

# ご 案 内

各 位

拝 啓

皆様におかれましては、日頃から宅地建物取引業の発展のためにご尽力されていることと存じます。

さて、当事務所所属弁護士はこれまで京都府宅地建物取引業協会の顧問弁護士として多数の不動産取引案件を手がけて参りましたが、先の民法（債権法）改正に際しては、「宅建業者のための民法改正と不動産取引」及び「宅建業者のための民法改正一問一答」を、民法（物権法）・不動産登記法改正に際しては、「宅建業者のための民法（物権）・不動産登記法改正」を出版したところ、多くの皆様にご利用いただいております。

このたび、「宅建業者のための災害と不動産取引」を出版いたしました。災害と不動産取引という分野に関しては、災害に対するその時代の認識や防災体制の状況によって裁判所の判決が変わっていることや、裁判官個人の法解釈の考え方によっても結論が変わっているため、自然災害と不動産取引に関する分野での判例というものが未だに確立しているとは言えない状況にあります。

本書は、宅建業者の方に理解していただき易く、使い易いものとするため、解説とQ&Aの2部構成にしています。

皆様の業務に役立てばと考え、ご案内させていただきました。

令和6年吉日

敬 具

鴨川法律事務所  
KAMOGAWA LAW OFFICE

〒604-0903 京都市中京区河原町通夷川上る  
指物町 328 番地 増井ビル 7 階  
TEL. 075-222-2233 (代) FAX. 075-253-3288

# 宅建業者のための 災害と不動産取引

- サイズ：B5判
- ページ数：136
- 定 価：990円（税込 送料別）
- ★30冊以上購入の場合、  
1冊目から880円（税込 送料別）
- 発 行：鴨川法律事務所

災害を想定した宅建業者の調査・説明義務（重要事項説明書の記載例あり）、各種災害ごとに売主・貸主が負う責任の内容、マンション特有の問題等を解説。「解説⇒事例（設問・解説）」の形式で理解度を深める工夫をしています。

災害と不動産取引という分野に関しては、災害に対するその時代の認識や防災体制の状況によって裁判所の判決が変わっていることや、裁判官個人の法解釈の考え方によっても結論が変わっているため、自然災害と不動産取引に関する分野での確たる解釈は未だに確立しているとは言えない状況にあります。

本書は、宅建業者の方に理解していただき易く、使い易いものとするため、**解説とQ&A**の2部構成にしています。



## ◆ 解説編

- Chapter01 【自然災害の増加と裁判例】
- Chapter02 【宅建業者の調査・説明義務について】
- Chapter03 【宅建業と各種災害との関わり】
- Chapter04 【災害に関わる民法の規定と特約】
- Chapter05 【被災リスクと契約不適合責任  
（瑕疵担保責任）、説明義務】
- Chapter06 【土砂災害】
- Chapter07 【水 害】
- Chapter08 【地震災害】
- Chapter09 【区分所有建物（マンション等）と災害】

## ◆ Q & A 編

- Question01 【災害一般】
- Question02 【土砂災害特別警戒区域内であるとの説明がなされなかった宅地の売買契約の解除】
- Question03 【土砂災害警戒区域の近隣の宅地売買】
- Question04 【過去の浸水被害についての調査・説明義務】
- Question05 【冠水しやすい土地の売買契約の解除】
- Question06 【地震による通行人への被害】
- Question07 【購入した造成宅地と地震被害】
- Question08 【地震被害と仲介業者の調査説明責任】
- Question09 【賃貸物件の損壊と賃貸人の補修責任】
- Question10 【補修工事と借家人の一時退去】
- Question11 【液状化被害と売主の責任】
- Question12 【地震等による倒壊のおそれと老朽借家の立退き】
- Question13 【台風により隣家の看板が落ちて、駐車場にある自動車に傷がついた。隣家の所有者に賠償を求めることは出来るか。】
- Question14 【隣家が空き家で、先日の台風によって、傷みが進行し塀がこちら側に崩落しそうになっているが、勝手に修理しても良いか。】
- Question15 【雪かきは誰がする？ 賃貸人？ 借借人？】
- Question16 【賃貸住宅の除雪作業中にはしごが外れて、落下した。誰の責任？】
- Question17 【水道管の破裂と修理】
- Question18 【屋根からの落雪と損害賠償責任】
- Question19 【店舗前の歩道の凍結と損害賠償責任】
- Question20 【賃貸マンションと浸水被害の補償】
- Question21 【マンションの分譲と売主の責任】
- Question22 【専有部分の損傷と他の専有部分へ影響による損害の補償】
- Question23 【マンションの損壊と修繕】
- 【契約不適合】 瑕疵担保 売主の瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

