

	質問	回答(URL をクリックするとリンク先 PDF ファイルが表示されます)
1	<p>Q1 消費者と事業者との市場(取引)における情報(知識)の格差については米国においても大きな論点になっていると思いますが、その点、改正民法ではどのように取り上げられているのでしょうか？</p>	<p>A1 改正民法の論議では、消費者契約法の理念を民法典の中に取り込む案があり、具体的に、次のような規律案も提案されていましたが(部会資料49、14頁以下) http://www.moj.go.jp/content/000103650.pdf</p> <p>第4 消費者・事業者に関する規定</p> <p>1 消費者に関する規定</p> <p>(1) 消費者と事業者との間で締結される契約(消費者契約)を始め、情報、交渉力等の格差がある当事者間で締結される契約に関しては、その格差の存在に留意してこの法律(民法)を解釈しなければならない旨の規定を設けるとい考え方があり得るが、どのように考えるか。</p> <p>(2) 個別の検討項目において消費者契約に関する特則を設ける必要があるとされた場合には、その特則を民法に置くという考え方があり得るが、どのように考えるか。</p> <p>これに対しては、弱者の保護を目的とする社会政策立法は、基本法である民法に規定するのにふさわしくないとの指摘や、消費者概念、事業者概念が明確にされているとはいえないのではないか等の批判があり、結局取り上げない論点となりました。</p> <p>但し、企業向け融資の保証手続きについては、第三者が保証人になる場合、公証人が意思を確認するよう義務づける制度や、定型約款制度で消費者の利益を一方的に害する内容の約款は認めない制度が導入されたことをもって、消費者保護が鮮明となった改正である旨のマスコミ報道が見られますが、特に前者については本当に消費者保護になるか否かについては今後の運用を見守りたいと思います。</p>
2	<p>Q2 今回の改正により、不動産取引の裁判はどのくらい増えると思われますか？</p>	<p>A2 なかなか難しい質問ですが、今後、民法改正により、当事者の合意が重視され(チャプター5参照)、チャプター8で説明したように個々の契約において「特約・容認事項」が活用されるようになると、契約締結前に従前あいまいであったトラブルの芽の認識が当事者間で深まり、それに対して今後トラブルにならないように合意をしてしまうわけですから、特約・容認事項が予防法学的な機能を果たすことになり、民法改正はかえって裁判は減る要因になるかもしれません。</p>
3	<p>Q3 改正点で実務上重要視しておく部分はどれにあたりますか？</p>	<p>A3 私は特に「瑕疵担保責任」が「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」になる点を十分理解していただきたいと思います。詳しくはチャプター9からチャプター13をご覧ください。</p>
4	<p>Q4 契約書・重説の今後(改正後)の内容についてはどうなりますか？</p>	<p>A4 現在、全宅連の調査・研究機関である「民法改正に関する検討委員会」において、契約書書式等の改訂すべき部分を検討中です。改正点が確定次第、リアルパートナー等で公表していく予定です。</p>
5	<p>Q5 今後、契約書作成の都度、弁護士等専門家へリーガルチェックを依頼した方が良いでしょうか？</p>	<p>A5 取引によっては「特約・容認事項」について弁護士・専門家へのリーガルチェックをお勧めします。</p>

	質問	回答(URL をクリックするとリンク先 PDF ファイルが表示されます)
6	Q6 改正民法ではどのあたりが強行規定になりますか？	<p>A6 「個人根保証契約は、アに規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。」という保証制度における極度額の規律など、条文の記載から強行法規がわかるものがありますが、改正法では原則としてある法規が強行規定であるか否かは明示しない方針のようです。部会資料に次のような解説があり、参考にしてください。</p> <p>【部会資料67A、51頁】 「例えば、民法第97条第1項に、当事者が別段の意思表示をすることによって発信主義とすることができる旨の規定を設けるかどうかは、任意規定と強行規定の区別をできる限り明示するという検討課題の一部であると考えられるが、それは民法全体の課題として必ずしも容易でない。」</p> <p>【部会資料75A、53頁】 「パブリック・コメントの結果、一部の規定についてのみ強行規定であることを条文上明示する場合には、他の規定が全て任意規定であるかのような反対解釈を招くおそれがあることなどを理由に、複数の反対意見が寄せられたため、素案では、明文の規定を設けないこととしている。」</p>
