

令和 2 年 度

宅 建 業 者 講 習

神 奈 川 県

公益
社団法人 神 奈 川 県 宅 地 建 物 取 引 業 協 会

公益
社団法人 全 国 宅 地 建 物 取 引 業 保 証 協 会 神 奈 川 本 部

令和2年度 宅建業者講習 目次

演題1 宅建業を巡る諸課題（免許・紛争等）について

— 神奈川県県土整備局事業管理部建設業課宅建指導担当 —

I 令和元年度の相談事例等からの課題・留意点	P 2
1. 相談・紛争事例	
2. 業務に関する法令	
3. その他	
II 実務指導事業について	P 11
III 宅地建物取引業免許の各手続きについて	P 12
1. 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について	
2. 免許の更新申請について	
3. 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について	
4. その他の留意事項	
資料 変更に伴う諸手続一覧表	P 15

演題2 改正民法（債権法関係）施行で注意すべき実務

— 深沢綜合法律事務所 —

I 売買契約編	P 18
Q 1. 改正民法（債権法関係）に対応して全宅連版売買契約書はどこが変わりましたか。	
Q 2. 全宅連版売買契約書の手付解除の条項はどうなりましたか。	
Q 3. 危険負担の改正点について教えてください。	
Q 4. 危険負担について説明して下さい。	
Q 5. 全宅連版売買契約書の解除の条項はどうなりましたか。	
Q 6. 全宅連版売買契約書の契約不適合の条項を教えてください。	
Q 7. 契約不適合が問題となった場合の売主・買主の現実的な対応策について教えてください。	
Q 8. 売買契約の内容を特定する特約文書作成の手順・要素を説明して下さい。	
II 賃貸契約編	P 39
Q 1. 全宅連の建物賃貸借契約書で改訂があった条項を教えてください。	
Q 2. 全宅連版建物賃貸借契約書の修繕に関する条項を示して、そのポイントをまとめて下さい。	
Q 3. 全宅連版建物賃貸借契約書の賃料当然減額が認められる場合に関する条項を示して、そのポイントをまとめて下さい。	
Q 4. 全宅連版建物賃貸借契約書の債務の担保に関する条項を示し、ポイントをまとめて下さい。	
※ 令和2年3月31日以前（改正民法施行前）に締結された賃貸借契約の更新の際の保証契約に関する取扱いについて	

【提出用】学習報告書

P 5 5

※ 7月31日（金）までに必ず提出してください。

演題 1

宅建業を巡る諸課題(免許・紛争等)について

執 筆

神奈川県県土整備局事業管理部

建設業課宅建指導担当

I 令和元年度の相談事例等からの課題・留意点

1 相談・紛争事例

ア 土砂災害警戒区域等の説明不備

(事案の概要等)

- ・平成 26 年 3 月、媒介業者 A は静岡県内の土地の個人間売買に媒介として関与した際、当該土地が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定(平成 25 年 12 月告示)されていることに気が付かず、土砂災害警戒区域外にあると間違った説明をした。
- ・土砂災害警戒区域内にあることについて重要事項説明書に不実を記載して説明したことは宅建業法第 35 条第 1 項第 14 号に違反し、また、土砂災害特別警戒区域に係る特定開発行為の制限等について重要事項説明書に記載せず、説明しなかったことは同項第 2 号に違反する。

※土砂災害警戒区域等の情報は、県砂防海岸課及び土木事務所や市町村のほか、インターネットサイト「神奈川県土砂災害情報ポータル」でも確認することができる。

(URL <http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>)

※宅地建物取引における措置(宅建業法第 33 条, 第 35 条, 第 36 条)

現在、神奈川県内では、土砂災害特別警戒区域の指定の為の基礎調査が順次行われ、調査完了区域から指定がされている。

土砂災害特別警戒区域の指定後は、宅地建物取引業者は、特定の開発行為において、都道府県知事の許可を受けた後でなければ、当該特定開発行為にかかる宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定開発行為の許可についての重要事項説明が義務付けられている。

なお、土砂災害特別警戒区域の公示前であっても、基礎調査結果についての県への取引関係者からの苦情や問合せが多数寄せられていることから、トラブル防止の観点で基礎調査結果および指定された場合に想定しうる制限についても重要事項説明の対象とすることが望ましい。

※なお、賃貸についての苦情も複数あり、法第 35 条等の違反になる場合もあるので、ご注意ください。

イ 排水設備の説明不備等

(事案の概要)

- ・相談者(買主)は媒介業者 A 及び B の媒介により中古の土地付建物売買契約を締結した。当該物件の広告には公共下水である旨表示され、重要事項説明書に「公共下水前面道路配管あり」、「浄化槽施設の必要無し」である旨記載されていたが、実際には最終枳が公共下水に接続されていたものの、宅内配管が最終枍に接続されておらず、浄化槽使用であったことが引き渡し後に判明したため、相談者が県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第 72 条に基づく調査等により判明した事項)

- ・県が A 及び B に事情を聴いたところ、売主(個人)から公共下水である旨の誤った告

- 知を受け、公共下水道工事が実施された事実を市の施工図面により確認したため、宅地内配管まで浄化槽から公共下水に切り替わっていると誤認してしまった旨釈明した。
- ・排水設備について、「公共下水前面道路配管あり」、「浄化槽使用」と表示・説明すべきところ、これを「公共下水」と表示して広告したことは宅建業法第32条に違反し、また、重要事項説明書に不実を記載して説明したことは第35条第1項第4号に違反する。

ウ 不動産の表示に関する公正競争規約の違反事例

- ・インターネットに新規に情報公開後、契約済みとなったにもかかわらず、更新を繰り返して、1年4か月以上継続して広告した。(おとり広告)
- ・架空の建築確認番号を表示し、建築確認を受ける前に広告を開始した。
- ・「バルコニー」と表示したが、バルコニーは設置されておらず、また「都市ガス」と表示したが、LPガスであった。さらに「ガスコンロ2口」と表示したが、ガスコンロは設置されていなかった。
- ・「角部屋」と表示したが、角部屋でなかった。
- ・「駐車場 空有 20,000円」と表示したが、このほかに月額利用料の1か月分の敷金が必要なことが不表示であった。
- ・「敷金11.7万円」、「小型犬・猫2匹まで飼育可」と表示し、あたかも表示の敷金でペットが飼育できるかのように表示したが、実際には、ペットを飼育する場合の敷金は、234,000円であった。
- ・家賃保証料につき「初回保証料」と表示したが表示の額以外に2年毎の保証料が必要であることが不表示であった。
- ・24時間サポート費用を必要とするが、その費目及び額が不表示であり、また住宅保険への加入が必要であるが、「住宅保険不要/17,000円(2年間)」と表示していた。

※これらの規約違反は宅建業法第32条又は第33条等に違反する場合がある。

宅地建物取引業法抜すい

(誇大広告等の禁止)

第三十二条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(広告の開始時期の制限)

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

エ 依頼者の承諾のない借賃 1 月分の媒介報酬の受領

(事案の概要)

- ・相談者（借主）は、貸主代理業者 A と媒介業者 B の媒介により集合住宅の 1 室の賃貸借契約を締結するにあたり、B から契約金概算書を示されて 16 万円（借賃 1 月分）の振り込みを求められた。相談者は「16 万円は申込金として振り込むものであり、仲介手数料として支払うものではない」旨を念押しするメールを B に送信し、B はこれを承諾するメールを返信した。
- ・その後、相談者は賃貸借契約を締結し、契約費用等を支払った。
- ・相談者は、B が仲介手数料として 172,800 円（借賃 1 月分×1.08）を請求し、これを受領したことが超過報酬に当たるとして県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第 72 条に基づく調査等により判明した事項)

- ・B は、事前に依頼者へ交付した契約金概算書に「仲介手数料 172,800 円」と記載しているため、その支払いについて承諾があったものと考えていたが、苦情になったことを踏まえると、当社の説明が十分でなかったのだと思う旨釈明した。
- ・依頼者の承諾を得ていないにもかかわらず、媒介報酬として借賃 1 月分を受領したことは宅建業法第 46 条第 2 項に違反する。

宅地建物取引業法抜すい

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(告示)

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

オ 契約書に記載されていない礼金相当額の受領

(事案の概要)

- ・平成 30 年 9 月、相談者（借主）は媒介業者 A の媒介により工場・作業場として建物定期賃貸借契約を締結した。（契約書は貸主が作成）。

- ・ Aは、契約書に「礼金」の記載がされていないにもかかわらず、「礼金（借賃2か月相当）」と記載した重要事項説明書を借主に交付説明し、借主から礼金名目で金銭を受領した。
- ・ 相談者は、Aが契約書に記載されていない礼金を受領したとして、県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・ Aが事前に作成した重要事項説明書及び契約書には、「礼金（借賃2か月相当）」と記載されていたが、貸主自らが作成した契約書で契約締結することになった。その契約書には「礼金」の記載が無かったが、気付かずに借主に交付、説明してしまった。
- ・ Aと貸主とは、事前に媒介報酬とは別に成功報酬として礼金相当額を受け取る合意をしていたため、礼金相当額を借主から受取ったが、契約成立後、貸主が借主に礼金は請求していないと説明した為、トラブルが発生した。
- ・ Aが契約書に記載されていない金銭を受領することに理由はないため、礼金相当額全額を相談者に返金した旨釈明した。
- ・ 貸主が媒介報酬とは別に成功報酬について支払うことについて合意しておらず、礼金相当額を報酬として支払ったという認識はないことから、超過報酬と認定しなかったものの、契約書に記載されていない実体のない費用を請求・受領したとして、「取引の公正を害する行為」にあたるとした。
- ・ 本事案のように、媒介報酬のほかに実体のない費用を請求・受領する行為は、法第46条第2項及び第47条第2項に違反、又は、「取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき」に該当し、行政処分の対象となる場合がある。

カ 媒介契約書の不交付、専任媒介契約上の義務の不履行等

宅地建物取引業法抜すい

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一から四 (略)

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

六 (略)

七 報酬に関する事項

八 (略)

2 (略)

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省

令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 (略)

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

(事例 1)

宅建業者 A は、土地の所有者から当該土地の売却を依頼され、媒介契約を締結したにもかかわらず、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面を作成せず、依頼者に対して交付しなかった。

(事例 2)

宅建業者 B は、区分所有建物の所有者から当該建物の売却を依頼され、専任媒介契約を締結し、指定流通機構（レインズ）に登録したが、依頼者に対してその登録証明書を交付せず、さらに、2 週間に 1 回以上の頻度で書面による業務報告をしなかった。

キ 改正民法施行（令和 2 年 4 月 1 日）に係る宅地建物取引業法第 40 条の改正

- ・ 売主の「瑕疵担保責任」は、「契約不適合責任」に変わることから、宅地建物取引業法 40 条は、下記のとおり、改正される。
- ・ 改正民法では、特定物売買と不特定物売買とを区別することなく、売主は、一般に種類、品質、数量に関して売買契約の内容に適合した目的物を引き渡す義務を負う。引渡された目的物が種類、品質又は数量に関して「契約の内容に適合しないもの」（契約不適合）である場合、売主の契約不適合責任として買主には次のような 4 つの救済手段が定められた。