災害と不動産取引という分野は、時代の認識や防災体制の状況、裁判官個人の法解釈の考え方で結論が変わり、解釈は未だに確立しているとは言えません。本書は、理解し易く、使い易くするため、解説と Q & A の2部構成にしています。

# 解説編

- 第01 自然災害の増加と裁判例 ..... 16
  - [1] はじめに—自然災害の多い国、日本
  - [2] 不動産取引と自然災害をめぐる裁判例
  - [3] 本書の使い方
- 第02 宅建業者の調査・説明義務について ..... 22
  - [1] はじめに
  - [2] 調査・説明義務の根拠
  - [3] 調査・説明義務の内容
  - [4] 震災後の建物の売買、賃貸借契約の場合
  - [5] まとめ
- 第03 宅建業と各種災害との関わり ..... 27
  - [1] 宅建業法第35条第1項
  - [2] 都市計画法及び都市再生特別措置法
  - [3] 条例
- 第04 災害に関わる民法の規定と特約 ..... 38
  - [1] 民法の規定
  - [2] 売買契約書のひな型における危険負担に関する特約
  - [3] 考えられる様々な特約
- 第05 被災リスクと契約不適合責任（瑕疵担保責任）、説明義務 ..... 41
  - [1] 自然災害と不動産取引
  - [2] 「瑕疵」「契約不適合」とは
  - [3] 宅地が「通常有すべき品質・性能」「契約内容に適合する品質・性能」とは
  - [4] 宅建業者の説明責任
  - [5] 総括
- 第06 土砂災害 ..... 45
  - [1] 土砂災害関連法令
  - [2] 宅建業者の調査・説明義務
- 第07 水害 ..... 58
  - [1] 水害関連法令
  - [2] 宅建業者の調査・説明義務
- 第08 地震災害 ..... 70
  - [1] 地震災害の特徴と不動産に及ぼす影響
  - [2] 「地震関連の規制に関する法令」
  - [3] 宅建業者の調査・説明義務
  - [4] 重要事項説明書の書き方
- 第09 区分所有建物（マンション等）と災害 ..... 74
  - [1] 取引にあたって宅建業者が注意すべきこと
  - [2] 契約後の災害の発生
  - [3] 契約履行後の災害の発生
  - [4] 災害により建て替えを行う場合の要件

**解説編**

## 第04 - Chapter 04 災害に関わる民法の規定と特約

**1 民法の規定**  
売買契約や賃貸借契約の目的がたう場合、また、所有が与えられた場合、民法はど

**(1) 契約目的が損傷したア. 危険負担**  
売買等の契約締結後の建物の倒壊、火災など状態にまで至らない限り、最終的には買主の責任です。買主の責任は、契約締結後、引渡した時から買主の責任を負うこととなります。

**イ. 契約不適合**  
売買等の契約締結後の建物の倒壊、火災など状態にまで至らない限り、最終的には買主の責任を負うこととなります。

**(2) 第三者に損害を与えた場合**  
所有する賃貸アパートの場合、その建物の毀損等による第三者の損害賠償責任を負うこととなります。

**2 売買契約書のひな型**  
通常見受けられる売買契約書

**第07 | 水害**

1 1. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
例：水害ハザードマップ上に当該宅地又は建物の所在が記載されている場合	有	無	有	無	有	無

例：当該宅地又は建物の所在が記載されている場合、水害ハザードマップ上に当該宅地又は建物の所在が記載されていない場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、当該宅地又は建物の所在が記載されていない場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、

3 水害ハザードマップがない場合。

1 1. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
例：当該宅地又は建物の所在が記載されている場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、当該宅地又は建物の所在が記載されていない場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、	有	無	有	無	有	無

例：当該宅地又は建物の所在が記載されている場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、当該宅地又は建物の所在が記載されていない場合、水害ハザードマップが作成されていない場合、

(2) 津波災害警戒区域内にあるときはその旨（宅建業法第35条第1項第14号、同法施行規則第16条の4の3第3号）  
取引の対象となる宅地又は建物（津波防災地域づくりに関する法律により指定された「津波災害警戒区域内」にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければならない（宅建業法第35条第1項第14号、同法施行規則第16条の4の3第3号）。