7	Q7 現時点での状況、今後の見通しも知りたいです。具体的な法改正の施行日はいつごろでしょうか？	<p>A7 最近、次の趣旨の新聞報道がありました。 「法務大臣の諮問機関「法制審議会」は2月24日の総会で、民法の債権に関する規定を抜本的に見直す要綱を決定し、上川法務大臣に答申した。法務省は3月末に同法改正案を国会に提出する。」とし、「3年以内の周知期間を経て施行される方向である。」</p>
8	Q8 P4[回答]2行目「上の特約において、買主は自己の財産に～」とありますが、買主は「売主」ではないでしょうか。保管義務は通常売主にあるのでは、買主に保管義務があるというのは、通常はあり得ないと思います。	<p>A8 レジュメは、法制審部会資料79-3、8頁の内容をそのまま引用したものです。確かに売買契約で保管義務が問題になるのは、通常は売主ですから買主は誤記と考えて良いでしょう。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/000124058.pdf</p>
9	Q9 賃借人の責めに帰することができない事由は賃借人が立証する必要があるか否か教えて下さい。	<p>A9 賃借人の損害賠償責任が問題になるケースでは、賃借人が債務者ですから、賃借人に責めに帰すべき事由がないことの立証責任は賃借人にあることとなります(第11、1)。その他にも賃料当然減額が問題になる際の、物件の一部が賃借人の責めに帰すべき事由によらず使用収益できないことの立証責任は賃借人にあるとされています(部会資料69A、57頁)。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/000119882.pdf</p>
10	Q10 代金減額請求した場合、①仲介手数料はどうなりますか。②売買契約の金額を訂正するのか、③(確定申告の時用の)領収書はどうなるか教えて下さい。	<p>A10 あまり議論されていないので今後どのようになるか正確にお答えする自信はありませんが、①については検討が必要でしょう。②③については、代金減額請求は裁判で認められることがほとんどでしょうから、どこまで事後修正が必要かはわかりません。</p>

	質問	回答(URL をクリックするとリンク先 PDF ファイルが表示されます)
11	<p>Q11 損害賠償請求に関し、売主の責めに帰すべからざる事由を証明した場合、代金減額請求をするという話がありましたが、どちらにしても瑕疵(契約不適合)が発見された時は、売主は責任を負わなければならないということになりますか？</p>	<p>A11 チャプター10で説明したとおり、いただいた内容のとおり結果になります。</p>
12	<p>Q12 土地や建物の評価自体が低く、100万円を切るような物件や建物価格が1円等という物件もあります。こういったものでも瑕疵があった場合、減額や保証をしなければならないのでしょうか。</p>	<p>A12 改正後の契約不適合責任の損害賠償義務は、契約責任、すなわち契約違反を前提としますから(部会資料75A、7頁以下：http://www.moj.go.jp/content/000121259.pdf)、契約不適合に売主の責めに帰すべき事由がある場合には、契約違反と相当因果関係にある履行利益が問題とされますので、事例によっては高額な損害賠償が認定される可能性があります。</p> <p>次に売主に「責めに帰すべき事由がない場合」に問題となる代金減額は、実際の代金と不適合があった場合の代金の差額が対象になりますので、代金額を上限としますが、代金減額はあり得ます。また、中古建物付土地売買契約の場合、土地と建物の価格は恣意的に振り分けが可能との前提で、現実の建物価格を認定し、実際の価格からの減額を請求すると争いもあるかも知れません。それを裁判所が認めた場合には、契約書に記載された価格ではない実体価格からの減額ということになるでしょう。現時点でも建物価格をほとんど考慮せずに売買した事例でも瑕疵担保責任を認めた次のような事例があります。</p> <p>：《要旨》</p> <p>： 建物価額を加味しないで売買価額が定められ、建物の瑕疵担保責任の免責特約がある場合でも、同物件で縊首自殺のあったときは、売主は瑕疵担保責任を負うとされた事例(浦和地川越支部判決平成9年8月19日、判タ960号189頁)</p> <p>：(1) 事案の概要</p> <p>： 買主Xは、平成6年12月、売主Y1から土地を、Y2(Y1の母)から建物を、総額7,100万円で買い受け、代金を完済して、平成7年4月に引渡しを受けた。