身のキャリア
からの相続コ

住宅新報

2020年
3月17日号
(令和2年)
第3658号週刊

株式会社 住宅新報

◎住宅新報 2020年
1940年6月10日第31種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6ヶ月 9,350円(本体8,500円+税)
12ヶ月 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-155WAX Tビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒611-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



東京都宅地建物取引業協会
全国宅地建物取引業保証協会
株式会社 瀬川 信義
〒03(3264)7041 FAX03(3264)7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>

グループマンションシリーズ
TFD Corporation
株式会社 TFDコーポレーション
求む。マンション用地。TEL 03(5563)0211

今週の紙面

未来投資会議スマート公共Society
不動産取引のIT化へ議論 2面
不動産の登記や取引におけるオンライン
化に向けて官民が検討を行った

滋賀県栗東市が「住まいの
記憶史」を作成 3面

歴史ある建物の空き家の履歴や思い
をまとめ、次の利用者に受け継ぐ

インタビュー ウェブサイト「三井の
リハウス」の物件検索に新機能 7面

と述べた。

31日を予定。同事業は、国

改正民法で何がかわる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義

改正民法が、本年4月1日に施行され、経済活動等を規律します(ただし、個別のケースで、新旧いずれの民法の適用があるかは、確認が必要です)。今回は、「賃借人の債務不履行による契約解除」について、東京グリーン法律事務所在籍の弁護士が説明します。

催告解除の要件

賃借人が賃料を支払わない場合、賃貸人は、賃料を支払うよう履行を催告した上で、催告から相当期間を経過しても履行されない場合に、契約解除ができます。この点、判例は、賃貸借契約は、双方の信頼関係が破壊された時点で、は言えない場合には、解除は認められないとしてきました(最判昭和27年4月25日民集

6巻4号451頁)。しかし、従来は、この点について、明文の規定がありませんでした。今回の民法改正によって、新法は、債務の不履行が軽微である場合には、契約を解除できない(これを明文化)しました(改正法541条但書)。

不履行軽微だと解除できず

いこと)をも指摘するべきです。無催告解除ができる場合

更に、長期間賃料が支払われない場合など、信頼関係の破壊が甚だしい場合、判例は、賃貸借契約の無催告解除を認めています(約9年10カ月)

みぞた・ひろこ 司法研修所新72期・2019年弁護士登録 東京弁護士会、立命館大学卒・京都大学法科大学院修了。取り扱い分野「民事・家事・不動産・労働・刑事」

履行がされる見込みがないことが明らかであるとき」には、無催告で解除できることが明文化され(改正法542条1項5号)、この点が変わって来る可能性があります。

◇ 判例では、契約違反が軽微な場合、催告しても解除できず、甚だしい信頼関係破壊があり、催告をしても履行の見込みがないときは、無催告解除ができるとしてきました。改正によってこれらの点が明文化されました。催告解除

をする場合は、新法で「軽微な場合」は解除できないことが法文で明示され、「軽微でないこと」(例えば、当月賃料不払いがあること)のほか、過去の賃料の不払いや滞納等を主張することが必要と思われず。

なお、無催告解除について、「直ちに解除の特約」を定める(無催告解除特約)を定める契約も見受けられます。しかし、判例は、このような特約があっても、契約違反が重大であるなど、催告なしで解除することが不合理とは言えない場合しか解除できないものとしています(最判昭和50年11月6日民法782号27頁など)。

新法では、無催告解除が認められる場合が明文化され、契約違反が軽微である場合には催告解除すらできないこととされました。判例法理は新法後も生きており、無催告解除特約が定められていたとしても、賃借人の違反が軽微な場合は、解除することはできないことは、今後も変わらないと思われず。

総合・政策



溝田 紘子 弁護士

Webセミナー

風水害ハザード対策 &

認知症、車中泊、高齢者対応

有の民間施設をペーシオン型まちめる。20年度は、一定と機運醸成を図開催する。21年度の事業化・活用について、不動産オーナー、空き店舗を活用。基本計画策ルディングは、ポイント。対象地域は、台1~2丁目、清田。JR常磐線・南千住駅から徒歩以前は、日雇い労働者宿泊所が多いが、現在は同宿泊

住宅新報

2020年
3月24日号
(令和2年)
第3659号週刊

株式会社 住宅新報

◎住宅新報 2020年

1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日
1部 440円(本体400円+税)
定期購読料(送料込み)
6ヶ月 9,350円(本体8,000円+税)
1年間 17,600円(本体16,000円+税)

本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-165VAX Tビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒641-0046 大阪府中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