**ア. 津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域**  
「津波災害警戒区域（イエローゾーン）」とは、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として、都道府県知事が指定した区域をいいます。  
「津波災害特別警戒区域（オレンジゾーン）」とは、津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として、都道府県知事が指定した区域をいいます。

67

# Q & A 編

災害一般の説明義務 ..... 78

事例01 災害一般 ..... 78

土砂災害 ..... 80

事例02 土砂災害特別警戒区域内であるとの説明がなされなかった宅地の売買契約の解除 ..... 80

事例03 土砂災害警戒区域の近隣の宅地売買 ..... 83

水害 ..... 85

事例04 過去の浸水被害についての調査・説明義務 ..... 85

事例05 冠水しやすい土地の売買契約の解除 ..... 91

地震災害 ..... 95

事例06 地震による通行人への被害 ..... 95

事例07 購入した造成宅地と地震被害 ..... 97

事例08 地震被害と仲介業者の調査説明責任 ..... 99

事例09 賃貸物件の損壊と賃貸人の補修責任 ..... 101

事例10 補修工事と借家人の一時退去 ..... 103

事例11 液状化被害と売主の責任 ..... 105

事例12 地震等による倒壊のおそれと老朽借家の立退き ..... 107

風害 ..... 109

事例13 台風により隣家の看板が落ちて、駐車場にある自動車に傷がついた。隣家の所有者に賠償を求めたい。どうすればいいか? ..... 109

事例14 隣家が空き家で、先日台風によって、傷みが進行し壁がこちら側に崩落しそうになっているが、勝手に修理してもいいか? ..... 111

雪害 ..... 113

事例15 雪かきを誰がする? 賃貸人? 借家人? ..... 113

事例16 賃貸住宅の除雪作業中にはしごが外れて、落下した。誰の責任? ..... 115

事例17 水道管の破裂と修理 ..... 117

事例18 屋根からの落雪と損害賠償責任 ..... 119

事例19 店舗前の歩道の凍結と損害賠償責任 ..... 123

区分所有建物と災害 ..... 126

事例20 賃貸マンションと浸水被害の補償 ..... 126

事例21 マンションの分譲と売主の責任 ..... 127

事例22 専有部分の損傷と他の専有部分へ影響による損害の補償 ..... 130

事例23 マンションの損壊と修繕 ..... 131

**Q & A 編**

## 事例20 - Question 20 賃貸マンションと浸水被害の補償

私は、1棟のマンションに居住していますが、最近、大雨に降った雨が溢れ込んでしまいました。貴借人からは、これにてお詫言え、賠償が済むと聞いておりましたが、これに納得できません。貴借人からは、これにてお詫言え、賠償が済むと聞いておりましたが、これに納得できません。

**1 浸水被害補償の考え**  
賃貸借契約において賃貸人に提供する義務を負っているのは、賃貸借物件の損害賠償責任を負うこととなります。

**1 浸水被害補償の考え**  
賃貸借契約において賃貸人に提供する義務を負っているのは、賃貸借物件の損害賠償責任を負うこととなります。

**事例16 - Question 16  
賃貸住宅の除雪作業中にはしごが外れて、落下した。誰の責任?**

私は、共同住宅（賃貸アパート）の入居者ですが、管理会社に言っても屋根の雪かきをしてくれません。賃貸人に問い合わせても「あなたの方でやってくれ」との回答がありましたので、やむを得ず自力で除雪をしていたところ、作業中に突風ではしごが外れて落下し骨折しました。治療費等を賃貸人に請求できますか?

**1 委託がない場合**  
P.113 事例 15 で見たとおり、豪雪地帯が否か、賃貸物件の種類あるいは除雪場所によって誰が除雪をすべきかは異なります。貴借人が除雪をすべき範囲において除雪をして怪我をしたのであれば、賃貸人に対して治療費等を請求することは困難です。では、本来は賃貸人が除雪すべき状況であるにもかかわらず賃貸人が除雪をしない場合に、貴借人が除雪作業をして負傷した場合、貴借人はその治療費等を賃貸人に請求できるのでしょうか。  
賃貸借期間中に賃貸人が賃貸人の負担に属する支出をした場合については、費用償還請求についての定めがありますが（民法第608条）、ここには必要費とは、現状保存及び通常の使用収益に適する状態を維持・回復するための費用をい、また、有益費とは目的物の価値を増加させる費用であると解されています。転落事故については、賃貸物件の維持・回復のためではありませんし、治療費が賃貸物件の価値を増加させるものでもないため、賃貸借契約に基づく費用償還請求権では請求できないでしょう。  
また、委託がない場合にはP.111 事例 14 のように事務管理が成立し得るため、事務管理に基づく費用償還請求も考えられますが、こちらも損害賠償請求については認められませんし、やはり本件のような偶発的な事故の治療費までも請求することは難しいと言わざるを得ません。