しかし、引渡しを受けてから5日後、本件建物でA(Y1の父、Y2の夫)が平成6年7月に首吊り自殺をしていたことが判明した。</p> <p>： Xは、平成8年1月、Bに対し、本件建物を撤去して、本件土地を6,300万円で売却した。</p> <p>： Xは、Yら(Y1及びY2)に対し、不動産に隠れた瑕疵があったとして、売買契約を解除して損害賠償を請求し、Yらは、あえて本件不動産を土地だけの価額相当額で売却し、特約として「売主は、本件建物の老朽化等のため、本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わないとする」を付したものであると主張した。</p> <p>：(2) 判決の要旨</p> <p>： ①本件売買契約締結にあたっては、土地建物为一体として目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件建物で自殺のあったことは交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、同事実が明らかになれば、価格の低下が予想され、かつ、本件建物が居住用で最近の出来事であったことからすると、民法570条にいう隠れた瑕疵に該当し、かつ、このような瑕疵は特約の予想しないものとして、Yらの責任を免れさせるものではない。</p> <p>： ②Yは、Xに対し、本件売買契約における同不動産の代金額と瑕疵の存在を前提とした適正価格との差額893万円余を損害賠償として支払え。</p>

	質問	回答
13	Q13 売主業者で買主一般の場合、宅建業法では現状2年ですがこれはどうなる予定でしょうか。	A13 今回の宅建業法の改正は、整備法の範囲内の改正ですから、瑕疵担保責任が「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」に代えるだけの改正となると思います。
14	Q14 売主は、瑕疵担保責任の調査をどこまですればよいですか(売主が業者としての責任を負うことになる場合、どうすればいいのでしょうか)	A14 宅建業者が売主の場合の法的責任についてはチャプター10、チャプター11を参照して下さい。基本的には現行の瑕疵担保制度の責任より重くなると思いますので留意が必要です。最低限、買主を同道して内覧を十分し、確認を励行するという事です。その際には、付帯設備一覧表を利用し、一つ一つ正常に稼働するか、異常なところはないかを確認し、異常等があれば書き入れておくことが大事です。レンタカーを借りるとき傷を書き入れた自動車図面と現物のレンタカーを見比べて確認するのと同様の作法が有用と思います。なお、当然、民法改正後の新しい契約不適合責任に関する売主責任の法的責任の変化(チャプター10を参照)等に基づき、専門家として適格なアドバイス義務が求められることはあると思いますので、研鑽は怠ることがないようにして下さい。今後は、更に専門家による調査を厳密する傾向が高まると思います。
15	Q15 契約不適合責任の特約は、消費者契約法や宅建業法が優先するということで良いでしょうか。	A15 いいえ、契約不適合責任の特約より、消費者契約法や宅建業法の規定が優先しますから、特約が無効になることがあります(チャプター11参照)。

	質問	回答
16	<p>Q16 瑕疵担保責任で売主がその責を負わなければならないなくなったとき、媒介業者も同様にその責を負わなければいけないのでしょうか？(事情を知らなかった時でも)</p>	<p>A16 仲介業者の責任が従来と基本的に変わることはないと思います。したがって、仲介業者は不動産取引の専門家であっても、地質、地盤、アスベストの有無、耐震性といったそれぞれの分野の専門家ではないので、これらは他の専門分野における特別の知識、経験、鑑定能力まで要求されるものではありません。この場合の注意義務の程度ですが、<u>「宅建業者は、取引当事者の同一性、代理権の有無、取引対象物件についての権利関係及び各種法令による制限の有無、種類といった法律上の問題についての重要事項を専門的立場から調査するについては高度の注意義務が要求され、取引主任者をして買主に対して説明・告知させ、説明書を交付する義務を負っているが、目的物件の物的状況に隠れたる瑕疵があるか否かの調査についてまでは、高度な注意義務を負うものではない。」