

第41回  
施行を半年後に控えた民法改正と不動産取引

今月から消費税率が8%から10%へと引き上げられた。生活に関わる大きな制度改革が実施された一方で、不動産取引の現場では来年4月に大きな変化が控えている。改正民法がいよいよ施行となるのだ。不動産の売買において、改正民法の施行後にどのような変化が起きるのか。先日の「不動産ソリューションフェア」で多くのセミナー聴講者を集めた沖隆一弁護士が解説する。

よくなるのか。

新民法では、買主は「契約適合性」ある物の引渡を受けていない場合には、売主に対して、追完請求権(目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し)、代金減額請求権、損害賠償請求権を行使することができる。従って、不動産売買でも、修補請求権や代金減額請求権が一般的に認められることになり、物件の個性に着目した取引であり、不特定物と同様の代替物引渡が通常は考え難い不動産売買でも、他の方法による追完請求権が認められます。損害賠償請求権は、信頼利益ではなく、「契約適合性」による履行利益の賠償が認められることとなります。3種類の追完の方法は、買主が先ず選択し、買主に不相当な負担を課さない場合には、売主が選べるため、特約として、合理的な方法を定めておくことが考えら

れます。新民法では、意思表示の錯誤取消の要件や定型約款の要件と効果が明文化され、売買契約の締結上、留意が必要で、

追完請求権(目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し)、代金減額請求権、損害賠償請求権を行使することができる。従って、不動産売買でも、修補請求権や代金減額請求権が一般的に認められることになり、物件の個性に着目した取引であり、不特定物と同様の代替物引渡が通常は考え難い不動産売買でも、他の方法による追完請求権が認められます。損害賠償請求権は、信頼利益ではなく、「契約適合性」による履行利益の賠償が認められることとなります。3種類の追完の方法は、買主が先ず選択し、買主に不相当な負担を課さない場合には、売主が選べるため、特約として、合理的な方法を定めておくことが考えら

された売買契約について適用され、施行日より前に締結された売買契約には、旧(現行)民法が適用されます。質貸借契約等の更新の場合には、施行日以後に約定(意思の推定による場合を含みます)更新された場合には新民法が適用され、法定更新された場合には旧(現行)民法が適用されます。

新民法では、特定物の瑕疵担保責任は、物の種類又は品質の「契約不適合」の債務不履行責任(履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償)となり、その旨を売主に通知するだけで権利が保全されます。他人の所有する不動産の売主も、債務不履行責任を負い、善意の売主の解除権等も廃止されます。

従って、施行日が近づいた場合には、新旧民法の差を意識しながら、売買契約や質貸借契約(その更新契約)の締結を行う必要があります。新民法が適用される売買契約の条項は、上記のように変更された規律の内容に適合したものに修正する必要があります。FRK等の売買契約のひな型も、新民法の規律に

従って、施行日が近づいた場合には、新旧民法の差を意識しながら、売買契約や質貸借契約(その更新契約)の締結を行う必要があります。新民法が適用される売買契約の条項は、上記のように変更された規律の内容に適合したものに修正する必要があります。FRK等の売買契約のひな型も、新民法の規律に

従って、施行日が近づいた場合には、新旧民法の差を意識しながら、売買契約や質貸借契約(その更新契約)の締結を行う必要があります。新民法が適用される売買契約の条項は、上記のように変更された規律の内容に適合したものに修正する必要があります。FRK等の売買契約のひな型も、新民法の規律に

1・はじめに

民法の債権編を中心とした大幅な改正が、半年後の令和2年4月1日から、いよいよ施行されます。新しい民法によって、契約のルールが全面的に変えられていきますので、不動産取引の基本的な手段となる売買契約については、新しい民法の規律に対応した見直しの準備をする必要があります。

2・不動産売主の義務はどう変わるのか。

新民法の下では、売買契約の売主は、特定物と不特定物を区別せず、種類・品質・数量の「契約適合性」ある物の引渡をする義務を負います。従って、特定物である不動産売買

3・買主の権利は、ど

「契約内容」として明確に記載する必要があります。特定物売買の危険負担の債権者主義は廃止され、債務者主義に統一されます。

今月の筆者

●プロフィール  
1998年弁護士登録(東京弁護士会)  
企業法務、不動産・金融取引に関する交渉・訴訟、起業・株式公開支援等を業務としています。  
法務省法制審議会会社法制(企業統治等関係)部会委員。



沖総合法律事務所  
弁護士  
沖 隆一

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/

新民法は、施行日である令和2(2022)年4月1日以後に締結

5・新民法の適用はどのようになるのか。

対象となる売買契約の内容に適合した契約条項を準備することが重要で