**2 委託がある場合**  
もっとも、本件では、借家人からの雪かきの要請に対し、賃貸人が「あなたの方でやってくれ」と依頼しており、借家人はこれに応じて雪かきを実行していますので、借家人を受任者とした雪かきの委任契約が締結されています。本来の委任とは法律行為を行う場合をい、雪かきのような事実行為を委任する場合は、準委任といえます。

126

126



# 宅建業者のための 民法(物権)・不動産登記法改正

- サイズ：B5判
- ページ数：96
- 定 価：770円(税込 送料別)
- ★30冊以上購入の場合、  
1冊目から660円(税込 送料別)
- 発 行：鴨川法律事務所

**不動産取引に係わる民法(物権法)、不動産登記法、相続財産国庫帰属法を分かり易く解説。**

**「解説→事例(設問・解答)の形式で理解度を深める工夫をしています。**

令和3年(2021年)4月21日に、民法の相隣関係や共有に関する規定の改正、所有者不明土地管理制度の新設、相続制度の見直し、不動産登記法の改正が行われました。

不動産取引は、民法に則って行われるので、民法のどの部分がどのように改正されたのかを知ることは、宅地建物取引業者が日常の業務を行ううえできわめて重要です。これを知ると知らないとの、業務の質に大きな違いが出てくる事もありえないことではありません。

本書は、宅地建物取引業者が日常の業務でよく利用する制度で今回改正され又は新設されたものを取り上げ、その要点を解説するとともに改正前民法と対比しながらQ&A形式で具体的に説明しました。



## 序 章 【改正の目的と概要】

### 改正の目的と概要

- 所有者不明土地関連法の施行期日について(法務省)
- 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(法務省)
- 所有者不明土地の発生を予防する方策(法務省)

## 第1章 【相隣関係】

土地利用のために隣地使用が認められる場合と隣地使用権の内容

- 事例01 境界付近の工作物や設置のための隣地使用
- 事例02 越境した樹木の枝・根の切除
- 事例03 隣地への水道管の敷設

## 第2章 【共有等】

所有者不明土地管理に関する制度の新設

- 事例04 テナントビル共用スペースへの電子制御式宅配ボックス設置
- 事例05 既に共有物を利用する共有者の地位と共有者間で定めた利用方法の変更
- 事例06 相続財産の管理を委託された不動産管理業者の管理方針

## 第3章 【所有者不明土地管理】

所有者不明土地管理に関する制度の新設

- 事例07 所在不明の隣地所有者との境界確認
- 事例08 所有者不明土地の取得を求める民間業者
- 事例09 所有者不明建物管理の範囲と限界

## 第4章 【相続制度】

相続制度の見直し

- 事例10 相続放棄後の遺産管理はどうすべきか  
法務省：「財産管理制度に関するその他の見直し」抜粋
- 事例11 相続財産清算の手続き  
相続財産清算事件のフローチャート  
遺産分割に関する見直し(法務省)  
具体的相続分による遺産分割の時的限界(法務省)  
遺産共有と通常共有が併存している場合の特則(法務省)

## 第5章 【不動産登記法】

不動産登記法の改正

- 事例12 相続登記等の申請の義務付け  
法務省：「相続登記の申請の義務化に関する経過措置について」抜粋
- 事例13 登記手続の簡略化
- 事例14 権利能力を有しないと認めるべき場合の所有権の登記名義人の符号表示の新設
- 事例15 所有不動産記録証明制度の創設
- 事例16 所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み
- 事例17 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化
- 事例18 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

## 第6章 【国庫帰属法】

土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度の創設

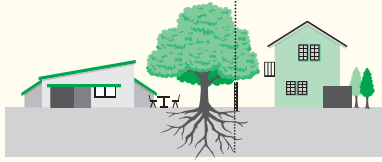
- 事例19 所有権放棄または相続放棄の方法による土地の国庫への帰属



令和3年4月21日に民法の相隣関係や共有に関する規定の改正、所有者不明土地管理制度の新設、相続制度の見直し、不動産登記法の改正等が行われました。宅建業者の皆様向けに、解説に加えQ&A（事例）でわかりやすく説明しました。