</u>というのが判例です(千葉地松戸支部判平6. 8. 25 判時 1543. 149、大阪地判昭 43. 6. 3判タ 226. 172。なお天井裏の蝙蝠(コウモリ)の生息につき調査義務を否定したものとして神戸地判平 11. 7. 30 判時 1715. 64 参照)。</p> <p>そこで上記判例に基づいて「契約不適合に関する」具体的な調査義務の内容ですが、例えば土壤汚染については仲介業者としては特段の費用を要しない地歴調査(例えばかつてマンションが建っていたか、工場があったか等)までは要求されると言われていますが、さらに専門業者のボーリング調査等の専門的調査は売買契約の当事者の問題とされています。なぜなら万一、仲介業者がこれらの専門家による専門調査を行わなければならないとすると、掘削等の調査費用は仲介業者が負担することになりますが、これは仲介業者の報酬最高限度が法定されている(宅建業法第 46 条)ことから過大な要求を強いることになり妥当ではないからです。</p> <p>なお、仲介業者が売主に雨漏りがあるか否かを尋ねたところ、無いとの回答であったので、それ以上調査はせず、買主に対しその通り説明したところ実際には雨漏りがあった事案で、売主には瑕疵担保責任を認めたが仲介業者の責任を否定した判例(札幌地判平 8. 5. 27 判例集未登載・財団法人不動産適正取引推進機構「不動産取引の紛争と裁判例(増補版)、東京地判平 13. 11. 14 ホームページ下級裁主要判決情報)がある一方、最近の事例として被告仲介会社の仲介により被告売主から土地建物を買った原告が、売買契約時に、当該土地建物において過去に火災等が発生したことがある旨の説明がなかったとして、被告らに瑕疵担保ないし不法行為に基づく損害賠償責任を求めた事案で、火災による焼損が隠れたる瑕疵に当たるとし、瑕疵担保責任を負わない旨の特約が適用されないとした事例がありました。この判決では<u>「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務があり、当該建物の焼損の確認義務違反が認められる。」</u>と判示しています(東京地判平 16. 4. 23 判時 1866. 65、判例マスタ)。仲介業者には厳しい内容ですが、要は手抜きをせず、売主、買主を同道して内覧を十分し、確認を励行するということです。</p>
17	<p>Q17 「契約の内容に適合しなくても責任を負わない」という特約は、実務では買主の信頼を失う文句だと思います。何か適した言葉(説明)はありますか？</p>	<p>A17 「瑕疵担保責任を負わない。」という現在の特約に匹敵する言葉としては「契約の内容に適合しなくても責任を負わない」という特約表現になると思います。もしこの表現を避けるとすれば、「土壤汚染があっても責任を負わない。」「雨漏りがあっても責任を負わない。」というように個別列挙していくことになると思います。</p>

	質問	回答(URL をクリックするとリンク先 PDF ファイルが表示されます)
18	Q18 契約不適合責任における時効について、期間を特約で変えることは可能ですか？	A18 宅建業法や消費者契約法に違反しない限り変更することは可能です。
19	Q19 契約不適合責任を追及できる期間を引渡から1年とできますか？	A19 宅建業法が適用される売主が宅建業者で買主が宅建業者以外の場合は無効になりますが、その他の場合は原則有効でしょう。
20	Q20 中古住宅調査の結果と契約不適合責任との関連性を教えてください。	A20 Q15を参照してください。
21	Q21 P14 の立証責任はどちらにありますか？	A21 買主にあります。
22	Q22 P15【第20条3項】契約不適合責任が売主の責めに帰すべき事由でなければ、損害賠償の支払い義務はないということですか？	A22 そのとおり、損害賠償義務はありません。但し、第20条4項により代金減額義務はあり得ます。チャプター10の解説を参照して下さい。
23	Q23 賃貸借の極度額制度の一定のガイドラインの設定はありますか？	A23 現在のところ何とも言えませんが、居住用賃貸借についてはあるかも知れません。
24	Q24 P16 中間試案④について、買主の検査において異常が発見できなかった場合においても、検査の方法や結果を売主に通知するのでしょうか？	A24 中間試案④については取り上げない論点になっています(部会資料75A、33頁) http://www.moj.go.jp/content/000121259.pdf