- ① 履行の追完請求権（改正民法 562 条 1 項本文）
- ② 代金減額請求権（改正民法 563 条 1 項、2 項）
- ③ 改正民法 415 条の規定による損害賠償請求権（改正民法 564 条）
- ④ 改正民法 541 条、542 条の規定による契約解除権（改正民法 564 条）

宅地建物取引業法抜すい

(担保責任についての特約の制限)

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 566 条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

※ 傍線部分は、民法改正後の条文

2 業務に係る法令

ア 個人情報保護法

- ・ 宅建業者は、個人情報取扱事業者として法の適用を受ける。
- ・ 個人情報とは、生存する個人に関する情報であつて、① 特定の個人を識別できるもの、② 個人識別符号が含まれるものをいう。
- ・ **個人情報の取扱いのチェックポイント**（「政府広報オンライン」より抜粋）

(1) 個人情報を取得するとき

個人情報を取得する際は、どのような目的で個人情報を利用するのかについて具体的に特定しなければならない。個人情報の利用目的は、あらかじめ公表するか、本人に知らせる必要がある。

個人情報のうち、本人に対する不当な差別・偏見が生じないように特に配慮を要する情報（人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪被害情報など）は、「要配慮個人情報」として、取得するときは本人の同意が必要である。

(2) 個人情報を利用するとき

取得した個人情報は、利用目的の範囲で利用しなければならない。すでに取得している個人情報を、取得時と異なる目的で利用する際には、本人の同意を得る必要がある。

(3) 個人情報を保管するとき

取得した個人情報は漏洩などが生じないように、安全に管理しなければならない。

例： 紙の個人情報は鍵のかかる引き出しで保管する

パソコンの個人情報ファイルにはパスワードを設定する

個人情報を扱うパソコンにはウイルス対策ソフトを入れる など

(4) 個人情報を他人に渡すとき

個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

※業務の委託、事業の承継、共同利用は、第三者には当たらない。

以下の場合、本人の同意を得なくても個人情報を他人に渡すことができる。

1. 法令に基づく場合（例：警察からの照会）
2. 人の生命、身体または財産の保護のために必要で、かつ本人からの同意を得るのが困難なとき（例：災害時）
3. 公衆衛生・児童の健全育成に特に必要な場合で、かつ本人の同意が難しいとき（例：児童虐待からの保護）
4. 国や地方公共団体などへの協力

(5) 本人から個人情報の開示を求められたとき

本人からの請求があつた場合、個人情報の開示、訂正、利用停止などに対応しなければならない。

個人情報の取扱いに対する苦情を受けたときは、適切かつ迅速に対処しなければならない。

個人情報を扱う事業者や団体の名称や個人情報の利用目的、個人情報開示などの請求手続の方法、苦情の申出先などについて、ウェブサイトでの公表や、聞かれたら答えられるようにしておくなど、本人が知り得る状態にしておかなければならない。

なお、神奈川県知事免許の宅建業者に対して行う個人情報保護法に基づく報告徴収及

び立入検査は、個人情報保護委員会から権限委任を受けて知事が実施する。

(個人情報の漏洩事例)

- ・業者の従業員が会社から貸与された携帯電話を帰宅途中で紛失し、顧客の氏名及び携帯番号が画面表示できる状態になっていた。
- ・媒介業者が依頼者である借主に契約金明細等を電子メールで送付した際、メールアドレスの@の前の1文字を打ち間違え、別人に送信してしまった。
- ・複数の顧客に対して不動産物件の案内メールを同時に送信した際、送信先のすべての顧客のメールアドレスが見える形で送信してしまった（283件分）

イ 障害者差別解消法

- ・第4条第1項（障害を理由とする差別等の権利侵害行為の禁止）

何人も、障害者に対して、障害を理由として、差別することその他の権利利益を侵害する行為をしてはならない。

第4条第2項（社会的障壁の除去を怠ることによる権利侵害の防止）

社会的障壁の除去は、それを必要としている障害者が現に存し、かつ、その実施に伴う負担が過重でないときは、それを怠ることによって前項の規定に違反することとならないう、その実施について必要かつ合理的な配慮がされなければならない。



○不当な差別的取扱いの禁止（法的義務）

○合理的配慮の提供（努力義務）

※主務大臣は事業者に対して報告徴収、助言、指導、勧告することができる。

不当な差別的取扱い（×）・合理的配慮（○）の具体例（内閣府ホームページより抜粋）

- × 「障害者不可」「障害者お断り」と表示・広告する
- × 障害者向け物件は扱っていないと門前払いする
- × 障害者の希望に対し、必要な調整を行うことなく仲介を断る
- × 障害を理由とした誓約書の提出を求める
- 最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内する
- 障害者の求めに応じてバリアフリー物件等があるかを確認する
- 物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内する

ウ 犯罪収益移転防止法

- ・「特定事業者」として位置づけられた宅建業者を含む全47の事業者は、法で規定する一定の取引（以下「特定取引」という。）を行うに際し、以下の確認を行うほか、確認記録及び取引記録等の作成・保存などが義務付けられている。

(1) 本人特定事項（自然人：氏名、住居及び生年月日、法人：名称及び本店又は主たる事務所の所在地。）

(2) 取引を行う目的

- (3)顧客が自然人である場合：職業、顧客が法人である場合：事業の内容
- (4)顧客が法人である場合において、その事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にあるものとして主務省令で定める者があるときにあっては、その者の本人特定事項
 - ※宅地建物取引業者については、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」が特定取引に当たる。

・ **犯罪収益移転防止法施行規則の改正について（平成 30 年 11 月 30 日公布）**

上記の本人特定事項の確認に当たって、効率的な本人確認ができるよう、次のとおりオンラインで完結する確認方法を新たに認めた。

(1) 自然人の本人確認方法として、以下のオンライン上の確認方法を追加（施行済）

- ①インターネット上のリアルタイムビデオ通話等で、本人確認書類（顔写真付き）の提示を受ける方法（第 6 条第 1 項第 1 号ホ）
- ②本人確認書類（顔写真付き）の画像の送信及び顔の画像の送信を受ける等による方法（第 6 条第 1 項第 1 号ヘ）
- ③本人確認書類の IC チップ情報の送信等を受け、既に本人確認を受けている銀行等に照会して確認する方法（第 6 条第 1 項第 1 号ト）
- ④本人確認書類の IC チップ情報の送信等を受け、既に本人確認を受けている既存銀行口座を利用して確認する方法（第 6 条の 2 第 1 項第 1 号ト）

(2) 法人の本人確認方法として、以下のオンライン上の確認方法を追加（施行済）

- ①一般財団法人民事法務協会の『登記情報提供サービス』を利用する方法（第 6 条第 1 項第 3 号ロ）
- ②国税庁『法人情報サイト』を利用する方法（第 6 条第 1 項第 3 号ハ）

(3) その他所要の改正（令和 2 年 4 月 1 日施行）

現行の非対面の本人確認において偽造書類を利用した不正等が行われている状況を踏まえ、取引関係文書を本人限定受取郵便により送付する方法による本人確認等の際に提示する書類の厳格化（顔写真付きの書類に限定する等）を図る（第 6 条関係）。

3 その他

ア 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（国土交通省通知）より抜粋）

イ 津波災害警戒区域の指定について

県では、最大クラスの津波発生時における避難体制の強化を図るため、津波防災地域づくりに関する法律に基づき、津波災害警戒区域の指定を進めており、令和元年12月24日、小田原市、真鶴町及び湯河原町において、県内で初めて、津波災害警戒区域を指定した。

※津波災害警戒区域とは、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波災害を防止するために「警戒避難体制を特に整備すべき区域」として指定された区域である。

※津波災害警戒区域指定後、土地利用や開発行為等に新たな規制はかからない。ただし、津波災害警戒区域内にある宅地又は建物を取引する場合には、当該宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨を重要事項として説明しなければならない。

※新たに警戒区域を指定した場合には、県のホームページ等でお知らせする予定である。
（参考）「津波災害警戒区域の指定について」（県ホームページ）

URL <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/tsunami/kuiki.html>

ウ 不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスク等の情報提供について（協力依頼）

- ・ 住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められている。（令和元年7月26日国土交通省通知）
- ・ 取引に関与する宅建業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供してください。
- ・ なお、取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内ください。

- また、東日本大震災後に、液状化現象が発生した土地について、取引後、訴訟にまで発展した例もあり、トラブルの未然防止のためにも、取引に際しては、県や市町村等の公表されている防災情報を確認して、可能な範囲で液状化が発生する恐れがある土地の情報提供をすることが望ましいとされています。

II 実務指導事業について

実務指導事業とは、

宅地建物取引業者指導事業（※）の一つに位置づけるもので、各協会が任命し、知事が認証した指導員が宅地建物取引業者の事務所において業務の執行状況を調査し、宅地建物取引業の適正な運営の確保を目的として指導・助言を行うものである。

宅建業法は、その目的を「業務の適正な運営と取引の公正を確保することをもって消費者の利益保護を図り、併せて業界の健全な発達を促進する。」と規定しており、実務指導事業は、この目的を実現するために、行政が監督するだけでなく、業界自らが自らを律していこうとする意義を有している。

※神奈川県と公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部が、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発達を図ることを目的として実施する事業。

○令和元年度の実務指導実施状況

	対象業者数	実施業者数	未実施業者数
神奈川県宅地建物取引業協会	300	267	33
全日本不動産協会神奈川県本部	142	132	10
合 計	442	399	43

県は各協会から実務指導の実施結果の報告を受け、必要に応じて法第 72 条第 1 項に基づく立入調査を実施している。

○令和元年度の立入調査で判明した主な不備事項

- ・取引士証、従業者証明書の不携帯
- ・報酬額の揭示義務違反
- ・従業者名簿の備付け義務違反
- ・標識の揭示義務違反
- ・犯罪収益移転防止法に基づく本人確認記録・取引記録等の作成義務違反

Ⅲ 宅地建物取引業免許の各手続きについて

1 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について

宅地建物取引業者は、免許を受けている事項（免許申請書に記載されている内容）のうち、法第8条で規定された事項について変更が生じた場合、法第9条の規定により「変更があった日から30日以内」に免許を受けた知事に対してその旨を届け出なければならない。