**事例02 【相隣関係】**  
**設問** 越境した樹木の枝・根の切除

隣家の植木が大きくなってその枝や根が境界を越えて私の庭に侵入しているのですが、切除しても構いませんか。



**竹木の根や枝の越境とその切除**

改正前は、竹木の根が隣地に越境している場合、隣地所有者は自らその根を切除することができるとしていました。しかし、枝については、その所有者に枝を切除させることができるとしか規定していなかったため、隣地所有者は竹木の所有者に対して切除を請求することができるにすぎませんでした。これは、切除するために、枝の場合は竹木の所有者が隣地に立ち入ることなく越境部分の枝を切除することができるのに対し、根の場合は竹木の所有者が隣地に立ち入って切除しなければならないという違いがあるためだと説明されていました。

**越境した枝の切除の方法**

竹木の所有者が越境した枝の切除に応じるときにはこれよりよいのですが、隣土の仲が悪いとか所在不明で承諾を得られない場合には、自力執行（実力行使）が許されないため、隣地所有者は隣地所有者に対して訴訟を提起して判決を得て強制執行をしなければなりません。根の場合は簡単に自ら切除できるのに、枝の場合にだけ越境された側にこのような負担を強いるべき理由がないことから、**改正法**は、これを改めて、竹木の所有者が催告を受けても相当な期間内に越境した枝を切除しないときや竹木の所有者が誰であるか分からないか、所在不明のとき、または急迫の事情があるときには、隣地所有者はその枝を取り除くことができることにしました。

設問の場合は、根は切ることができますが、枝は法改正により、竹木の所有者に催告をしても相当期間内に切除しないとときに、越境した部分を切除することができることとなります。

相隣関係

**事例04 【共有等】**  
**設問** テナントビル共用スペースへの電子制御式宅配ボックス設置工事と共有者の同意の範囲

この度、テナントビルの共有者の方から物件を預かりました。少し古いテナントビルですが、立地も悪くありません。そこで、当社は、電子制御式宅配ボックスを共用部分に設置して物件の価値を高めてはどうかと提案しました。この提案に乗り気になってくれた共有者は多かったのですが、一部の方は、そんなものを設置しても仕方がないなどと難色を示しており、共有者間で意見がまとまりません。どうしたら宅配ボックスの設置に滞り着けられるのでしょうか？



**電子制御式宅配ボックス設置工事の内容とその法的位置づけの難しさ**

宅配ボックスの設置にあたっては、通常、その固定のための設置工事や、電子制御式のものを設置する場合は電気工事が必要になります。共有物件においては、工事の内容がどのようなものであるかによって、共有者のうちどこまでの範囲の同意を得るべきかが異なってきます。

改正前の規律からすると、本件のようなケースについては、宅配ボックスを設置することは物件の価値を高めることから管理行為にあたるため、持分の過半数の同意で実施できるのではないかと、とも思われます。他方、共有スペースに電子制御式の宅配ボックスを設置するからには、多くの場合、電気工事するにあたりそのテナントビルに対して物理的変更を伴うことは避けられないでしょう。物理的変更を伴う場合は変更行為にあたりと解されていますので、もはや変更行為として共有者全員の同意を得ない限りは実施し得ないのではないかととも思われます。このように

共有等

**事例15 【不動産登記法】**  
**設問** 所有不動産記録証明制度の創設

私の父（兄弟）が亡くなり、私が相続人になったのですが、どこにどれだけの不動産を所有していたのかわかりません。これを調べる良い方法はありますか。



**所有不動産記録証明制度**

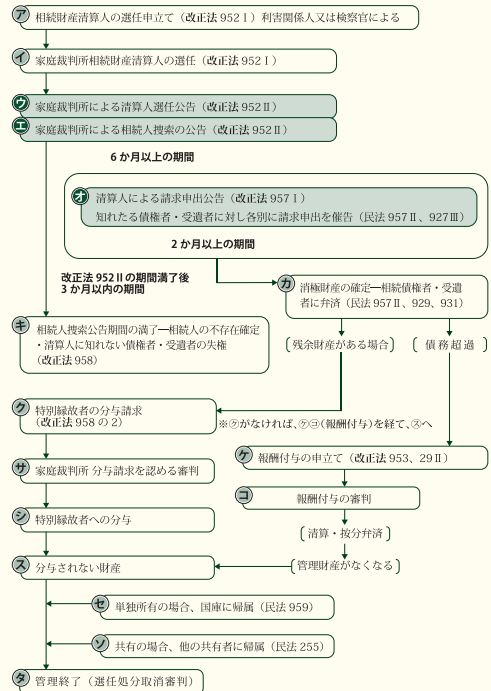
自ら又は被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産に関する事項を証明した書面の交付を請求することができるとする制度が創設されました。