25	Q25 P16 の「事業者買主」の意味がわからない。	A25 Q25のとおり、④は取り上げない論点となっていますが、取り上げない理由がまさしく「商人概念を拡大する『事業者』概念が明確にされているとは言えないこと」という理由でした(部会資料75A、33頁)。 http://www.moj.go.jp/content/000121259.pdf
26	Q26 (P16極度額について)極度額の定めとありますが、例えば賃貸借契約を結ぶときにその額の根拠・基準はどのようにすればよいのでしょうか。(今後具体的な金額例などが出る予定があるのでしょうか。)	A26 根拠・基準がとくにあるわけではありません。敢えて言えば当事者間の交渉と納得の問題ということになると思います。但し、Q24で述べたように居住用賃貸借についてはガイドラインが制定されるかもしれません。

	質問	回答
27	Q27 P17「元本確定事由」について。例えば、住宅の賃貸借契約で借主が居室内で死亡(自殺、孤独死)した時には、実務上大きな影響は考えられるのでしょうか。	A27 自殺によって死亡したことによる損害は自殺という生前の善管注意義務違反に起因する損害であり、その損害が借主の死亡によって元本が確定する結果、相続人や連帯保証人に対し、損害賠償請求ができなくなるということはありません。但し、孤独死については善管注意義務違反がないのが通例でしょうから、損害賠償請求が認められないと思います。この点は、現時点でも同様です。
28	Q28 P16 中間試案⑤の競売手続きの瑕疵担保責任について、所有者(債務者)はローンも払えないわけですから、担保保証は誰がするのか教えて下さい。	A この論点は取り上げない論点であるので、問題は生じません。但し、権利に関する瑕疵については、現民法でも民法568条で買受人に権利が認められており、改正後も次のような規律になります。この結果、債務者(所有者)が無資力の場合には「代金の配当を受けた債権者に対し、その代金の全部又は一部の返還を請求することができる。」こととなります。
29	Q29 P16 中間試案⑤の競売物件においては、瑕疵担保責任はだれが負うのでしょうか。	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>8 競売における買受人の権利の特則 民法第568条第1項及び第570条ただし書の規律を次のように改めるものとする。</p> <p>(1) 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この8において単に「競売」という。)における買受人は、第12の1から3までの規定並びに4(6において準用する場合を含む。)の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。</p> <p>(2) (1)並びに民法第568条第2項及び第3項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。</p> </div>
30	Q30 住宅ローンの延滞が理由で自己破産等で持家が競売に掛けられた際、民法改正により競売物件の物的瑕疵に瑕疵担保(契約不適合)制度を適用すると、負担するのは自己破産した者ではなく金融機関となるのか？	
31	Q31 競落後、所有権移転後に物件に瑕疵があった場合、無効・取り消しができるという解釈でよろしいでしょうか。	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>現民法第568条(強制競売における担保責任) 強制競売における買受人は、第五百六十一条から前条までの規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。</p> <p>2 前項の場合において、債務者が無資力であるときは、買受人は、代金の配当を受けた債権者に対し、その代金の全部又は一部の返還を請求することができる。</p> <p>3 前二項の場合において、債務者が物若しくは権利の不存在を知らずながら申し出なかったとき、又は債権者がこれを知らずながら競売を請求したときは、買受人は、これらの者に対し、損害賠償の請求をすることができる。</p> </div>
32	Q32 競売物件を個人が求めた時、瑕疵とインスペクションをどのようにすればよいか教えて下さい。	A32 民事執行法第64条の2により内覧制度があるのでそれを活用するか、自らの責任で調査するより仕様がなと思います。取得後は専門家による調査をお勧めします。
