《詳解》
民法[債権法]改正による
不動産実務の完全対策

79の【Q&A】と190の【ポイント】で不動産取引の法律実務を徹底解説

弁護士　柴田　龍太郎（深沢綜合法律事務所）

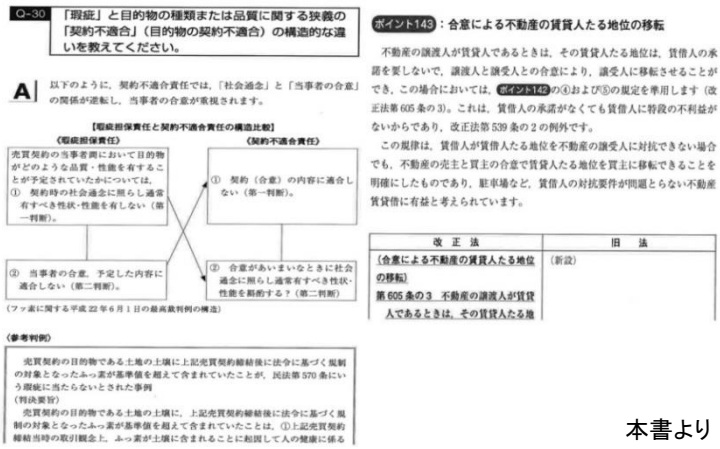
A5判・708頁
ISBN 978-4-905366-73-7 C2032

法曹界、不動産業界待望の書！！遂に刊行！！

《編著者紹介》

昭和49年早稲田大学法学部卒業
昭和53年司法試験合格
昭和56年検事任官(東京地検・徳島地検)
昭和59年弁護士登録
平成10年4月から平成13年3月まで、最高裁判所の委嘱により最高裁判所司法研修所弁護教官
平成17年度から平成19年度まで、法務大臣の任命により司法試験考査委員(憲法)
平成23年度より平成26年度まで、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の委嘱により民法改正に対応した標準売買契約整備検討委員会委員
平成27年10月14日から平成28年3月31日まで、国土交通省不動産業課の委嘱により民法改正に対応した標準売買契約書整備検討委員会委員
平成29年度、最高裁判所の委嘱により司法修習生考試委員会委員
平成29年度、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の委嘱により民法等各種法令改正を踏まえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究会委員

現在、第一東京弁護士会司法制度調査委員会委員
公益社団法人不動産流通推進センター不動産コンサルティング試験委員
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会研修センター法定講習講師など多岐にわたり活躍中


Q-30 「瑕疵」と目的物の種類または品質に関する狭義の「契約不適合」（目的物の契約不適合）の構造的な違いを教えてください。

A 以下のように、契約不適合責任では、「社会通念」と「当事者の合意」の関係が逆転し、当事者の合意が重視されます。

【瑕疵担保責任と契約不適合責任の構造比較】

（瑕疵担保責任）
売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、
① 契約時の社会通念に照らし通常有すべき性状・性能を有しない（第一判断）。
② 当事者の合意、予定した内容に適合しない（第二判断）。

（契約不適合責任）
① 契約（合意）の内容に適合しない（第一判断）。
② 合意があいまいなときに社会通念に照らし通常有すべき性状・性能を補的する？（第二判断）

（フッ素に関する平成22年6月1日の最高裁判例の構造）

（参考判例）
売買契約の目的物である土地の土壌に上記売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが、民法第570条にいう瑕疵に当たらないとされた事例
（判決要旨）
売買契約の目的物である土地の土壌に、上記売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことは、①上記売買契約締結当時の取引観念上、ふっ素が土壌に含まれることに起因して人の健康に係る

ポイント143：合意による不動産の賃貸人たる地位の移転

不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができ、この場合においては、ポイント142の④および⑤の規定を準用します（改正法第605条の3）。これは、賃借人の承諾がなくても賃借人に特段の不利益がないからであり、改正法第539条の2の例外です。

この規律は、賃借人が賃借人たる地位を不動産の譲受人に対抗できない場合でも、不動産の売主と買主の合意で賃貸人たる地位を買主に移転できることを明確にしたものであり、駐車場など、賃借人の対抗要件が問題とならない不動産賃貸借に有益と考えられています。

改正法	旧法
（合意による不動産の賃貸人たる地位の移転） 第605条の3　不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地	（新設）

本書より

《主要著書》

『問答式・宅地建物取引業の実務』
（新日本法規出版）
『問答式・マンションの実務』
（新日本法規出版）
『不動産取引トラブル解決の手引き』
（新日本法規出版）
『民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響』
（大成出版）

ご記入頂いた個人情報は、ご注文頂いた書籍の発送、お支払い確認等の連絡および当社の新刊・開催セミナーのご案内をお送りするために利用し、その目的以外での利用は致しません。■新刊情報・セミナー案内は　（送付してもよい／送付しなくてよい）←どちらかに○を付して下さい。

《本申込用紙にてFAX注文をいただいた方のみ割引価格にて販売いたします。》

下記のとおり申し込みます。

民法[債権法]改正による不動産実務の完全対策　　冊
ご住所(〒　　－　　)　※
　　※
会社・団体名　※
部署名　　お名前　※
TEL:　　FAX:　※

販売価格：6,840円（税＋送料込）

株式会社　プログレス
fax：03-3341-6937
発行所：株式会社 プログレス　東京都新宿区新宿1-12-12
Tel：03－3341－6573
e－mail：info@progres－net. co. jp

※全国の書店等店でもお買い求め頂けますが、その際は本体：7,500円＋税での販売となります。