**背景**

相続人は被相続人が所有していた全ての不動産を把握していない場合もあります。相続人として相続登記を申請しようにも被相続人が所有していた不動産を把握する

不動産登記法

**相続財産清算事件のフローチャート**



相続制度

# 宅建業者のための 民法改正と不動産取引

## 宅建業者のための 民法改正 一問一答 事例解説 (Q&A) 特約条項および特約の文例

在庫に限り

**二冊 (二種各一冊) 価格 770 円 (税込送料別)**

※在庫に限り割引販売 ※セット包装に非ず

### 宅建業者のための 民法改正と不動産取引

■ サイズ：B5判（無線綴じ） ■ ページ数：108

■ 定 価：770 円（税込 送料別）

■ 発 行：鴨川法律事務所

+

### 宅建業者のための 民法改正 一問一答

■ サイズ：B5判（中綴じ） ■ ページ数：40

■ 定 価：385 円（税込 送料別）

■ 発 行：鴨川法律事務所



## 民法改正と不動産取引

不動産取引に係わる民法改正（債権法、相続法）を分かり易く解説。

「解説→事例（設問・解答）」の形式で理解度を深める工夫をしています。

民法の総則と債権法の重要な部分が改正され、2020年4月1日から施行となり、また、相続法についても新しい制度が設けられるなどの改正が行われ、2019年7月1日に施行されました。

民法のどの部分がどのように改正されたのかを知ることは、宅地建物取引業者が日常の業務を行ううえできわめて重要です。

本書は、宅地建物取引業者が日常の業務でよく利用する制度で今回改正され又は新設されたものを取り上げ、その要点を解説するとともに改正前民法と対比しながら Q&A 形式で具体的に説明しました。

## 民法改正 一問一答

第1部では、実務で遭遇すると思われる事例を20とりあげて Q&A 形式で解説しました。第2部では、契約条項と特約の文例を掲載しました。

第1部は、改正民法に関する事例解説（Q&A）です。

第2部は、民法改正後の売買契約書及び賃貸借契約書の契約条項と特約条項のうち重要と思われるものを取り上げた文例とその説明です。



第1章【時効】

時効制度の改正

事例01 時効期間と完成猶予

事例02 職業別短期消滅時効の廃止と時効援用の制限

事例03 不法行為に基づく損害賠償請求と時効

第2章【法定利率】

法定利率の改正

事例04 延滞賃料の遅延損害金と経過措置

第3章【錯誤】

錯誤の改正

事例05 動機の錯誤とその効果

第4章【定型約款】

定型約款という新しい概念

事例06 賃貸借契約書の定型約款該当性とその変更

Column 成人年齢引き下げと賃貸借

第5章【契約不適合】(瑕疵担保)

売主の瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

事例07 品質の不適合

事例08 数量の不適合

事例09 請負の契約不適合責任

第6章【保証】

保証制度の改正 ~保証人保護の強化~

事例10 保証人への情報提供義務

事例11 賃貸借契約の根保証

事例12 事業用物件の賃貸借の保証

第7章【賃貸借】

賃貸借契約をめぐる判例法理の明文化

事例13 修繕義務と完成猶予事由の特則

事例14 賃貸人の交代/敷金

事例15 転貸借

第8章【危険負担】

反対給付債務の消滅から同債務の履行拒絶へ

事例16 当事者双方の責めによらない履行不能

第9章【経過措置】

当事者の期待と円滑な新法施行

事例17 賃貸借契約の更新と保証

第10章【相続法】

相続法の改正

事例18 配偶者居住権

事例19 相続と登記

事例04 【法定利率】  
設問

私は、2019年3月1日に、期間を3年、賃料を月額12万円、毎月末日限り翌月分支払の条件で建物を取り人に賃して、借料金は、2020年1月分から6月分までの6ヶ月間は、私は、この6ヶ月分(2020年1月分~2020年6月分)の利息をつけて請求することができますか。



賃貸借契約 (12万円/月)



