

内容見本 (B5判縮小)

売買 売買行為の責任

不動産取引をめぐるトラブルの相談内容を具体的に掲げています。

トラブル解決の手立てや手続を簡潔に示しています。

○購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら

新築建物を購入後、念のために、業者に耐震強度を調べてもらったところ、建物の耐震強度の不足が判明しました。このような場合に、新築建物の買主は、売主に対して、どのような請求をすることができるでしょうか。

◇新築建物の契約不適合に基づく責任追及

売買契約の目的物の品質が契約の内容に適合しない場合(契約不適合)には、買主は、売主に対し、修補等の履行の追完請求(民562)、代金減額請求(民563)、損害賠償請求(民564・415)または売買契約を解除し(民564・541・542)、売買代金の返還を求めることができます。

購入した新築建物に耐震強度の不足があった場合、新築建物の品質につき契約不適合が認められるため、買主は、売主に対し、①修補等の履行の追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求または④売買契約の解除をすることができます。さらに、売買契約の解除をした上で損害賠償請求をすることも可能です。

本件においても、新築建物の買主は、まず、通知書等の書面にて、新築建物の耐震強度について修補等の履行の追完請求をし、追完請求が不可能な場合には、代金減額請求、損害賠償請求または契約の解除をすることになります。

売買 売買行為の責任

額請求、損害賠償請求または解除をすることになります。

売買契約の目的物の契約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、公平の観点から、買主は追完請求ができません(民562②)。

書式例 ○通知書

トラブル解決のための文例や書式例を掲載しています。

通知書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇株式会社

代表取締役 乙川二郎 殿

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

甲野太郎 @

電話〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇

私は、令和〇〇年〇〇月〇〇日、貴社を売主として、下記建物(以下「本件建物」といいます。)の売買契約を締結いたしました(以下「本件契約」といいます。)

記

(物件の表示) …(略)…

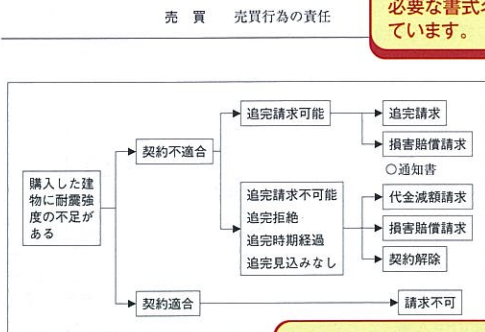
そして、私は、貴社より、令和〇〇年〇〇月〇〇日、本件建物の引渡しを受けました。

しかしながら、本件建物の引渡し後に、私が〇〇株式会社に依頼しました本件建物の耐震強度検査の結果によりますと、本件建物の耐震強度が不足していることが判明しました。そのため、本件建物は、その品質が本件契約の内容に適合していません。

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
●さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
●ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

トラブル解決の流れをフローチャートで示し、必要な書式名を掲げています。



トラブル解決の手立てや手続の法的な留意点を解説しています。

◆隠れた瑕疵と契約不適合

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買契約の目的物に欠陥がある場合については、「隠れた瑕疵」という概念が用いられていました(平29法44改正前民570)が、平成29年法律44号改正後の民法においては、「瑕疵」という用語は、「契約の内容に適合しないもの(契約不適合)」という用語に置き換えられました。

もともと、判例(最判平22・6・1判時2083・77、最判平25・3・22判時2184・33)は、平成29年法律44号改正前の民法570条における「瑕疵」の実質的な意味を「契約

売買 売買行為の責任

そこで、私は、貴社に対して、本書面をもちまして、本書面到達の日から〇〇日以内に、民法第562条第1項に基づき、本件建物の耐震強度の不足について修補することを請求いたします。

本書面到達の日から〇〇日以内に、本件建物の修補がなされない場合には、私は、貴社に対し、民法第563条第1項に基づく代金減額請求、民法第564条、第415条に基づく損害賠償請求又は民法第564条、第541条、第542条に基づく本件売買契約の解除をいたしますことを申し添えます。

[注] 令和2年4月1日より前に締結された売買契約については、平成29年法律44号改正前の民法570条が適用されるため、耐震強度の不足が瑕疵に当たる旨を記載した上で、修補ではなく最初から損害賠償請求や売買契約の解除を請求することになります(平29法44改正前民1・34①)。

◆契約不適合に基づく代金減額請求

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買の目的物に契約不適合があった場合について、数量不足や物の一部滅失の場合および権利の一部が他人に属する場合(平29法44改正前民565・563)を除いて、買主の代金減額請求を認める規定はありませんでした。

これに対して、平成29年法律44号改正後の民法においては、契約の目的物について契約不適合があった場合には、公平の観点から、買主が売主に対して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減額請求をすることができます(民563)。

代金減額請求は、損害賠償請求と異なるので、履行の追完が不可能な場合や債務不履行に基づく損害賠償が売主に免責事由があるため認められない場合であっても、行使することができます(法制審議会民法(債権関係)部会資料75A 15頁)。

タイミングを逃さず効果的な文書を提示するために!

不動産取引トラブル解決文例書式集

編集 不動産紛争解決文書研究会

代表 長谷川 俊明(弁護士)

- ◆不動産取引に関わる専門家が直面する売買・賃貸借・境界等のトラブルを取り上げ、その初動対応や解決方法を、文書の作成例とともに解説しています。
◆トラブル解決に至るプロセスを示したフローチャートで、対応の流れや文書作成のタイミングがひと目でわかります。
◆債権法改正や相続法改正に対応した最新の内容です。
◆不動産取引に精通した弁護士が執筆しています。

追録購読者特典

文例書式データのダウンロードができる!

登載文例書式を弊社WEBサイトからダウンロードできます。

※ダウンロードにつきましては、本書のダウンロードのご案内を参照ください。(一部ご利用いただけない書式もございます。)

0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

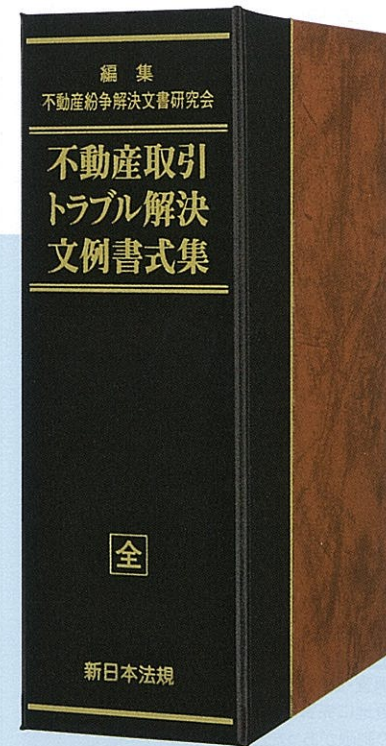
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,104頁 定価 15,400円(本体 14,000円) 送料730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許 第3400925号)



新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 電話 03-5561-1111
札幌支社 011-261-1111
仙台支社 022-261-1111
東京支社 03-5561-1111
大阪支社 06-6561-1111
名古屋支社 052-6561-1111
福岡支社 092-6561-1111

札幌支社 060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.5) 656-1⑥

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ 法律出版社ならではの情報を発信