(1) 変更があった場合に届出が必要となる事項

ア 代表者（代表取締役）

イ 法人役員（取締役、監査役、責任社員等）

※代表取締役と単なる取締役が入れ替わった場合、取締役と監査役が入れ替わった場合も届出が必要である。

ウ 商号又は名称

エ 事務所（主たる事務所）の所在地

オ 従たる事務所の新設・移転・廃止

カ 政令第2条の2で定める使用人（支店長や営業所長等）

キ 専任の宅地建物取引士（事務所間の異動を含む）

※従たる事務所を廃止した場合（オ）は、政令第2条の2で定める使用人（カ）及び専任の宅地建物取引士（キ）に関する届出も必要である。

(2) 届出書の記載方法等

届出書の記載方法及び添付書類については、「宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引」を参照してください。

宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引、変更届出書・更新申請書等の各様式は、県建設業課のホームページからダウンロードして利用してください。（HP上の掲載場所：不動産取引業・宅建 → 事業者の方への提供情報 → 宅地建物取引業に関する手続きのご案内）

(3) 届出期間

変更事由が生じた日から30日以内

※30日以内の起算は事実の発生の日からであって、登記の日ではないことに注意。

届出が遅滞すると行政処分を受ける場合がある。

(4) 変更届出書等の提出先・受付時間

提出先	電話	受付時間	留意点
(公社)神奈川県宅地建物取引業協会の本部又は各支部 ※ 当協会の会員業者のみ	本部 045 (633) 3030	本部又は各支部に お問合せ下さい。	変更事由が生じた日から30日を経過した場合や宅地建物取引士の変更登録申請が完了していない場合は、各協会に提出することはできませんので、必ず県建設業課横浜駐在事務所に提出してください。
(公社)全日本不動産協会神奈川県本部の各支部 ※ 当協会の会員業者のみ	本部 045 (324) 2001	本部又は各支部に お問合せ下さい。	
神奈川県県土整備局 事業管理部建設業課 横浜駐在事務所(宅建指導担当)	045 (313) 0722	10:00～15:00 (12:00～13:00 の間も受付可)	受付は月曜日から金曜日まで毎日行っています。(祝日・年末年始を除く)。

(5) 提出部数

知事免許業者の場合は、正本・副本を各 1 部（副本は正本のコピーでよい）

大臣免許業者の場合は、正本 1 部・副本 2 部

2 免許の更新申請について

(1) 有効期間 5 年間

(2) 申請期間 免許の有効期間満了日の 90 日前から 30 日前まで

(3) 留意事項

- ・「役員等氏名一覧表」の記載の際には、代表者、役員、政令で定める使用人だけでなく、専任の宅地建物取引士についても記載が必要である（平成 27 年 4 月 1 日からの変更事項）。
- ・有効期間の最終日（免許満了日）が土曜、日曜、祝祭日などであっても最終日をもって免許は失効する。
- ・変更事項がある際には、免許更新申請の事前若しくは同時に届出（宅地建物取引業法第 9 条の届出）が必要である。

3 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について

(1) 申請窓口 (公社) 神奈川県宅地建物取引業協会本部 取引士講習係

電話：045-633-3036（直通）

受付時間：平日（祝日・年末年始を除く）の 9:30～11:30、13:00～16:00

※免許に関する変更の届出、(新規・更新)の免許の申請、廃業の届出等と宅地建物取引士の従事先のみの変更を同時に申請する場合は、県建設業課横浜駐在事務所（宅建指導担当）の窓口においても手続き可能。

(2) 申請が必要な事項

- ① 氏名
- ② 住所
- ③ 本籍
- ④ 従事先（従事先（入社・退社）、従事先の商号（名称）、従事先の免許証番号）

(3) 留意事項

- ・宅地建物取引業者が行う専任の宅地建物取引士等の就退任についての変更の届出（宅地建物取引業法第 9 条の届出）をしても、宅地建物取引士資格登録簿の内容が自動的に変更されることはない。別途、宅地建物取引士個人による法第 20 条の申請が必要である。
- ・変更登録申請は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合も必要である。

4 その他の留意事項

(1) 事務所平面図の添付について

一軒家や当該フロア全体を事務所としている場合であっても事務所を明示する平面図を添付し、当該図面には机、椅子、棚などの位置も表記すること。

(2) 事務所内部の写真について

- ・固定電話機、机、椅子が据えてあることが確認できる構図であるもの（執務スペースが確保できていることを確認します）。
- ・業者票、報酬額表が来客者にわかりやすい場所に掲示してある状態が確認できる構図であるもの。

(3) 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応について

新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応として、郵送による届出・申請等の受付を行っていますので、詳細については、提出先または申請窓口までお問い合わせください。

変更に伴う諸手続一覧表

届出書等 変更内容		業 者			宅地建物取引士
		名簿登載事項 変更届出書	免許証書換え 交付申請書	営業保証金 供託済届出書 (直接供託業者のみ)	宅地建物取引士資格 登録簿変更登録申請書
代 表 者		○	○		●
役 員		○			●
政 令 使 用 人		○			●
専任宅地建物取引士		○			● (注)
上記以外の従事者					●
商 号		○	○		○
事 務 所	主たる事務所	○	○	□	
	従たる事務所 新 設	○		○	
	移転・廃止	○			

氏 名 変 更	代 表 者	○	○		▲
	役 員	○			▲
	政 令 使 用 人	○			▲
	専任宅地建物取引士	○			○
	上記以外の従事者				▲

提 出 先	県建設業課横浜駐在事務所(宅建指導担当)又は 宅建協会本部・支部(宅建協会会員のみ)、 全日協会支部(全日協会会員のみ)	県建設業課 横浜駐在事務所 (宅建指導担当)	原則、宅建協会本部
-------	--	------------------------------	-----------

○・・・・・・・・必須

●・・・・・・・・宅地建物取引士の資格を有しており、かつ就退任によって勤務先に変更がある場合は必要

▲・・・・・・・・宅地建物取引士の資格を有している場合は必要

□・・・・・・・・保管替えの場合は必要

注1) 専任宅地建物取引士の就任の際

専任宅地建物取引士が新たに従事することとなり就任する場合は、法第9条に基づく変更届の提出までに、宅地建物取引士本人が法第20条に基づき、あらかじめ従事先等の変更登録が必要です。

注2) 宅地建物取引業免許の更新の際

従事している専任宅地建物取引士の本籍等に変更があり、法第20条に基づく変更登録がなされていない場合は、宅地建物取引業免許の申請書提出までに、あらかじめ宅地建物取引士本人による変更登録が必要です。

演題 2

改正民法（債権法関係）施行で注意すべき実務

執 筆

深沢綜合法律事務所

I 売買契約編

Q1 改正民法(債権法関係)に対応して全宅連版売買契約書はどこが変わりましたか。

A1 改正民法に対応して次の4点が変わりました。

1. 手付解除
2. 引渡し前の滅失・損傷（危険負担）
3. 契約不適合を除く解除
4. 契約不適合責任

【手付け】

Q2 全宅連版売買契約書の手付解除の条項はどうなりましたか。

A2

手付解除に関する売買契約書の新書式

【一般売主用】

(手付解除)

第16条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

- ① 相手方がこの契約の履行に着手したとき
- ② 標記の期限（G）を経過したとき

【業者売主用】

(手付解除)

第16条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

※ 業者売主用の書式では、業法 39 条 3 項により、一般売主用 16 条 2 項②の「手付期限の定め」は、民法の規定より買主にとって不利な特約となるので、これを定めることはできません。

改正法	旧法
<p>(手付) 第 557 条</p> <p>買主が売主に手付を交付したときは、<u>買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。</u></p> <p>2 第 545 条第 4 項の規定は、前項の場合には、適用しない。</p>	<p>(手付) 第 557 条</p> <p>買主が売主に手付を交付したときは、<u>当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。</u></p> <p>2 第 545 条第 3 項の規定は、前項の場合には、適用しない。</p>

【解説】 手付に関する改訂～倍額の現実の提供による解除・相手方の履行の着手

手付に関しては、最高裁判決内容にそって規定が変わりました。特に、実務上留意すべきものとして、現民法の「売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。」とあるのを「売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。」に改められるので、現実の払渡しをしなくても売主が買主に倍額を現実に提供をすることにより手付解除をすることができることとなります(最判平 6.3.22、平 4 年 (オ) 第 1929 号)

民法 557 条第 1 項は、手付解除の要件について、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」と規定しており、この文言からは、手付解除をしようとする者自身が履行に着手した場合にも手付解除ができなくなるように読めますが、判例（最判昭 40.11.24 民集 19 卷 8 号 2019 頁）は、同項が契約の履行に着手した後の手付解除をすることができないとした趣旨は、履行に着手した解除の相手方を保護する点にあるという理解に立って、相手方が履行に着手するまでは、履行に着手した当事者による手付解除が可能であるとしています。また、実務上も、不動産売買に関してこの判例法理に基づく取扱いが定着しているため、民法 557 条 1 項の文言と上記の判例法理との相違を解消する観点から、「**当事者の履行の着手**」から「**相手方の履行の着手**」に改めることになりました。また、「履行の着手」があったことの主張立証責任の所在も民法 557 条 1 項の文言からは判然としませんが、手付解除を争う相手方が主張立証責任を負担するとするのが裁判実務であるため、それを明らかにする趣旨で、「ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。」とされました。

【危険負担】

Q3 危険負担の改正点について教えてください。

A3

危険負担に関する売買契約書の新書式

(引渡し前の滅失・損傷)

第 17 条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し売主がこれ

を引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。

(* 1)

- 2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しに標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。
- 3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(* 1) 改正民法では、売主に帰責事由なくその債務が履行不能となった場合、買主は、もしも売主から代金を請求されてもこれを拒むことができるし(改正民法 536 条)、代金支払債務を確定的に消滅させたければ契約を解除してもよいという規律になりましたので、書式もこれに対応しました。

また、引渡し前に物件が滅失した場合、それについて売主・買主双方に帰責事由がないのであれば、売主からも契約を白紙解除できる方が余計な紛争を防止でき、公平でもあることから、売主にも解除権を認める条項に改めました。

【危険負担】

改 正 法	旧 法
第 534 条及び第 535 条 削除 (削除)	<u>(債権者の危険負担)</u> <u>第 534 条</u> <u>特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者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、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。</u> <u>2 不特定物に関する契約については、第四百一条第二項の規定によりその物が確定した時から、前項の規定を適用する。</u> <u>(停止条件付双務契約における危険負担)</u>
(削除)	<u>第 535 条</u> <u>前条の規定は、停止条件付双務契約の目的物が条件の成否が未定である間に滅失した場合には、適用しない。</u> <u>2 停止条件付双務契約の目的物が債務者の責</u>

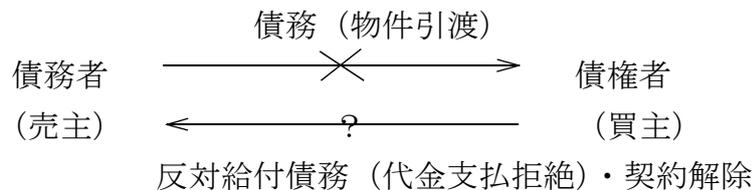
	<p>めに帰することができない事由によって損傷したときは、その損傷は、債権者の負担に帰する。</p> <p>3 停止条件付双務契約の目的物が債務者の責めに帰すべき事由によって損傷した場合において、条件が成就したときは、債権者は、その選択に従い、契約の履行の請求又は解除権の行使をすることができる。この場合においては、損害賠償の請求を妨げない。</p>
--	---