33	Q33 今まで競売物件には瑕疵担保制度は無かったのですか？以前競売で落とした物件を再販した際、瑕疵担保責任を負ったのですが。	A33 民法570条但書により、競売手続きそのものには瑕疵担保制度の適用はありませんが、再販の場合は通常の売買ですから瑕疵担保責任は問題とされます。
34	Q34 P17回答1は事業用の場合のみでしょうか？	A34 そうです。

	質問	回答(URL をクリックするとリンク先 PDF ファイルが表示されます)
35	Q36 改正民法は、現行賃貸借契約に適用されるのですか。自動更新の場合はどうするのですか？契約更新時から新しい契約内容にするのでしょうか？	<p>A36 適用されません。賃貸借に規定は、更新の場合でも賃貸借の存続期間の規定、「すなわち、賃貸借の存続期間は、更新できる。ただし、その期間は更新の時から50年を超えることができない。」以外は、施行前の民法の改正に関する規定が適用されるようです(部会資料85、第4)(下記の参考)。但し、改正法施行後の合意更新、法定更新後の連帯保証人の責任がどのようになるのかですが、最高裁平成9年11月13日判時1633. 81)が変更されないかぎり、当初の契約に保証人の署名・押印した者は、合意更新、法定更新にかかわらず賃借人が建物を明け渡すまでの一切の責任を負担したということによいと思いますが、極度額制度等の導入により、施行後の判決にどのような影響があるかについては予断を許さないところがあります。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/001130018.pdf</p> <p>《参考》</p> <p>部会資料85、第4は賃貸借の存続期間の規律について、合意更新については次のように解説しています。</p> <p>「賃貸借に関する規定(部会資料84-1第33)のうち、賃貸借の更新に関する規定(第33の3(2)*賃貸借の存続期間の規定)については、施行日前に賃貸借契約が締結された場合であっても、施行日以後にその賃貸借契約の更新の合意がされるときは、改正後の民法の規定を適用することとする考え方があり得る。賃貸借契約の更新は契約の当事者の合意により行われるものであるため、更新後の賃貸期間の上限を20年から50年に改める旨の改正後の民法の規定を施行前に契約が締結された場合について適用しても、契約の当事者の予測可能性を害することにはならないこと等を根拠とする。ただし、施行日前に締結された契約につき、施行日前に更新の合意がされた場合についてまで改正後の民法の規定を適用する必要はない(施行日前に20年を超える賃貸期間の更新の合意がされた場合にその更新の合意のとおり効力を認める必要はない)ことから、施行日以後に賃貸借契約の更新の合意がされる場合に限るのが合理的であると考えられること等によるものである。」</p>
36	Q37 改正民法が現在の契約にも適用されますか？それとも施行前の契約については現法が適用になりますか？	<p>A37 改正民法は適用されません。Q36、部会資料85を参照して下さい。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/001130018.pdf</p>
37	Q38 民法改正されたら従前の契約書の対応はどのようにするのが良いでしょうか。	<p>A38 特に変更する必要はありません。Q36、部会資料85を参照して下さい。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/001130018.pdf</p>
38	Q39 改正以前の契約書の扱いは従前の民法で対応されるのでしょうか？	<p>A39 そうです。Q36、部会資料85を参照して下さい。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/001130018.pdf</p>
39	Q40 賃貸借契約(改正前)を更新契約する際は、契約書の内容を大きく変更する必要があるということでしょうか？	<p>A40 基本的には大きく変える必要はないと思いますが、保証についてはQ36を参照して下さい。</p>
40	Q41 民法改正後に締結した契約に適用されるものであり、改正前の契約は現民法の適用という理解でよろしいでしょうか？(借地借家法と同様に)	<p>A41 原則はその理解で良いです。なお、部会資料85を参照して下さい。</p> <p>http://www.moj.go.jp/content/001130018.pdf</p>

	質問	回答
