

民法改正（不動産売買編）

平成 30 年 12 月 8 日

担当講師：馬車道法律事務所

弁護士 岩井 知大

1 はじめに

民法が改正され、2020 年 4 月 1 日から施行される。今回は、不動産売買に関連する主な変更点について解説したい。

2 申込について

これまでは、隔地者間の契約においては、申込に対して承諾の通知を発した時に契約成立とされていた（承諾における発信主義。現行法 526 条）。

→削除。他の意思表示と同じく到達主義の採用。

3 手付 特に変更なし

「当事者の一方」が履行に着手するまで手付解除可能、と定められていたが、判例による修正を反映。「相手方」が履行に着手するまで手付解除可能（履行に着手した者自身は、相手方が履行に着手するまで手付解除可能ということ。）

4 買戻し 特に変更なし

5 瑕疵担保責任に関する改正

(1) 改正前民法 570 条…「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは」買主は、売り主に対して、損害賠償や解除を求めることが出来ると定める。契約時に瑕疵がなければならなかった。

→改正後民法 570 条…「瑕疵」→「契約の内容に適合しない」ものに変更。

契約後に生じた契約不適合事由であっても契約内容に適合しないのであれば、同条の適用あり。

※契約書の文言の変更が必要。

たが解除したことにより生じた損害)にだけでなく履行利益(ex 転売利益)までに拡大。)

④解除権(軽微な債務不履行の場合は不可。改正前は契約目的が達成不能の場合にのみ解除可能)

※買主によって選択した救済手段が分かれる余地がある

このように買主側に救済手段のメニューが多くなったことで、例えば同じ新築マンションの買主の中でも、ある買主は修補請求、別の買主は代替物の引渡請求、といったように分かれる可能性がある。不公平感が生じる余地がある。なお、「損害賠償請求のみ認める」といった特約を結んでいても、宅建業法 40 条で無効となる可能性が高い。

※売主側で「買主による契約内容不適合事由の調査確認手続」を徹底させ、その結果を契約に含ませ免責させることで対応すべき。

→告知書の内容が重要。例えば居住用建物に関して、単に「雨漏りが現在まで発見されていない」ということを告知しても、それが調査をした上での結果なのか何も確認していないだけなのか不明。居住用建物であれば雨漏りしてはならないという前提がある以上、このような告知と現状優先条項だけでは契約内容に「雨漏りする可能性のある建物」ということまで含ませる事ができない。「調査をしていないため雨漏りの有無不明」という記載にした上での現状優先条項であれば、調査していないことから生じる雨漏りのリスクを受諾した契約内容にできると考えられる。

※「最大の味方は契約書」(by 植松教授)。

※中古住宅流通の場合における救済手段の制限特約

中古住宅流通の場合、性質上、契約内容不適合事由が生じやすい。そして、新築の場合と違って中古住宅の場合、消費者対消費者の取引であることが通常(宅建業者は仲介に過ぎない)。そのため、宅建業法 40 条や消費者保護法制による保護はないため、救済手段の制限を特約で設けることが可能。

(3) 担保責任に関する消滅時効

①数量の契約内容不適合…一般の債務不履行の消滅時効と同じく、権利行使可

6 違約金の定め（実質的には変更なし）

- ・違約金の定めがなされると、損害賠償額の予定と推定される点については、現行民法から改正なし。
- ・しかし、「裁判所は、その額を増減することはできない」（改正前民法 420 条 1 項）が削除。判例において、過大な違約金の定めの場合には効力が否定されるなど実質的にこの規定は修正されていたため、それが反映された。今後、違約金の定めが適正な内容か否かについては厳しく確認される方向になると思われる。 Ex.販売好調のマンション購入契約を買主が解除した場合、2 割の違約金と定めてあっても、実際にはすぐに新たな買手が見つかるような場合、2 割が過大とされる余地あり。

7 危険負担 大きな変化なし

条文の改正はあったが、これまでの判例法理を反映した改正であり大きな変動なし（両当事者に帰責事由のない契約目的物の滅失毀損の場合、債務者(売主)がリスク負担。引渡後は債権者(買主)がリスク負担）。

【参照文献】

要綱から読み解く債権法改正（編集 第一東京弁護士会）

民法改正と不動産取引実務（大阪経済大学大学院教授植松丘）

民法改正と不動産取引（吉田修平）

民法改正と不動産売買契約書への影響（宇仁美咲）

businesslawyers 「売買契約に関連する民法改正のポイント」

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

(買主の代金減額請求権)

第五百六十三条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第五百六十四条 前二条の規定は、第四百十五条の規定による損害賠償の請求並びに第五百四十一条及び第五百四十二条の規定による解除権の行使を妨げない。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

第五百六十五条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第五百六十六条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(目的物の滅失等についての危険の移転)

第五百六十七条 売主が買主に目的物（売買の目的として特定したものに限る。以下この条において同じ。）を引き渡した場合において、その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、買主は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、買主は、代金の支払を拒むことができない。

2 売主が契約の内容に適合する目的物をもって、その引渡しの債務の履行を提供したにもかかわらず、買主がその履行を受けることを拒み、又は受けることができない場合において、その履行の提供があった時以後に当事者双方の責めに帰することがで

絶)

第五百七十六条 売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部「若しくは一部を取得することができず、又は失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。

(抵当権等の登記がある場合の買主による代金の支払の拒絶)

第五百七十七条 買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手續が終わるまで、その代金の支払を拒むことができる。この場合において、売主は、買主に対し、遅滞なく抵当権消滅請求をすべき旨を請求することができる。

2 前項の規定は、買い受けた不動産について先取特権又は質権の登記がある場合について準用する。

(売主による代金の供託の請求)

第五百七十八条 前二条の場合においては、売主は、買主に対して代金の供託を請求することができる。