改正法	旧法
<p>(債務者の危険負担等)</p> <p>第 536 条</p> <p>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債務を履行することができなくなったときは、<u>債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。</u></p> <p>2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、<u>債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。</u>この場合において、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。</p>	<p>(債務者の危険負担等)</p> <p>第 536 条</p> <p><u>前 2 条に規定する場合を除き、</u>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債務を履行することができなくなったときは、<u>債務者は、反対給付を受ける権利を有しない。</u></p> <p>2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を失わない。この場合において、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。</p>

Q4 危険負担について説明して下さい。

A4 危険負担制度とは、契約の履行までの間に天災地変等当事者に帰責事由がない原因によって債務が履行できなくなった場合の制度をいいますが、中間試案段階では、解除の要件から「債務者の責めに帰すべき事由」が排除されたことから、当事者双方の帰責事由によらずに債務を履行することができなくなったときの「危険負担制度」は解除制度で処理し得ると説明されていました。しかしながら、危険負担制度は、一般的制度で、解除制度に吸収すべきでないとの意見が強く、また、天災地変直後では相手方当事者が行方不明の場合もあり、いちいち解除しなければ契約が終了しないというのは現実的でないということから再議論がなされました(法務当局解説要旨 部会資料 79 - 3、16 頁)。

改正法では履行拒絶事由の一つとして位置付けられ、**現行法のように債務は当然消滅するものではないが、永久に履行拒絶できるということからすると自然債務的なものになります。**自己の反対給付債務を確定的に消滅させたい債権者は、債務不履行による契約の解除をすることになります。いわば、履行拒絶と解除の二段構えで処理することになるのです。



【解除】

Q5 全宅連版売買契約書の解除の条項はどうなりましたか。

A5

違約解除に関する売買契約書の新書式案

（契約不適合を除く契約違反による解除）（* 1）

第18条 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金（H）を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの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ることができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。（* 2）（* 3）

3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。（* 4）

4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

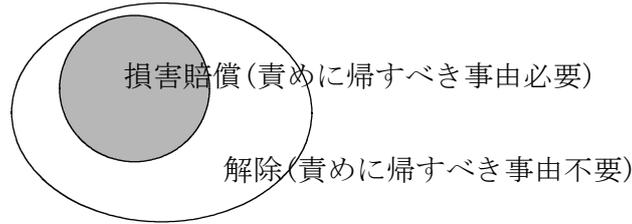
5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。

6 本条の規定は、第21条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。（* 5）

（* 1） 後述のとおり、旧民法では「契約違反」と「瑕疵担保責任」とは性質が異なるものと理解されていましたが、改正民法は、「契約不適合責任」を「契約違反」の一種と規律しました。しかし、不動産売買では、契約違反と契約不適合責任の取扱いは峻別すべきことから、ここでは「契約不適合を除く」契約違反の規律であることを明記しました。

（* 2） 改正民法は、契約違反（債務不履行）があった場合、債務者に帰責事由がないときは、債権者は契約を「解除」できるが、「損害賠償請求」はできないと規律したことになります。そこで、1項の解除では帰責事由にあえて触れず、2項の損害賠償請求（違約金請求）では

相手方に帰責事由がない場合にこれを行使できない旨の但書を明記しました。



- (* 3) 債務不履行が「この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ることができない事由」という表現は、改正民法の表現を引用したものであり、①個々の契約の目的、経緯などの具体的諸事情と、②不動産取引に関して形成された社会通念を併せ考慮するという、帰責事由の有無の判断の枠組みを示しています。
- (* 4) 違約金の定めにつき、改正民法では裁判所が額を増減する余地を認めています。しかし、違約金の定め額を容易に増減できるかのような誤解は回避すべきことから、本来は増減できるものではないことを明記しました。
- (* 5) (* 1)と同様、違約解除に関する本条の規定が、第 21 条に定める契約不適合解除には適用されないことを明記しました。
- (* *) 債務不履行が「軽微」であるときは契約を解除できないとする改正法 541 条但書の規律を書式に明記することも検討されました。しかし、軽微の解釈について判例も少なく、何よりも買主が代金の一部を支払わなかった場合に、それが寡少であっても売主に解除の機会を与えるのが相当であるなどの意見があったことから、書式には明記していません。もっとも、上記書式は改正法 541 条但書を排除するものではありませんので、債務者が不履行の軽微性を主張することは可能です。
- (* *) 改正民法は無催告解除 (542 条) について定めており、書式にこれを明記することも検討されました。ただ、民法の規定を契約書に条文化することは煩瑣であり複雑な内容となること、そして無催告解除の要件解釈について判例もなく、要件に該当するか否かがあいまいな場合には催告解除で対応することがトラブル防止につながることから、書式にはこれを明記していません。もっとも、上記書式は無催告解除を排除するものではありませんので、改正民法の要件を満たせば、債権者は無催告解除をすることは可能です。

改 正 法	旧 法
<p>(催告による解除)</p> <p>第 541 条</p> <p>当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行</p>	<p>第 540 条 (解除権の行使)</p> <p>契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする。</p> <p>2 前項の意思表示は、撤回することができない。</p> <p>(履行遅滞等による解除権)</p> <p>第 541 条</p> <p>当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその</p>

<p>の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。</p>	<p>履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。</p>
---	--

改正法	旧法
<p>(催告によらない解除)</p> <p>第 542 条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。</p> <p>一 債務の全部の履行が不能であるとき。</p> <p>二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。</p> <p>四 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、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。</p> <p>2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。</p> <p>一 債務の一部の履行が不能であるとき。</p> <p>二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p>	<p>(定期行為の履行遅滞による解除権)</p> <p>第 542 条</p> <p>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、当事者の一方が履行をしないでその時期を経過したときは、相手方は、前条の催告をすることなく、直ちにその契約の解除をすることができる。</p> <p>(履行不能による解除権)</p> <p>第 543 条</p> <p>履行の全部又は一部が不能となったときは、債権者は、契約の解除をすることができる。ただし、その債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。</p>

【契約不適合】

Q6 全宅連版売買契約書の契約不適合の条項を教えてください。

A6

①契約不適合責任に関する「一般売主用」売買契約書の新書式案

【一般売主用売買契約書案】

(L) 契約不適合責任の通知期間(第21条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後 _____ 間
------------------------	----------------

(* 1)

(契約不適合責任)

第21条 引き渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき(以下「契約不適合」という。)は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。(* 2)

2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。(* 3)

3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。(* 4)

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金(H)の定めは適用されないものとする。(* 5)

5 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記(L)に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

(* 6)

(* 1) 旧書式の標記欄では、瑕疵担保責任を負担する・しないを記載するチェックボックスを設けていましたが、契約不適合責任の通知期間のみを記載する形式に改めました。

これは、物件の品質が契約の内容と適合しなくても(契約に違反していても)責任を負担しないという言葉の違和感や、欠陥を修補して引き渡す約束をしていながらそれをしないで引き渡しても免責されると誤解される恐れがあることなどから、契約不適合責任の免責特約をチェ

ックボックスで処理することには限界があると判断したからです。

もちろん免責特約自体を否定するものではなく、これを記載する場合には特約欄を利用することを想定しています。

- (※ 2) 改正民法が、買主の権利として契約不適合に関する修補請求権を認めたことから、これを明記しています。

また、契約不適合がある場合、実務上は紛争拡大の防止のために修補の方法について協議する機会があることが望ましいことから、これを規定しました。ただし、協議の申入れができるというだけであって、買主が売主の協議申入れに応じず修補その他の請求をすることを禁ずるものではありません。

- (※ 3) 契約不適合がある場合に、買主は売主に対し債務不履行として損害賠償を請求できますが、従来の瑕疵担保責任と異なり、売主に帰責事由がない場合は損害賠償請求はできませんので、この点を明記しています。

- (※ 4) 契約不適合がある場合に、買主は、売主に修補を催告したうえで、契約を解除することができます。

従来の瑕疵担保責任では売主に修補を催告することは解除の要件ではありませんでしたが、契約不適合責任ではこれが要件となったことから、明記しました。

また、旧民法は、瑕疵により「契約締結の目的が達せられない」場合でなければ契約を解除できないとしていましたが、改正民法は、契約不適合が「軽微」な場合を除いて契約を解除できるとしています。しかし、不動産売買、特に一般売主の場合には、買主が契約の目的を達成できるにもかかわらず契約を解除できるとすることは、取引の安定を害し、実務が混乱することから、一般売主用の書式では、旧民法の目的不達成の要件を維持するものとしています。

なお、改正民法は無催告解除（542条）について定めており、書式にはこれを明記していませんが、排除するものではなく、改正民法の要件を満たせば、買主は催告なしに契約を解除することも可能です。

- (※ 5) 買主が契約不適合を理由に契約を解除した場合も損害賠償を請求できること、ただし、解除と異なり、損害賠償請求については売主の帰責事由の存在が要件となることを明記しています（書式 21 条 2 項は、買主が契約を解除せずに物件を受け入れつつ損害賠償を請求する場合を、4 項は、買主が契約を解除したうえで損害賠償を請求する場合を定めています）。

また、契約不適合解除も違約解除の一種となったため、違約金の定めが適用される余地がありますが、実際には売主が物件引渡しを違約したケースと引き渡した物件にたまたま不適合があったケースとでは事態の性格が異なることや、従前の瑕疵担保責任の賠償責任が実損主義的であったことを踏まえて、契約不適合解除に伴う損害賠償請求については違約金の定めは適用がないことを明記しています。

（契約解除が前提となるため、多くのケースでは買主の損害は違約金の定めを下回ると思われますが、買主が解除までに多額の経費をかけていた場合や転売契約がすでに結ばれていて履行利益の損害が発生した場合には、違約金の定めを超える損害となる可能性もあることには留意が必要です。）

- (※ 6) 改正民法は、「隠れた」瑕疵という要件を削除し、買主が契約不適合を知っている場合でも、売主に対して責任を問えることとしています。しかし、不動産売買、特に一般売主の場合には、買主が契約不適合を知らずながら売主に不適合責任を問えるとするのは取引の安定を害し実務が混乱することから、一般売主用の書式では、買主が契約不適合を知っている場合には、売主に責任を問えないことを明記しています。

また、売主の契約不適合責任について標記欄を用いて期間制限を定めることができる体裁は

維持しつつ、改正民法は買主が売主に対して契約不適合がある旨を所定の期間内に「通知」することを権利行使の要件としていることから、書式もこれに合わせています。

(**) 改正民法は、物件に契約不適合がある場合の買主の権利として、①修補、②損害賠償、③解除、④代金減額を求めることができますとしています。④の代金減額請求権については実務の取扱いが定まっておらず、一般売主の場合はかえって混乱を招く可能性があることに配慮し、一般売主用の書式ではこれを明記していません。