1 債務不履行責任についての経過措置

賃料債務を含め、債務不履行責任については、(1)契約締結時、その後に不履行が生じた時点、(2)改正前民法の施行期日のいずれか遅いものに改正民法が適用されます。したがって、本問の賃貸借契約の締結が履行前ですので、債務不履行が改正前民法が適用されます。

2 遅延損害金の利率

遅延損害金の利率についても、改正前民法の法定利率が適用されるよう定められていますが、改正民法施行期日より経過しているものも定められています。

具体的には、債務不履行による遅延損害金の利率については、その債務の発生時期(契約締結の時点等)に関わらず、遅延が生じた時期が施行日前であれば改正前民法、後であれば改正民法とされています。改正民法は、法定利率について改正前民法での

■第1部 事例解説(Q&A)

- 1 内容証明郵便が受取拒否・不在で届かなかった時は?
- 2 売主に代わって名義変更できるのか?
- 3 販売した住宅の補修にどの程度応じるべきか?
- 4 売主は中古物件の不具合全てに責任がありますか?
- 5 住宅販売の責任の時効は?
- 6 地震や天災によるリスクは、誰が負担するのか?
- 7 家賃1か月滞納や軽微な増改築で契約解除されるのか?
- 8 借家の使用に必要な修繕費は、誰が負担すべきか?
- 9 越境した木や枝の伐採を請求できるのは誰か?
- 10 物件を購入すれば、賃貸借契約も引継げるか?
- 11 もとの賃貸借契約解除、転貸人と転借人の契約は?
- 12 賃貸借の保証人死亡・破産後の保証はどうなる?
- 13 賃借人が破産したとき、賃貸借契約はどうなる?
- 14 なぜ保証の極度額の定めが必要なのか?
- 15 保証契約更新、改正民法が適用される? されない?
- 16 保証人を依頼する際に、必要な情報提供とは?
- 17 情報提供義務を履行した証拠を残す?
- 18 双方が合意していれば、改正前民法が適用される?
- 19 改正民法下で、保証契約に必要なことは?
- 20 改正民法や相続法の新制度の施行はいつか?

column 所有者不明土地問題

解説

改正民法607条の2は、新たに賃借人(借主)を募集するに当たって、修繕は賃借人の義務であり、改正前民法は、修繕の義務を負ったときは賃借人は賃借人にその旨を通知しなければならなかった。しかし、通知を受けた賃借人がこれを拒否し、賃借人がこれを拒否する必要があるため、このことを認める規定が設けられました。賃借人が支払った修繕工事費用は必要費として新たに賃借人に償還を求めることができます。

■第2部 契約条項および特約の文例

- 売買契約
1. 契約不適合責任に対応する契約条項
  2. 契約不適合責任免除に関する特約
    - ① 契約不適合責任免除特約 (売主が非業者)
    - ② 引渡から2年に限定する特約 (売主が業者)
  3. 老朽化の著しい建物の品質についての契約内容の特約
  4. 契約解除に関する条項
  5. 錯誤事由に関する特約
  6. 危険負担に関する条項
- 賃貸借契約
1. 保証人の極度額の記載
  2. 元本確定と保証人死亡・破産時の新たな保証人を立てる義務の特約
  3. 更新後も保証責任が継続することを確認する旨の特約
  4. 賃借人の補修に関する条項

賃貸借契約

4 賃借人の補修に関する条項

(契約期間中の修繕)

- 1 前条 賃借人は、賃借人が本物件を使用するために必要な修繕を行う義務を負う。この場合の修繕に要する費用は、賃借人が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき賃借人が修繕を行うときは、修繕の必要が生じたときは賃借人は、これを賃借人に通知しなければならない。この通知は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実行を怠らなければならない。
- 3 賃借人は、本物件内に破損が生じたときは、賃借人にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。修繕の必要が生じたときは賃借人は、これを賃借人に通知しなければならない。この通知は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実行を怠らなければならない。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が生じたにもかかわらず、賃借人が正当な理由なく修繕を行わないときは、賃借人は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、賃借人は自ら修繕するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず急迫の事情があるときは、賃借人は自ら修繕することができる。

民法改正と不動産取引

# ① 宅建業者のための 災害と不動産取引

青表紙



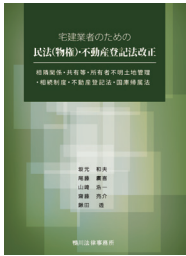
● **1冊 990円 税込・送料別** ※30冊以上のご注文で、1冊目から **880円 税込**