41	Q41 売買契約において民法改正後の効力が改正前の契約に遡及するのかわからないのか。(契約不適合の件)	A41 遡及しません。
42	Q42 リースの場合、新法成立後、旧法にて契約した案件についての判断は新 or 旧法?	A42 旧法です。
43	Q43 現段階での契約について、改正後に争われた場合、どうなるのでしょうか。法改正を見越して、現段階から特約など取り入れておくべきでしょうか。	A43 現在の法律が適用されます。特約、容認事項は大手でもスタンダードなものになっていますが、Q2で解説したように契約前にトラブルの芽を摘み取るという意味ももちますから、現段階から準備しておくことは大切かと思います。
44	Q44 元本確定事由が死亡の時、家賃回収はどうなりますか?	A44 死亡までの滞納賃料は相続人、連帯保証人に請求できますが、死亡後の滞納は、保証人には請求できず、賃貸借契約の借主を承継した者に請求することになります。
45	Q45 P19 減額とする額は、賃借人が自己判断で設定できるのですか?	A45 とりあえず自己判断で減額分を主張することになりますが、賃貸人が争えば裁判所が判断することになります。
46	Q46 連帯保証人に重説が必要になりますか。	A46 連帯保証人に重説は必要になりません。
47	Q47 連帯保証人への財産告知等について、非常に困難であり今後は保証人不要取引が増えるのではないかと思いますか。	A47 セミナー資料P17で説明してあるように事業用の建物賃貸借に限りますが、保証人に対する財産告知は賃借人がするものです。なお、セミナー資料P16で解説したように、いずれにしても今後は保証人不要取引が増える傾向になると思います。
48	Q48 民法 572 条善意有過失の場合も責任を免れることができないのですか?	A48 民法 572 条は、「知りながら告げなかった」ことが要件ですから、善意有過失の場合は民法 572 条は適用されません。したがって、善意有過失の場合には担保の責任を負わない旨の特約は有効です。

	質問	回答
49	<p>Q49 一般の住宅の賃貸借契約における貸主からの契約解除について、契約上は合意解約の特約があるにもかかわらず、賃借人が解除拒絶をした場合、貸主の正当な事由が、解除できるか否かの判断理由になります(借地借家法)が、今回の民法改正で、貸主からの契約解除について、合意解約の特約の有効等についての影響はありますか？</p>	<p>A49 現時点で借地借家法の改正の予定はないので影響はないと思います。</p>
50	<p>Q50 A(請負業者:請負人)、B(宅建業者:注文者)間で請負契約の後、B・C(買主)間で売買契約が成立しましたが、隠れた瑕疵があったため、CがBに対して瑕疵担保請求をしました。この場合、今回の民法改正によりBはAに対しても瑕疵補修以外に減額請求や損害賠償請求もできるようになったのですか。</p>	<p>A50 現在でも民法634条2項により損害賠償請求は可能ですが、改正案では、仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任について、現民法634条、635条は削除するとされています。売買契約に関する契約不適合責任の規定を請負契約を含む有償双務契約の包括的な規定として準用することを理由としています。この結果、建築請負契約についても損害賠償、修補請求のほか、契約の解除、代金減額請求が認められることとなります。契約解除を認める理由は、契約の解除を認めないのは現在では現実的でなく、また、注文者に酷な結果となるし、更に、建築請負の目的物に重大な瑕疵があるために建て替えざるを得ない場合には、注文者は建替費用相当額の損害賠償を請求することができるとした最高裁判決(最判平成14年9月24日判時1801号77頁)の趣旨にも合致するためと説明されています(部会資料72A、6頁以下)。</p> <p>(参考)</p> <p>現民法第 634 条(請負人の担保責任) 「仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。 2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第五百三十三条の規定を準用する。」</p> <p>現・民法第 635 条 「仕事の目的物に瑕疵があり、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、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。」</p>

以上