ただし、買主の代金減額請求権を排除する趣旨ではなく、改正民法の要件を満たせば、買主は売主に対して代金減額を請求することも可能です。

② 契約不適合責任に関する「業者売主用」売買契約書の新書式

【業者売主用売買契約書】

(契約不適合責任)

第21条 引き渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。(※1)

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（G）の定めは適用されないものとする。

5 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約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)

6 買主は、本物件の引渡し後2年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。(※3)

(※1) 改正民法に合わせて、契約不適合（債務不履行）が「軽微」であるときには、買主は契約を解除できないことを明記しています。

なお、一般売主用の書式では、買主は「契約を締結した目的が達せられないときに限り」契約を解除できるとしましたが、業者売主用の書式では、業法 40 条があることから、同様の要件を設けることはできません。

- (※ 2) 改正民法が、契約不適合がある場合の買主の権利として代金減額請求権を認めていることから、これを明記しています。代金減額請求権については、実務の取扱いが定まっておらず、かえって混乱を招く可能性があることに配慮して、一般売主用の書式ではこれを明記していませんが、業者売主用の書式では、業法 40 条があることから、これを明記することとしたものです。

なお、買主が代金減額請求権を行使した場合、代金が減額されることによって契約不適合は解消されるため、損害賠償請求権や解除権の行使はできなくなるので、書式でも、代金減額請求権は「損害賠償請求や契約解除によらずに」行使するものであることを明示しています。

- (※ 3) 業法 40 条は、買主の売主に対する契約不適合の通知期間を引渡しの日から 2 年以上とする特約に限って認めていますので、書式ではこの通知期間を引渡し後 2 年とすることを明記しています。

なお、一般売主用の書式では買主が「契約不適合があることを知っていた場合」は売主に不適合責任を問えないこととしていますが、業者売主用の書式では、業法 40 条があることから、同様の要件を設けることはできません。

Q7 契約不適合が問題となった場合の売主・買主の現実的な対応策について教えてください。

A7

(1) 「通知」について

改正法 566 条により買主は契約不適合を発見後 1 年以内に契約不適合の通知をしなければなりません(契約上の特約で「引渡後○年以内に通知をする」という特約がある場合はその通知期間内に契約不適合を発見して通知しなければなりません)。

旧民法 564 条の「知った時」については、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要するとした最高裁判決(最判平 13.2.22)、旧民法 566 条 3 項の「知った時」について、契約解除ができる程度の重大な瑕疵を知った時とした下級審判決(東京地判平 4.9.16)が基本的に妥当します。

旧民法 570 条の下において、消滅時効の完成を防ぐための権利の行使については、最高裁判決は、「売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示す」必要があるとされていました(最判平 4.10.20・民集 46.7.1129)が、それは買主に過大な負担をかけることになっているとの批判がありました。そこで、改正民法 566 条においては、不適合についての「通知」を行うことで足りることとされました(法制審議会部会資料 75 A、22 頁以下)。

この「通知」は、商法 526 条 2 項の「通知」と同様に、契約不適合の種類とその大体の範囲を明らかにすれば足り、細目を通知する必要まではないとの指摘があります(一問一答 285 頁)。(なお、商人間の取引等において商法 526 条の適用がある(引渡日から 6 か月以内の通知が求められる)場合があることには注意が必要です。但し、商人間売買では、民法 566 条が排除されると言われることもあります。最高裁判決(最判平 4.10.20)は、両方の期間制限が並立することを認めています。もっとも、商法 526 条による通知は発信で

足りるのに対し、民法 566 条の通知は到達が必要であるので、商法 526 条による通知が到達していなかった場合には、民法 566 条の要件を満たすために知って 1 年以内に通知の到達の効力が生じる公示送達が必要となるでしょう。

なお、住宅品質確保促進法(以下「品確法」という。)が適用される新築住宅の売買の場合は、契約不適合を知った場合は、1 年以内に通知し(品確法 94 条)、5 年以内に訴訟を提起しなければ消滅時効にかかるとの見解が有力です。契約不適合を知らなかった場合でも権利行使がてきる時(引渡し)から 10 年以内に訴訟提起しないと消滅時効にかかります。

(2) 修補請求か代金減額請求か損害賠償請求か

買主の方からできる請求としては、修補請求、損害賠償請求が考えられると思います。民法上は代金減額請求(実際に引渡された目的物の現に有する価格と契約の内容に適合していたならば目的物が有していたであろう価格とを比較して、その割合を代金額に乗じたものを想定しているとし、基準時は契約時とするのが相当であるというのが法務当局の見解です。一問一答 279 頁)。を認めておりますが、代金減額請求では買主の他の損害は贖われないので損害賠償請求するのが通常だと思います。確かに代金減額請求には、「売主の責めに帰すべき事由」は要件とされていませんが、損害賠償請求で要求される「売主の責めに帰すべき事由」について、法制審議会部会資料 75 A、17 頁は、「損害賠償の免責の可否について、売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により損害賠償責任につき免責されるのは實際上不可抗力の場合などに限られるとの見方もある。」としており、また、「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証責任は売主側にあることは改正法 415 条 1 項ただし書きに明記されたので、売主の損害賠償責任(履行利益)が認められる可能性は高いと思います。また、代金減額請求権は形成権とされており、一度行使すると契約解除、損害賠償請求権とは両立しないとされており(法制審議会部会資料 84 - 3.12 頁)、その観点からも代金減額請求よりも損害賠償請求するのが妥当でしょう。

ところで、買主の追完請求権について、改正法 562 条は、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。」とし、売主は、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完する権利を認めています(異なる方法とは例えば、修繕と代替物の引渡し双方が可能であるなど複数の方法が可能であるが、その場合には、第一次的には、買主が、売主に対し、どのような方法で履行の追完をすべきかを選択して請求できる。もっとも、例えば、買主は代替物の引渡しを選択したが、修補は容易で費用も低廉であり、買主にも特段の不利益はないことがあり得る。そのため新法においては、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法とは異なる方法による履行の追完をすることができる旨を法務当局は解説していますが(一問一答 277 頁)、買主がサッシの取り付け直しを請求したのに対し、売主がサッシ周りのシーリングを主張

するというように工事内容に関するものもあると思います)。しかし、買主に既に引渡した物について売主が勝手に修補をすることはできませんから、実際には売主は自ら相当と思う方法を文書等で提示し、それで協議の申入れをすることになると思います。これは後述のように買主からの催告解除を防ぐためにも必要なことです。

さて、訴訟で修補請求する場合には、代替執行が可能になるように具体的な修補方法も請求の趣旨の中に入れる必要があるとされていますので、請求の原因においても、具体的な修補方法を主張する必要があるものと思います。ただ、具体的な修補方法を請求の趣旨に記載するのは非常に困難なので、修補請求訴訟を判決まで維持するのは難しいと思います。従前の請負契約の修補請求に関してですが、判例のデータベースでも修補請求を認容したものは皆無となっていますが、賃貸に関して家主に修繕を命じる主文の判決がデータベースで若干出てきます。今後は売買でも出てくる可能性はあると思います。

損害賠償請求訴訟については、原則、追完請求をする必要があるとの説(日本不動産学会誌No. 116.22 頁・北居功、民法(債権関係)改正法の概要 264 頁・潮見佳男)がありますが、法務当局者は、修補は債務の履行でないから、修補に代わる損害賠償請求には債務の履行にかわる損害賠償に関する 415 条 2 項の適用はなく、同条 1 項の適用があるとの見解です(一問一答 341 頁)。したがって、買主は修補とともに修補に代えて損害賠償請求することができます。買主の具体的な損害賠償請求としては、実際の施工内容、あるべき施工とその根拠とその費用を主張立証することになるでしょう。また、この場合の損害賠償は履行利益の賠償ですから契約不適合と相当因果関係にある全ての損害についても賠償請求することができます。これに対して、売主は、例えば買主に対して不相当な負担を課するものではないとして、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができるので損害はそれほど大きくないとの抗弁を主張をすることが考えられます。また、買主の請求する修補内容は過分の費用を要するから、その修補は、「契約その他の債務発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であること」を抗弁することもできると思います(改正法 412 条の 2 第 1 項)。

(3) 解除

解除については、改正法では考え方が変更され、従来は、損害賠償と解除はともに債務不履行の効果であり、債務者の帰責事由が、共通の要件とされていました。しかし、改正法は、解除できない場合を債務不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときに限定し(改正法 543 条)、債務者の帰責事由を解除の要件としませんでした。したがって、買主は、相当な期間を付して契約に適合する状態になるように催告し、その期間内に履行されなければ解除する旨を通知することになるわけです。それに対し、改正法は、前述したように、売主に対し、「買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完する権利」を認めています。しかし、相手に既に引渡した物について売主が勝手に修補をすることはできませんから、売主は自ら相当と思う方法を文書等で提示し、追完はするが他の方法が相当であると主張することで、解除の効力を争うことになるでしょう。更に契約不適合が軽微であることも解除の効力を争う抗弁となり得ます(改正法 541 条 1 項ただし書き)。

また、買主としては、催告をしても追完の履行が期待できない場合、すなわち、履行が不能であったり、売主が追完の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、無催告解除も認められます(改正法 564 条)。しかし、無催告解除を主張すると、解除の有効性についていろいろな争点が出てくる可能性がありますので、できるだけ催告解除しておいた方がよいと思います。

改 正 法	旧 法
<p>(買主の追完請求権)</p> <p><u>第 562 条</u></p> <p>引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。</p> <p>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。</p> <p>(削る)</p> <p>改正法 562 条の上書きにより削除。</p>	<p>(新設)</p> <p>(他人の権利の売買における善意の売主の解除権)</p> <p><u>第 562 条</u></p> <p>売主が契約の時ににおいてその売却した権利が自己に属しないことを知らなかった場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときは、売主は、損害を賠償して、契約の解除をすることができる。</p> <p>2 前項の場合において、買主が契約の時ににおいてその買い受けた権利が売主に属しないことを知っていたときは、売主は、買主に対し、単にその売却した権利を移転することができない旨を通知して、契約の解除をすることができる。</p>

改 正 法	旧 法
<p>(買主の代金減額請求権)</p> <p><u>第 563 条</u></p> <p>前条第 1 項本文に規定する場合において、買</p>	<p>(新設)</p>

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。

(削る)
改正法 563 条の上書きにより削除。

(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)

第 563 条

売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみであれば買主がこれを買受けなかったときは、善意の買主は、契約の解除をすることができる。

3 代金減額の請求又は契約の解除は、善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。

改正法	旧法
(買主の損害賠償請求及び解除権の行使) 第 564 条	(新設)