- B5判 無線綴じ
  - 2色刷 (黒+藍)
  - ページ数: 136
  - 2024年4月発行
  - 定価: 900円+税
  - 発行: 鴨川法律事務所
- 災害と不動産取引という分野は、時代の認識や防災体制の状況、裁判官個人の法解釈の考え方でも結論が変わり、解釈は未だに確立しているとは言えません。理解し易く・使い易くするため、解説とQ&Aの2部構成にしています。

29冊以下のご注文	冊数 × 990円 税込	<input type="text"/>	※①～③合計30冊(組)以上の場合は、30冊以上価格です。
30冊以上のご注文	冊数 × 880円 税込	<input type="text"/>	

# ② 宅建業者のための 「民法(物権)・不動産登記法改正」

緑表紙



● **1冊 770円 税込・送料別** ※30冊以上のご注文で、1冊目から **660円 税込**

- B5判 無線綴じ
  - 2色刷 (黒+緑)
  - ページ数: 96
  - 2022年7月発行
  - 定価: 700円+税
  - 発行: 鴨川法律事務所
- 2021年4月に民法の相隣関係や共有に関する規定の改正、所有者不明土地管理制度の新設、相続制度の見直し、不動産登記法の改正が行われました。これらの解説と事例です。

29冊以下のご注文	冊数 × 770円 税込	<input type="text"/>	※①～③合計30冊(組)以上の場合は、30冊以上価格です。
30冊以上のご注文	冊数 × 660円 税込	<input type="text"/>	

# ③ 宅建業者のための「民法改正と不動産取引」「民法改正 一問一答」セット

**在庫に限り 割引販売いたします。2種各1冊 1,155円 → 770円 税込・送料別**

茶表紙

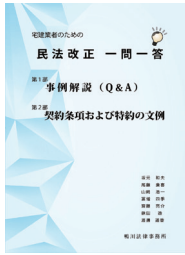


**民法改正と不動産取引**

- B5判 無線綴じ
- 2色刷 (黒+藍)
- ページ数: 104
- 発行: 2019年4月
- 定価: 700円+税
- 発行: 鴨川法律事務所

2019年2020年等に施行の、相続法・民法・債権法等の解説と事例です。

空表紙



**民法改正 一問一答**

- B5判 中綴じ
- 2色刷 (黒+赤)
- ページ数: 40
- 発行: 2020年3月
- 定価: 350円+税
- 発行: 鴨川法律事務所

改正民法に関する追加事例。第2部では売買契約書及び賃貸借契約書の契約条項と特約条項の文例と説明です。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・在庫に限り割引販売いたします。</li> <li>・なくなり次第販売終了。</li> <li>・セット梱包ではありません。</li> </ul>	※単体のご注文も承ります。(660円税込) + 送料 メール FAX 等でお問い合わせください。	※セット梱包ではありません。 <b>2種各1冊 × 770円 税込</b>	組 <input type="text"/> , <input type="text"/> , <input type="text"/> <b>円</b>
--	---	--	---

**送料** (a+b+c 合計) 7,501円以上※は送料無料で ※配送1か所あたり

- ・送料除く ~3,500円まで 送料 440円 税込  い
- ・3,501~7,500円まで 送料 550円 税込  ず
- ・7,501円以上 ~ 送料 無 料  け

ご注文総額	
a+b+c+ 送料	<input type="text"/> , <input type="text"/> , <input type="text"/> <b>円</b>

❖ 発送までに2週間程度かかる場合があります。❖ 発送先は日本国内に限ります。離島・一部地域で追加送料がかかる場合があります。❖ ご入金確認後に発送いたします。(宅地建物取引業協会を除く)

**ご購入者情報・お届け先**

ご請求先名	御中		ご担当様:	様
郵便番号	〒 郵便番号		都道府県	市区町村
	番地		建物名・部屋番号	
メールアドレス	@			
電話・FAX番号	TEL. ( ) ( )	FAX. ( ) ( )		
■上記とお届け先が異なる場合にご記入ください。				
お届け先名	御中		ご担当様:	様
郵便番号	〒 郵便番号		都道府県	市区町村
	番地		建物名・部屋番号	
メールアドレス	@			
電話・FAX番号	TEL. ( ) ( )	FAX. ( ) ( )		

※ご注文の品は、在庫限りとなります。切取ってご使用ください。