



未来の安心のために、
不動産の相続へ問題解決について、
提案、実行致します。



Masahide Ajiki

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : [アセットアドバイザー](http://asset-adv.co.jp)

AA 通信

2018年(平成30年)5月15日 第 68 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■■ 不動産の売買に関する民法の改正 ■■

■ 今回のAA通信は、前回に続き吉田修平弁護士の著書「民法改正と不動産取引」を参考にして、2020年4月から施行される民法改正のなかで、不動産の売買に関する改正について、主な内容と注意点を紹介します。

■ 売買契約における改正の最も大きな点は、「法定責任説」から

「契約責任説」へと考え方の基礎が変わることで。

■ この影響を大きく受けるのが、「瑕疵担保責任」に対する考え方です。現在の「法定責任説」では、買主が代金を支払い、売主が不動産を引き渡した時点で取引が完了します。そのため不動産に隠れた瑕疵があった場合でも「債務不履行」にはなりません。しかし、それでは瑕疵のある不動産を引き渡された買主の保護に欠けます。これに対し、法律で規定を設けて買主の保護を図っています。この規定によって、買主は損害賠償の請求、または契約解除ができるのです。



■ 契約責任説では契約不適合⇒債務不履行 ■

■ では、これの何が問題なのでしょう。それは取引が完了して債務不履行ではないため、債務不履行に認められる「修補請求」ができないのです。現在の民法では、引き渡された建物で雨漏りがするから「補修してもらいたい」と、売主に請求できないのです。

■ 今回の改正により「契約責任説」が採用されます。契約で定められた内容が実現されなければ、売主の債務不履行になります。契約に不適合な点があれば、債権者である買主は修補(追完)請求するか、損害賠償請求するか、または契約解除をすることになります。

■ 新たに買主の代金減額請求権の規定が新設されます。現在の民法では、数量不足の場合にしか代金減額請求権が認められていません。これに対して、目的物が、種類、品質、または数量の点で契約不適合の場合には、買主が一定の期間を定めて催告し、その期間内に追完がないときは、買主は不適合の程度に応じて代金の減額請求ができるようになります。

■ 買主が契約不適合を「知ったとき」から1年以内に、その旨を売主に対して「通知」しないときには、前記の修補(追完)請求権、損害賠償請求権、契約解除権、代金減額請求権などの権利は失うこととなります。ただし、売主に悪意や重過失がある場合は例外となります。なお、この期限は、契約不適合のうち種類または品質に限られていて、数量は含まれません。

■ 催告による契約解除については、当事者の一方がその債務を履行しない場合に、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないとき、相手方は契約の解除をすることができます。これに対して、その債務不履行が「その契約およ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(契約の解除の対象)ではない(判例)」が明文化されます。

■ 契約不適合か否か特約条項がさらに重要視 ■

■ 吉田修平弁護士は、今回の売買に関する民法改正では「契約不適合」という考え方に注意が必要であると書いています。契約不適合であるか否かで、債務不履行になるか否か、修補(追完)請求権、損害賠償請求権、契約解除権、代金減額請求権などの権利を行使できるかなど、問題の基準となってくるからです。売買契約実務においては、基準となる契約条項に対して、その契約に合わせた特約条項の記載がさらに重要となります。今後も様々なところで、この民法改正の話題がでてきますので、進んで学ぶ機会を設けたいと思います。

■ フルマラソン(42.195km)に初挑戦しました ■

■ 50歳を過ぎてから、毎年ひとつ初体験をしようと決めて、今年フルマラソンに挑戦しました。3月の板橋cityマラソンに参加、会場へ行くとスタート地点には大勢の人が並んでいました。1万2000人も参加する大会なのです。スタート直後から、走るのが遅いのでどんどん抜かれていきます。あっという間に周りには人がいなくなりました。孤独です。参加への後悔ばかりが頭に浮かんでいました。この大会は、JR埼京線の近く、国道17号線が荒川を渡る戸田橋がスタート地点です。それから東京湾に向かって荒川土手を走ります。都心から放射線状に伸びる電車の鉄橋をいくつもぐぐります。そして国道14号線の小松川橋の付近で折り返して、戸田橋へと戻るコースです。走るとすぐに足が痛くなってきました。折返しまでは走り続けようと、自分に誓いながら走り続けました。2時間45分でやっと折り返し地点に到着。もうゴールした気になって少し歩きました。こうするしかなかったのですが、これが失敗でした。川風で体が冷えて足の痛みが強くなり、このあと二度と走ることはできませんでした。30km地点では時間制限ギリギリだと知りました。ここから早歩きです。いつしか「痛い、痛い」と口にしながら進んでいました。このころ私の周りには、声をあげて走る人、足を引きずる人、もう普通に走っている人はいなくなりました。40kmを超えて「あと少し、あと少し」と言い聞かせて歩き、ついにゴール。タイムは6時間55分、制限時間5分前でした。「やった、やった」と心中で叫び、手渡された水を飲みました。しかし達成感はずつかの間、帰ろうにも足が痛くて階段が登れません。結局、最後まで「痛い、痛い」と口にしながら帰宅しました。フルマラソンの完走(完歩?)は、人生最初で最後の貴重な経験でした。



2018 板橋cityマラソン
ITABASHI CITY MARATHON
記録証 2018/3/18 SUN

氏名: 安食 正秀
種目: マラソン一般の部 競走得手
ナンバー: 15170
総合順位: 11731位 (11801人中)
記録: 6:55:36
種別別順位: 10636位 (10706人中)
(ネットタイム 6:35:32)

通過点	通過時刻
Start	00:00:00
5K	00:59:31
10K	01:46:37
15K	02:25:41
20K	03:06:16
21.0975K	03:15:53
25K	03:54:41
30K	04:47:58
35K	05:40:24
40K	06:22:42
Finish	06:55:36

■ 商工会で福島を視察をしてきました ■

■ 東京商工会議所の主催する福島復興視察ツアーに参加してきました。日本原子力研究開発機構の楡葉遠隔技術センターや、Jヴィレッジなど、福島第一原子力発電所の事故対応の重要拠点の視察をさせて戴きました。帰路直前にはわがままを言って、ツアーから離れ、レンタカーを借りて南相馬市を見て回りました。以前、田畑であったであろう場所は埋め立てられ、広大な平地が広がっていました。海沿いの道路では、何台もの大型ダンプだけが均等間隔で往来しています。湾岸の整備工事が続いているからです。そのあと、相続アドバイザー協議会との縁で知った、NPO法人南相馬ファクトリーの事務局へ寄りました。ここは、震災で壊滅的な状況に陥っていた福島県の福祉作業所に仕事をつくり、工賃収入を支えることを目的としたNPO法人です。ここで、たきぎわるみさんと、小原風子さんが描かれた絵を購入しました。水色を基調としています。震災から7年が経過しましたが、残念ながら、国からの大きなお金が動かない場所では、ずっと同じ光景が続いているように思いました。