<p>前 2 条の規定は、第 415 条の規定による損害賠償の請求並びに第 541 条及び第 542 条の規定による解除権の行使を妨げない。</p>	<p>*前 2 条の規定とは、前 2 条の規定とは、(買主の追完請求権) 第 562 条、(買主の代金減額請求権) 第 563 条である。</p>
<p>(削る) 改正法 564 条の上書きにより削除。</p>	<p>第 564 条 前条の規定による権利は、買主が善意であったときは事実を知った時から、悪意であったときは契約の時から、それぞれ 1 年以内に行使しなければならない。</p>

改正法	旧 法
<p>(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)</p>	<p>(新設)</p>
<p>第 565 条 前 3 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。</p>	<p>*前 3 条の規定とは、(買主の追完請求権) 第 562 条、(買主の代金減額請求権) 第 563 条、(買主の損害賠償請求及び解除権の行使) 第 564 条である。</p>
<p>(削る) 改正法 565 条の上書きにより削除。</p>	<p>(数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任) 第 565 条 前 2 条の規定は、数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する。</p>

改 正 法	旧 法
<p>(目的物の滅失等についての危険の移転) 第 567 条</p>	<p>(新設)</p>
<p>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</p>	

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きない事由によってその目的物が滅失し、又は損傷したときも、前項と同様とする。

1 項、2 項は、改正法 570 条に合体。3 項は削除。

(抵当権等がある場合における売主の担保責任)

第 567 条

売買の目的である不動産について存した先取特権又は抵当権の行使により買主がその所有権を失ったときは、買主は、契約の解除をすることができる。

2 買主は、費用を支出してその所有権を保存したときは、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。

3 前 2 項の場合において、買主は、損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。

改 正 法	旧 法
<p>(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)</p> <p><u>第 566 条</u></p> <p>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 1 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。</p> <p>(削る)</p> <p>改正法 566 条の上書きにより削除。</p>	<p>(新設)</p> <p>(<u>地上権等がある場合等における売主の担保責任</u>)</p> <p><u>第 566 条</u></p>

	<p>売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。</p> <p>2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。</p> <p>3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならない。</p>
--	--

改正法	旧法
<p>(<u>抵当権等がある場合の買主による費用の償還請求</u>)</p> <p><u>第 570 条</u></p> <p>買い受けた不動産について契約の内容に適合しない先取特権、質権又は抵当権が存していた場合において、買主が費用を支出してその不動産の所有権を保存したときは、買主は、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。</p> <p>*改正法 570 条に 1 項、2 項合体。3 項削除。</p> <p>*改正法 570 条の上書きにより削除。</p>	<p><u>第 567 条 (抵当権等がある場合における売主の担保責任)</u></p> <p>売買の目的である不動産について存した先取特権又は抵当権の行使により買主がその所有権を失ったときは、買主は、契約の解除をすることができる。</p> <p>2 買主は、費用を支出してその所有権を保存したときは、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。</p> <p>3 前 2 項の場合において、買主は、損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。</p> <p>(<u>売主の瑕疵担保責任</u>)</p> <p><u>第 570 条</u></p> <p>売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、<u>第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。</u></p>

改正法	旧法
<p>(<u>担保責任を負わない旨の特約</u>)</p> <p><u>第 572 条</u></p> <p>売主は、<u>第 562 条第 1 項本文又は第 565 条に規定する場合における担保の責任を負わない旨</u></p>	<p>(<u>担保責任を負わない旨の特約</u>)</p> <p><u>第 572 条</u></p> <p>売主は、<u>第 560 条から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたとき</u></p>

の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。	であっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。
--	--

改正法案	現行法
<p>宅建業法第 40 条 <u>（契約の内容に適合しない場合の売主の責任（以下、「契約不適合責任」という））</u> <u>についての特約の制限）</u></p> <p>宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、<u>その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</u></p> <p>2 前項の規定に反する特約は、無効とする。</p>	<p>宅建業法第 40 条 <u>（瑕疵担保責任についての特約の制限）</u></p> <p>宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、<u>その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</u></p> <p>2 前項の規定に反する特約は、無効とする。</p>

Q8 売買契約の内容を特定する特約文書作成の手順・要素を説明して下さい。

A8

- ①物件の履歴(地歴・家歴等)
- ②物件に内在する危険性と売主の保証範囲
- ③買主の購入目的
- ④買主の危険性の容認
- ⑤値引きの有無

というように、物件の履歴から予想し得る危険性と買主の容認内容、費用負担を個別列挙していくことになると思います。

【特約例1】

化学工場の跡地で土壤汚染の可能性がある場合(①～④、(1)～(4)は複数選択可)。

なお、このまます特約にいれるとの趣旨ではない。

本件土地は平成 31 年まで化学工場の敷地として使用されており、土壤汚染、産業廃棄物埋蔵の可能性はあるため、(売主・買主)は、残金決済までに調査するものとする。

その結果、

- ①汚染・埋蔵等がある場合は、(売主・買主)は責任と負担で汚染・埋蔵等を除去しなけ

ればならない。

- ②汚染・埋蔵等がある場合はその除去費用は(売主・買主)の負担とする。
- ③汚染・埋蔵等がある場合、その除去費用が〇〇円以下であれば(売主・買主)が負担する。
- ④汚染・埋蔵等があり、その除去等に〇〇万円以上の費用を要する場合は、(売主・買主あるいは双方)は、本契約を解除できるものとする。

- この場合、
- (1)調査に要した費用は(売主・買主)の負担とする。
 - (2)買主は、売主に対し、損害賠償請求はできない。
 - (3)買主は、売主に対し、損害賠償(違約金)請求できる。
 - (4)売主・買主は互いに損害賠償請求できないものとする。

【特約例2】地下5m以下に基礎杭が残存している可能性がある場合

本件土地は平成 30 年 4 月まで鉄筋コンクリート造りの地上 4 階、地下 1 階の構造の商業ビル用地として使用しており、同ビルを解体した際、売主は地下 5 メートルまでは基礎杭が取り除かれていることを現地確認したが、それ以下の地層に基礎杭(パイル)が存在する可能性はある。買主は、本件土地を木造 2 階建て 4 棟のための分譲地として購入するものであり、地下 5 メートル以下に基礎杭が存在する可能性を容認して本件土地を購入するものであり、地下 5 メートル以下の地層に基礎杭が存在したとしても同存在は契約不適合に該当するものでなく、売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないことを確認する。

【特約例3】旧耐震基準時の建物で現在の耐震基準を充たさない場合

「本件建物は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を取得した旧耐震基準時の建物であり、現在の耐震基準を満たしていない建物であることを買主は容認して契約書記載の売買代金で購入するものであり、今後、売主に対して耐震基準を満たさないことについて一切の追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償、錯誤取消等の責任を求めないものとする。」

【特約・容認事項の例】

特 約 条 項
<p>〈特約条項〉</p> <p>1、本件売買代金の残金は、買主負担にて売主指定の金融口座に振り込み送金とし、買主の残代金にて売主の本契約条項第〇条(負担の消除)記載の「抵当権の抹消」を行うことを買主は予め承諾する。</p> <p>2、売主は、平成〇〇年〇月〇日までに確定測量図を作成し、買主に交付するものとするが、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さない事由により平成〇〇年〇月〇日までに買主に交付できない場合には本契約は当然白紙になるものとし、その場合は、売主は直ちに手付金を無利息で返還し、買主は売主に対し、違約金等一切の金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。</p> <p>3、物件敷地内において、平成〇年頃、死亡事件(殺人)が発生したが、事件当時の建物は、「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。以上の点は 契約の内容に適合し</p>

ない場合の売主の責任に該当するものではなく、買主は売主に対し、損害賠償その他法的請求をなし得ないものとする。

- 4、売主は、第〇条のとおり、引渡から1年間、契約の内容に適合しない場合の売主の責任を負うが、本物件は築20年を経過しており屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである（それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金50万円を値引きしたものである）。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは契約の内容に適合しない場合の売主の責任に該当するものではなく、買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。
- 5、買主は、下記の容認事項を確認・承諾の上、購入するものとし、下記事項について売主に対し、解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的請求をなし得ないものとする。

<容認事項>

- 1、本物件周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物(中高層建築物等)の建築または再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望・及び日照条件等が変化することがあります。
- 2、「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、または緩和されることがあります。
- 3、本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。
- 4、本件土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合には買主の負担となります。
- 5、本物件地域には自治会(町会)等があります。よって自治会(町会)費用や取り決め等がありますので、買主はそれを継承し、遵守するものとし、またゴミ出しも自治会(町会)等の指示に従って下さい。
- 6、本物件東側道路に〇〇市の街路灯があります。
- 7、本物件の北側隣接地(地番:〇番〇)の甲野太郎氏所有の建物の屋根の雨樋部分(幅約10cm、長さ5m)の塀の一部が越境してきております。なお、この越境物の撤去については別添の覚書が売主と甲野太郎氏間で交わされています。
- 8、7番5と7番6の境界上の現況の塀は隣地との共有物であり、修繕・やり替え等を行う際、その所有者と協議及び承諾が必要となります。
- 9、本物件北側隣接地は現在コインパーキングの為、利用に伴い振動、騒音、臭気等が発生する場合があります。

以下余白

Ⅱ 賃貸契約編

Q1 全宅連の建物賃貸借契約書で改訂があった条項を教えてください。

A1

以下の7つの条項が改訂されました。

1. 敷金（第6条関係）
2. 契約期間中の修繕（第10条関係）
3. 物件が滅失した場合の取扱（第13条・第14条関係）
4. 一部滅失等の場合→賃料の減額等（第13条関係）
5. 全部滅失の場合→契約の終了（第14条関係）
6. 原状回復（第16条関係）
7. 債務の担保（第21条関係）

Q2 全宅連版建物賃貸借契約書の修繕に関する条項を示して、そのポイントをまとめて下さい。

A2

【全宅連版建物賃貸借契約書】

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲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。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙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、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

一 畳の取替え、裏返し

二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え

三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え

四 給水栓、排水栓の取替え

五 蛇口のパッキン、コマの取替え

六 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え

七 その他費用が軽微な修繕

【改正民法の規定】

賃貸人は修繕義務を負うという規律は現民法にも明文の規定（民法 606 条 1 項）がありますが、賃借人が修繕する権利については規定がありませんでした。改正法では、次の規定が新設されます。

改正法	旧法
<p>(賃貸人による修繕等)</p> <p>第 606 条</p> <p>賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。<u>ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。</u></p> <p>ことができない。</p> <p>2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。</p>	<p>(賃貸物の修繕等)</p> <p>第 606 条</p> <p>賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。</p>

<p>(賃借人による修繕)</p> <p>第 607 条の 2</p> <p>賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。</p> <p>一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。</p> <p>二 急迫の事情があるとき。</p>

【改正民法の規定のポイント】

ポイント1

旧民法では、賃借物の修繕はもっぱら貸主の義務とし、借主が修繕を実施できる場合などは定められていません。

改正法では、借主の責に帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、貸主に修繕義務は生じないとする規定が設けられました。

