

第15回

ついに民法(債権法)の改正法案が成立!
不動産取引への影響は?

民法改正法案がついに公布された。改正点は多岐にわたるが、契約書の文言等の修正を迫られるケースもあり、中でも不動産の売買取引における責任の範囲が変更になるため、仲介業者等にとっては他人事ではない。施行まで対策が求められる。

売主の担保責任、買主の請求権が拡大
施行まで3年間、綿密な準備が求められる

	売主の帰責性 ○ 買主の帰責性 ×	売主の帰責性 × 買主の帰責性 ×	売主の帰責性 × 買主の帰責性 ○
① 追完請求	○	○	×
② 代金減額請求	○	○	×
③ 債務不履行に基づく解除、損害賠償請求	○	×	×

※①・②と③は両立しない。①と③、②と③を同時に請求することはできない。

しては、買主に対し、追完請求権(修補請求権等)と代金減額請求権を認めるとともに、債務不履行に基づく解除及び損害賠償請求権を行使することが可能となりました。

・権利行使の要件

現行法では、瑕疵担保責任を請求するためには期間制限内に権利行使を行うことが必要

・「契約不適合」という概念への変更
改正法案においては、売主が売買契約に基づき契約の内容に適合する物を引き渡す義務があることを前提に、債務不履行責任の一環として引き渡した目的物(不動産等)に関する担保責任を負うと整理されました。

そのため、現行民法の「隠れたる瑕疵」の概念を目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合(契約不適合)という概念に置き換えました。

●最後に

民法(債権法)の改正については、これから施行日までの3年間にわたって多くのセミナーが開催され、書籍も多数出版されると思います。

改正直前に慌てて対応しなくてはならない、今のうちから情報収集を始め、施行に向けた準備を進めていきましょう。

平成21年10月に法務大臣が民法(債権関係)(Aパターン)と実務上から約7年半という成立まで長い時間がかかりましたが、民法(債権法)の一部を改正する法律案(以下「改正法案」)が平成29年5月26日に可決成立し、同年6月2日に公布されました。不動産取引にも多くの影響のある改正ですので、早めに準備をしていく必要があるでしょう。

●どこをチェックすればいいの?

●不動産取引に影響のある改正点は?

改正法案における改正点の中で不動産取引(不動産売買、不動産賃貸(不動産管理等)に

影響のある改正点は、主なものとして次のようなものがあげられます。

①従来の法律上のルールを変更して、新たな

今月の筆者

2006年弁護士登録。プロジェクトファイナンス、ノンバンク法務、資金移動業、仮想通貨等様々な金融法務を取り扱う。不動産(ホテル、病院等)の開発案件、明渡訴訟対応、マンション管理組合、民泊事業者からの相談にも多数対応。



武智総合法律事務所
弁護士
清水 雅博

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/