Web版はこちらへ

住宅新報 検索



JON

Joint Office Network

不動産マーケティングが変わる、空える。



新日本建物

事業用地求む
マンション ホテル
商業ビル オフィス
03(5962)0775
http://www.kkent.co.jp

今週の紙面



20年地価公示(一面から続き)
大都市の一服や地方躍進も

依然郊外部の地価は下落傾向ながら、高い上昇率を示す地方もある



日土地、中規模オフィス事業
に新規参入

スタートアップに加え、創造性を重視する大手企業の需要も狙う



ひと 電動キックボード普及へ
Luup社長 岡井大輝さん

改正民法で何が変わる

監修・東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

前回までに見た通り、売買契約も賃貸借契約も、改正により大きく変わりました。今回は、契約条項をどうするか、宅建業者売主の場合の契約不適合責任条項、個人が保証人になる場合の保証条項につき参考文例(売買契約については監修者書下ろし、賃貸借契約については国土交通省発表のものを参考)を検討します。

新法は契約不適合の責任を、修補・代金減額・解除、損害賠償としました(改正民法562条、564条、415条および541条)。新宅建業法40条は、宅建業者自ら売主となる宅地・建物の売買は、契約不適合の責任に関し、目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をしない場合を除き、民法より買主に不利となる特約を排除し

契約条項の検討

契約不適合責任条項(同条1項)これに反する特約は、無効です(同条2項)。同法38条は、契約解除の場合の損害賠償の予定を代金の2割を上限としてしています。売買契約では損害賠償の予定をすることが多いですが、損害賠償の予定が契約の不適合の場合にも適用されると、同法40条と齟齬を生じます。8条の2。そこで、これら

条項例では、損害賠償の予定を契約の不適合責任には適用しないこととしました。賃貸借契約の個人保証条項の個人保証は、根保証となり、新法では、極度額の設定がない限り根保証は無効となります(改正民法465条の2)。そこで、新法に準じ、極度額の規定をいれませんでした。また、新法は、賃借人または個人保証人が死亡した場合に根保証は確定するものとしています(改正民法465条の4第1項3号)。そして、主債務者は保証人に主たる債務者の履行状況等の開示を請求された場合はこれを開示する必要があり(同法45

の規定をも反映しました。その余の条項 容認事項や表明保証事項、賃貸借契約の敷金、原状回復、修繕など、民法の改正にあわせて検討すべき条項は多々あり、契約締結の際は、慎重さが重要です。 終わり



伊豆隆義弁護士

総合・政策

いず・たかよし 司法研修所40期、昭和63年弁護士登録
東京弁護士会 早稲田大学卒 取扱分野 民事・不動産・建築・商事・知的財産 著書 借地借家契約特約・禁止条項集 共著 新日本法規 など

契約書・参考文例

売買契約(宅建業者売主の場合)

第●条(契約不適合を除く契約違反)

- 前項の契約解除がなされた場合、解除をした者は解除の相手方に対し債務不履行に基づく●円の損害賠償の請求ができる。(以下略)
- 本条の規定は、第●条に定める契約の不適合には適用されない。

第●条(契約不適合)

- 本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に不適合(以下「契約の不適合」という。)であった場合、買主は本物件について、売主に対して、契約の不適合部分の修補、修補に相当する額の費用の支払い、または契約の不適合の程度に応じた代金の減額を請求することができる。
- 契約の不適合がある場合、買主は売主に対し、相当の期間を定めて修補を催告したうえ、本契約を解除できるものとする。ただし、契約の不適合が軽微であるときは、この限りではない。
 - 買主は、契約の不適合による損害がある場合には、売主に対し損害賠償の請求ができる。

ただし、契約の不適合が本契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、この限りではない。

- 本条による買主の権利は、本物件の引き渡しから2年内に売主に対して契約の不適合の事実を通知しない場合は、行使できない。

賃貸借契約(個人保証型)

第●条(連帯保証人)

- 連帯保証人は、賃借人と連帯して、本契約から生じる賃借人の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 前項の連帯保証人の負担は、頭借極度額欄及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
 - 連帯保証人が負担する債務の元本は、賃借人又は連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。
 - 連帯保証人の請求があったときは、賃借人は、連帯保証人に対し、滞りなく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、賃借人の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

Webセミナー

風水害ハザード対策 &

れた。収束が見長期化した場合や供給などが社先行きを注視住宅メーカー宅展示場来場者や、資材・設備延による引き渡などの懸念が浮きは、3月の展覧強化に切り替戸建て住宅受注回復基調にあ、り、水を差され友林業では、中レの部品やキッレがでており、時期が遅れてい、和ハウス工業もしている住設機