また、貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合などでは、借主が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられています。

ポイント2

「必要な修繕」であるか否かや、修繕を行っていない期間が「相当な期間」かどうか、「急迫の事情」の有無などについては、借主側に主張立証責任があるとされています。

ポイント3 (1項～賃貸人の修繕義務)

賃貸借契約書条文 10 条 1 項は、「甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わな

なければならない。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。」と規定し、賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしています。

民法では、借主の帰責事由による修繕はそもそも貸主の修繕義務の範囲から除かれています（民法 606 条 1 項但書）、契約書では費用負担のみを借主に負わせているのは、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とすることが望ましいと考えられるからです。そこで借主に帰責事由はある修繕については、修繕工事の手配等は貸主側で行う一方で、費用負担を借主に求めることとしているのです。

ポイント4 （2項～賃借人の修繕協力義務）

同条 2 項は、「前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。」と規定していますが、これは改正民法 615 条、606 条 2 項に基づく規定です。

ポイント5 （3項～賃借人の通知義務と協議、4項～賃借人の修繕権）

同条 3 項は、「乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲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。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。」とし、4 項は、「前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙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、第 1 項に準ずるものとする。」としています。修繕の要否等の紛争を防止するため、借主が要修繕箇所を発見した場合には、貸主に通知し（通知義務は民法 615 条も規定している）、両方で修繕の必要性について協議することとし（第 3 項）、借主が当該手続きをし、客観的に修繕が必要と認められる場合であるにもかかわらず、正当な理由なく貸主が修繕を実施しないときは、民法 607 条の 2 に従い借主が修繕を実施できるものとしています（第 4 項）。

このような手続きを求めた理由は、なるべく協議により円満な修繕を実施するためです。すなわち、改正民法では、賃貸人が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、賃借人が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられています（改正民法第 607 条の 2）。これは従来からも判例で認められてきた考え方ではありますが、仮に借主が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、無断増改築等の紛争になりかねません。そこでいかなる場合でも事前の協議を要求し、それが功を奏しないときに民法の規定に従い対処することとしたのです。

ポイント6 （3項～賃借人の通知義務違反と損害賠償）

要修繕箇所が生じたにもかかわらず、借主乙が届出が遅れてそれにより貸主に損害が生じたことと認められる場合（届出の遅れと損害発生に相当因果関係がある場合）には、乙が損害賠

償することとしています（3項）。民法でも借主が要修繕箇所を発見した場合には、直ちに貸主に通知しなければならないとしており、また、法制審議会でも借主が通知義務を怠った場合には、損害賠償義務の規定を置くことが検討されましたが、下記のように債務不履行の一般的考え方で処理するのが妥当ということで見送られた経緯がありました。契約書には明記したわけですが、通知義務違反の損害賠償に関しては法制審では次のような議論がなされていましたので参考になります。

ポイント7（5項～賃借人の小規模修繕の自由、賃貸人に要請しても良い）

同条5項は、「乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

- 一 畳の取替え、裏返し
- 二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED 証明の取替え
- 四 給水栓、排水栓の取替え
- 五 蛇口のパッキン、コマの取替え
- 六 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え
- 七 その他費用が軽微な修繕

と規定しました。

修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらずものではなく、借主にとっても貸主の修繕の実施を待っていてはかえって不都合が生じるようなものもあります。そこで5項各号に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うこととしているところです（5項）。

しかし、あくまで借主は以上の修繕をできると記しているのであり、借主に積極的に修繕義務を課しているものではないため、貸主は、借主に修繕の実施を請求できません。

また、当該修繕は、1項の原則的取扱に即し貸主に請求してもよいですが（この場合の費用負担者は貸主）、それに代えて借主が修繕してもよいこととなります（この場合の費用負担者は借主）。なお、借主が修繕する場合には、貸主に通知することを要しません。

ポイント8（修繕に関する特約の有効性と限界）

修繕をすべて借主の義務とする特約は可能かですが、民法の修繕に係る規定は強行規定ではないので、一定範囲の修繕を借主の義務とする特約は有効です。

ただし、修繕をすべて借主の義務とするような特約は借主にとって著しく不利なものであり、賃料がきわめて低廉であるような場合でない限り合理性を認めることは困難と考えられます。判例でもこのような特約は、借主の積極的な修繕義務を認めたものではなく、貸主の修繕義務を免除したにすぎないとしています。

Q3 全宅連版建物賃貸借契約書の賃料当然減額が認められる場合に関する条項を示して、そのポイントをまとめて下さい。

A3

【全宅連版建物賃貸借契約書】

(一部滅失等による賃料の減額等)

第13条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

改正法	旧法
(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)	(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)
第611条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができる事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。	第611条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。	2 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

ポイント1 (一部滅失等に関する旧法と改正法の違い)

旧民法では、借主の過失によらずに賃借物の一部が滅失した場合には、滅失した部分の割合に応じて、「賃借人が賃料の減額を請求することができる」とされていました。これに対して、改正民法では、借主の責めによらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて、賃料が「減額される」と規定されました。

ポイント2 (使用収益ができなくなった場合の立証責任は借主にある)

「使用収益ができなくなった部分」の立証責任は借主側にあると解されています。

ポイント3 (1項～当然減額に関する当事者の協議)

第13条第1項は、「本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。」と規定しています。

一部滅失があった場合には借主が貸主にまず通知をし、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を決定することとしています。

改正民法では直ちに当然減額とされているのに(改正法 611 条)、手続として協議の機会を設けているのは、一部滅失の程度や減額割合については現段階では明確な基準がないからです。また、一部滅失があったとき貸主側が従前賃料をそのまま請求すること自体不当との非難を浴びる可能性があります。そこで、このような紛争防止の観点からも、まずは協議をすることを規定しています。これは賃貸住宅標準契約書と同様です。

なお、当然減額の金額を協議する際の参考資料として国土交通省は「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集 ～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～」を公表しています。

→ www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf

Q4. 全宅連版建物賃貸借契約書の債務の担保に関する条項を示し、ポイントをまとめて下さい。

A4

【全宅連版賃貸借契約書】

頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものに チェックし、 その右欄に所 定の事項を記 載する)	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	円
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証 業者の提供する 保証	家賃債務保証 業者名	
主たる事務所の所在地			

		家賃債務保証 業者登録番号	国土交通大臣（ ）第	号
--	--	------------------	------------	---

(乙の債務の担保)

第 21 条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙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。

二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が死亡したとき

四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第 19 条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする

五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする

六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、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、乙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

3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。

二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない。

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、

甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

改正法	旧法
<p>第二目 個人根保証契約 (個人根保証契約の保証人の責任等)</p> <p>第 465 条の 2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって<u>保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）</u>の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>個人根保証契約</u>は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、<u>個人根保証契約</u>における第 1 項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>	<p>第二目 貸金等根保証契約 (貸金等根保証契約の保証人の責任等)</p> <p>第 465 条の 2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって<u>その債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれるもの（保証人が法人であるものを除く。以下「貸金等根保証契約」という。）</u>の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる<u>すべてのもの</u>及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>貸金等根保証契約</u>は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、<u>貸金等根保証契約</u>における第 1 項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>

改正法	旧法
<p>(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)</p> <p>第 458 条の 2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。</p>	<p>(新設)</p>

改正法	旧法
(個人根保証契約の元本の確定事由)	(貸金等根保証契約の元本の確定事由)

第 465 条の 4

次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

2 前項に規定する場合のほか、個人貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合にも確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。

一 債権者が、主たる債務者の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。

第 465 条の 4

次に掲げる場合には、貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。

一 債権者が、主たる債務者又は保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。

二 主たる債務者又は保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 (左同)

(新設)

ポイント1 (改正民法が全個人根保証に極度額制度を導入した理由)

根保証をした保証人の保護のために、改正民法はすべての保証人に対し、民法 465 条の 2 を拡大適用するため、同条の下線部のように改正しました。なお、建物賃貸借の保証人にも拡大適用が図られたのは次のような理由と経緯があったと説明されています。すなわち、「例えば、建物賃貸借契約に基づく賃借人の債務について親族等が根保証をすることがあるが、賃借人が長期にわたって家賃債務を履行していなかったため、遅延損害金を含めて未履行の債務が多額に上っている場合や、賃借人が故意や過失によって賃貸建物を損傷したため、修理費用や賃貸収入を得られなくなったことによる逸失利益などを含む多額の損害賠償を請求される場合などである。このような問題が生じていることに鑑みると、保証人の予測可能性を確保し、根保証の要否及び必要とされる金額的な範囲について慎重な判断を求めるという民法第 465 条の 2 の趣旨は、貸金等根保証契約以外の根保証にも妥当すると考えられる。」とし、また、平成 16 年改正に係る法律案を可決するに当たっての参議院法務委員会の附帯決議は、「政府は、本法の施行に当たり、次の事項について特段の配慮をすべきである。」とした上で、その 3 項において、「貸金等債務のみならず、継続的な商品売買に係る代金債務や不動産賃貸借に係る賃借人の債務を主たる債務とする根保証契約についても、取引の実態を勘案しつつ、保証人を保護するための措置を講ずる必要性の有無について検討すること。」とされ、また、衆議院法務委員会の附帯決議は、「政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。」とし、その 3 項において、「個人の保証人保護の観点から、引き

続き、各種取引の実態やそこにおける保証制度の利用状況を注視し、必要があれば早急に、継続的な商品売買に係る代金債務や不動産賃貸借に係る賃借人の債務など、貸金等債務以外の債務を主たる債務とする根保証契約についても、個人保証人を保護する措置を検討すること。」とされていたと説明されています。

なお、極度額を当事者間で協議する際に参考になるものとして国土交通省が作成した極度額に関する参考資料(平成30年3月30日)があります。

→ www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf

ポイント2 (改正民法の個人根保証契約制度の極度額と元本確定事由)

改正民法では、前記のように個人が根保証契約をする場合全般に上記取扱を拡大し、保証契約の際には極度額(保証債務額の上限)を定めなければ効力を有しないとする規定や、主たる債務者が死亡した場合などでは元本が確定されるとする規定などが設けられました。また保証人保護の観点から、改正民法では、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときなどには、債権者は保証人に対し情報提供しなければならないとする規定が設けられています。

ポイント3 (1項～連帯保証人と家賃債務保証会社の選択、併用)

賃貸借契約書21条1項は、「本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。」とし、借主の債務の担保として、連帯保証人と家賃債務保証業者とを選択し、または併用することとしています。併用できるのは法令上保証人の数に制限はないからです。この場合には頭書(6)の連帯保証人と家賃債務保証業者の欄の両方にチェックを入れることとなります。なお、この連帯保証人は、家賃債務保証業者が借主に求償する場合の当該求償債務を保証するものではなく、あくまでも貸主借主間の債務を保証するものであることに注意が必要です。

ところで、不動産の賃貸借契約では、保証人が個人ではなく、家賃保証会社等の法人である場合も少なくありません。この場合、家賃保証会社は、保証委託契約の中で、求償権について別途保証人との間で保証契約(求償保証)を締結している場合も多いと思われます。賃貸借契約の場合のかかる求償保証人の保証は根保証にあたりますので、求償保証契約自体に極度額の定めがあるかどうかを問題とすれば足ります。賃貸人と保証会社との間で極度額の定めがなくとも、賃借人・求償保証人と保証会社との間の保証委託契約において、適法な(極度額の定めのある)根保証契約が締結されていれば、いずれも有効という帰結となります。

ポイント4 (連帯保証人を選択した場合)

同条第2項1号は、「頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙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。」と規定しています。

このように賃貸借契約が更新された場合には連帯保証契約も継続するものとしています(2項1号)。民法にはこのような取扱いの規定はありませんが、判例では、賃貸借契約の更新があった場合でも、特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶものとされています(最高裁平成9年11月13日判決)。また、国土交通省が示している賃貸住宅標準契約書にも同様の規定が設けられています。

【国土交通省公表の賃貸住宅標準契約書】

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙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。

ポイント5 (2項2号～極度額の記載)

2項2号は、「二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。」と規定し、改正民法では、根保証にかかる個人の連帯保証人は極度額を限度として責任を負うことから、本書式でも頭書(6)に極度額(連帯保証人が負担すべき債務額の上限)を記載し、上記民法の規定に従った取扱いとすることを規定しています。なお、極度額は、確定した金額を記載することが必要です

ポイント6 (極度額の基準や上限の規制はあるか)

極度額に関する基準はなく、特段の規制もないことから、公序良俗に反するような極めて高額な内容でない限りは、当事者間で自由に定めることができます。ただし、あくまでも合意を要するところであり、当事者の一方が単独で決めることはできません。

ポイント7 (2項3号～元本確定事由)

2項3号は、「三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

- ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る
- イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき
- ウ 乙又は丙が死亡したとき

主たる債務者である借主が死亡等した場合、保証債務は、その時点の債務額を元本とする金額の範囲となります。

ポイント8 (2項4号・5号～連帯保証人の能力喪失等と連帯保証人の交代)

2項4号は「四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする」と規定し、同項5号は「五 前号の

場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする」と規定しています。

このように連帯保証人が死亡などした場合には、代わりの連帯保証人を立てることを義務付けています。

ポイント9（第2項6号～保証人に対する滞納等の情報提供）

2項6号は「六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、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、乙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」と規定しています。これは改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられた（改正法 458 条の2）ことから、連帯保証人から情報提供依頼があったときは賃貸人が遅滞なく情報提供することとする規定を設けています（第6号）。賃貸人は賃料等の履行状況をしっかりと把握しておくことが大切となります。

情報提供に際しては借主の承諾は必要ではありません。滞納の事実も個人情報ですが、個人情報の第三者提供に関する個人情報保護法23条も、法律上の義務があれば、本人の同意がなくても個人情報を提供できるとしています。

ポイント10（3項1号～家賃債務保証業者を利用する場合）

3項1号は、「3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない」と規定しています。家賃債務保証業者の保証を利用する場合には、当該保証内容は本契約とは別個の契約等によることとし、貸主・借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続きを取らなければならないこととしています（3項第1号）

ポイント11（3項2号・3号～家賃債務保証業者を利用できない場合の対応）

「二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当額損害金を負担しなければならない

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす」と規定し、家賃債務保証業者の保証を利用できない場合には、代わりの担保の提供等が必要である旨規定しています。

ポイント12（家賃債務保証業者登録制度）

国土交通省は家賃債務保証業者を選定する際の情報として、一定の基準を満たした業者だ

けが登録できる家賃債務保証業者登録制度を実施しています。国土交通省のホームページで確認して下さい。

→ <http://www.jhf.go.jp/financial/yachinhoken/index.html>

ポイント13 (契約締結時の情報提供義務)

事業用の賃貸借契約締結時に借借人は、委託した保証人(法人を除く)に対し、(ア) 財産及び収支の状況、(イ) 主たる債務(家賃支払債務)以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(ウ) 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容の情報提供をする必要があります。借借人が、以上の説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者が上記(ア) から(ウ) までに掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がアの説明をせず、又は事実と異なる説明をしたことを債権者(家主)が知り、又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。

改正法	旧法
<p>(契約締結時の情報の提供義務)</p> <p><u>第465条の10</u></p> <p><u>主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける者に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。</u></p> <p><u>一 財産及び収支の状況</u></p> <p><u>二 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況</u></p> <p><u>三 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容</u></p> <p><u>2 主たる債務者が前項各号に掲げる事項に関して情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供したために委託を受けた者がその事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供したことを債権者が知り又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。</u></p> <p><u>3 前二項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。</u></p>	<p>(新設)</p>

【情報提供がなされたことを表明保証する差入れ文書のイメージ】

甲（賃貸人） ○○○○ 殿

乙（借借人）は丙（連帯保証人）に対し、民法 465 条の 10 の契約締結時の情報提供義務に基づき、乙の(1)財産及び収支の状況、(2)主たる債務（賃料支払債務）以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(3)主たる債務（賃料支払債務）の担保として他に提供し又は提供しようとするものがあるときはその旨及びその内容を、バランスシート、損益計算書等を示しながら正直に丙に情報提供し、丙はそれに基づき乙の債務を連帯保証するものであります。

令和○年○月○日

乙（借借人） ○○○○

丙（連帯保証人） ○○○○

※ 令和2年3月31日以前(改正民法施行前)に締結された賃貸借契約の更新の際の保証契約に関する取扱いについて

改正民法(債権法関係)が本年4月1日から施行されますが、3月31日以前に締結された賃貸借契約について、本年4月1日以降に契約更新をする場合に、保証契約をどのように扱うべきかについての質問が多く寄せられています。本件については、全宅連の改正民法対応版の賃貸借契約書を使用することを前提に、今般全宅連顧問弁護士において考えられる各パターンを想定し、以下のように整理いたしましたので参考にして下さい。

賃貸借契約の更新後の保証人の責任について、平成9年11月13日付最高裁判決は、保証人は更新後に生ずる借借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意したものと解するのが相当であると判示しています。このことから、新法施行前に締結された保証契約については、新法施行後に賃貸借契約が更新されたとしても、保証契約自体は旧法の時の合意がそのまま継続するだけであり、新法は適用されないと説明されることが多いようです。

しかしながら、法務省は「新法の施行日以後に、保証契約が新たに締結され、又は、合意によって保証契約が更新された場合には、保証に関する新法の規定が適用される」と解説しています（一問一答民法（債権関係）改正 384 頁）。この解説は、賃貸借契約の更新時に、保証人からも署名押印をもらった場合には、保証契約についても新たな締結や合意による更新があったとみなされて、新法が適用される可能性があることを示しています。

これらの点を踏まえると、賃貸借契約更新時の保証契約の扱いについては、以下のようないくつかの対応方法が考えられます。

パターン1 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人に署名押印をもらい極度額を設定等する方法

A. この場合、新民法が適用され新たに極度額の設定等を行う必要がありますが、法的にはリスクの少ない方法と言えるでしょう。

パターン2 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主のみ署名押印し、連帯保証人には署名押印をもらわず、特約条項において連帯保証人の保証契約は旧法の適用を前提に極度額の設定等を行わない方法

A. この場合、保証人との保証契約に関する新たな合意や更新はありませんので、平成9年最高裁判決の考え方から、保証契約については旧法が適用されることとなります（全宅連版賃貸借契約書を使用する場合には、保証人の極度額等に関する条項は特約条項に記載することが望ましいでしょう）。

この方法は、極度額の設定等の負担はない反面、保証人と長期にわたって没交渉であるという事実が、実際に賃料滞納等が発生した場合に、保証人の責任を信義則上否定したり制限する根拠とされる可能性があるとして指摘されています。そこで、そのリスクを低減するために、保証人に対して、賃貸借契約が更新され保証人の責任も継続する旨の「通知」だけはしておくことが望ましいでしょう。

全宅連で作成した「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の46ページに「賃貸借契約の更新と保証契約の取扱いについて教えてください」との記載があり、以下のとおり特約例を例示してありますが、全宅連賃貸借契約書を使用して更新する際には旧法の適用を前提に連帯保証人からの署名押印はもらわないことを想定しています（上記パターン2の考え方）

【特約条項記載例】

「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、〇年〇月〇日に締結され、その時点から継続していることから、第21条第2項の規定にかかわらず、その内容は従前の契約書の規定に基づくものとする」

パターン3 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人が署名押印をしつつ、連帯保証人の保証契約には旧法が継続して適用されることを確認する文書を取り交わして、極度額の設定等を行わない方法

A. 平成9年最高裁判決の考え方を根拠に、保証人から署名押印をもらいつつ、それはあくまで従前締結した保証契約の内容を再度確認するためのものにすぎない旨を確認事項として文書や特約で取り交わしておくことによって、新法が適用されないことを明示する方法です。（全宅連版の賃貸借契約書を使用する場合には、この確認文書は別書面にする方法や、やむをえず賃貸借契約書に保証人の署名押印をもらう場合には、特約欄に上記の確認文言を記載すると共に、保証人の極度額等に関する契約条項が適用されない旨を明記しておくことが考えられます。）

ただし、この方法については、賃貸借契約の内容に変更がある場合や、保証人が確認事項

について認識・理解していない場合など、更新時の諸事情によっては、確認事項の文言にかかわらず、保証契約について新たな締結や合意による更新があったとみなされる可能性があります。その場合は新法の適用により保証契約が無効となるリスクが高く、非常に注意が必要です。

【学習報告の方法】

※ ①または②の方法を選択して7月31日（金）までに必ず提出してください。

① パソコン等で下記の「学習報告フォーム」にアクセスし、必要項目を入力して送信してください。

【学習報告フォームURL】

https://www.kanagawa-takken.or.jp/kaiin/workshop_contact.html

②下記の「学習報告書」に必要事項を記入し、FAXしてください。

宅建業者講習 学習報告書

私は宅建業者講習に関する学習を下記の通り実施しました。

学 習 日：令和 年 月 日

宅地建物取引業者免許証番号：

神奈川県知事・国土交通大臣（ ）第 号

所属団体 ： 全宅 ・ 未所属（供託） ・ 全日

商号又は名称： _____

支店名（支店の場合）： _____

事務所の所在地：

神奈川県

受講者氏名： _____

報 告 日：令和 年 月 日

（注意事項）

○教材を熟読いただき、内容を十分に理解した上で記入をお願いいたします。

○令和2年7月31日までにFAXをお願いいたします。

FAX送信先 045-633-3034 又は 045-633-3031

【メモ】

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会は、
平成 30 年度 消費者支援功労者表彰 内閣府特命担当大臣表彰を受賞しました。