

# 民法改正で 瑕疵担保責任から 契約不適合責任へ

平成29年5月に改正民法が成立しました。  
不動産の売買や賃貸借などの  
取引について何が変わったのか、  
主なポイントを確認します。



買主が請求できる選択肢	民法改正前	民法改正後
	瑕疵担保責任	契約不適合責任
契約解除	△(契約目的=住める、が達成できない場合に限る)	○(不履行が軽微な場合は不可)
損害賠償	○(ただし、信頼利益に限られる)	○(ただし、履行利益に及ぶ)
追完(補修等)	×	○(住める状態になるように補修を行うなど)
代金減額	△(数量指示売買の数量不足、権利の一部が他人に属する場合のみ)	○

※民法改正で、売主の責任範囲(買主が請求できる範囲)が変わる

**不動産の売買では売主が負う(買主が請求できる)責任の範囲が変わる**

今回の改正で最大のポイントとなるのは、不動産売買に関して「瑕疵担保責任」の考え方が無くなることです。「瑕疵担保責任」とは、事前に知られていなかった重大な欠陥などがあつた場合、売主に対して、損害の賠償を請求できるもので、住むこともできないほどの欠陥であれば契約の解除を請求する事も可能となっています。

瑕疵概念が分かりづらいう事に加え、買主の過失で瑕疵を見落とした場合に救済されないことなどを考慮しようという背景から、改正後の民法

「瑕疵担保責任」とは、事前に知られていなかった重大な欠陥などがあつた場合、売主に対して、損害の賠償を請求できるもので、住むこともできないほどの欠陥であれば契約の解除を請求する事も可能となっています。

今回の改正で最大のポイントとなるのは、不動産売買に関して「瑕疵担保責任」の考え方が無くなることです。「瑕疵担保責任」とは、事前に知られていなかった重大な欠陥などがあつた場合、売主に対して、損害の賠償を請求できるもので、住むこともできないほどの欠陥であれば契約の解除を請求する事も可能となっています。

「敷金の原則返還」の明文化

賃貸借で最も多いトラブルが退去時の敷金や原状回復に関するものです。これまでもトラブルを避けるために、国土交通省では判例などに基づいた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を策定しています。

改正された民法では、この負担を軽減するといった契約の特約も、具体的に双方の合意があれば有効としています。ただし、信義則に反して一方的に消費者の利益を害するような特約の場合は、「消費者契約法」の規定により無効になると考えられます。

(参考：不動産ジャパン 2017年6月号の記事より)

「敷金の原則返還」の明文化

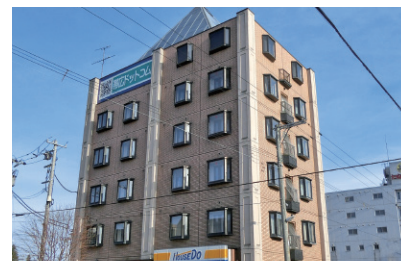
これによって、契約の解除や損害賠償だけではなく、代金の減額、補修をして目的に適合する(住めるようにする)などの追完も可能にして、弾力的な運用ができるようになります。(表を参照)



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



アパマンショップ帯広南店  
店長 岩谷義隆  
生年月日/昭和61年1月21日  
出身地/帯広 趣味/ドライブ

シリーズ スタッフ紹介

いつも大変お世話になっております。有会社 帯広ドットコムの岩谷と申します。

私は入社して約3年経ちます。最初はアパマンショップ帯広西店で働かせて頂き、今度は南店へと移動しました。両店舗では様々な経験や勉強をさせて頂き現在に至ります。

元々営業の仕事ばかりしていましたが、不動産に携わるとは今回が初めての経験でした。賃貸・管理と色々な仕事の内容を見聞きし、どのようにオーナー様の皆様に収益貢献しているのかなど勉強もさせて頂きました。

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

たとえば撮影などもそうですが、どのようにしたら綺麗に撮れるか、反響がきやすいのか、看板に関してはどの位置だとお客様からの視認率が高いかなどを考えながら業務に励んでいます。

私にはまだまだ至らぬ点がございますが、今後も更なるオーナー様の収益向上に貢献できるように精一杯努めさせていただきます。何か御相談がありましたら、お気軽にお声掛けいただければ幸いです。いつでもアパマンショップ帯広南店でお待ちしております。今後ともどうぞ宜しくお願い致します。

## 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料  
お気軽にご相談ください

**☎(0155)24-5988**

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

# 合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

**不動産登記・名義変更**

**会社設立・商業登記**

**遺産相続・生前贈与のご相談**

お気軽にご相談ください

**司法書士クローバー法律事務所**

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F  
TEL(0155)67-7781

不動産の表示に関する登記について  
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
土地境界測量・土地分筆・更正・  
地目変更等・建物表題登記  
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋調査士

# 渡部尚博事務所

渡部 尚博

土地家屋調査士  
民間紛争解決手続代理関係業務  
(ADR認定調査士)

幕別町札内町248番地122  
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944  
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・  
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社  
エー アール シー  
 **A・R・C 建築工房**

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+ )第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6  
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

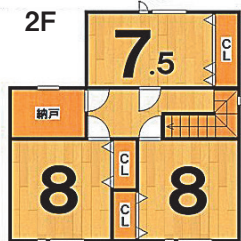
E-Mail arc.obihiro@gmail.com



不動産情報

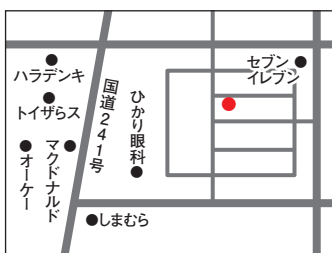
中古戸建住宅

- (POINT①) 柳町小学校まで徒歩5分
- (POINT②) オークー音更まで徒歩9分



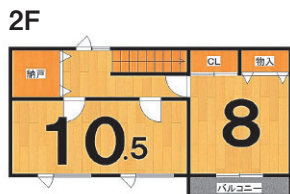
音更町木野大通東17丁目  
敷地面積: 249.04㎡(75.33坪)  
建物面積: 112.61㎡(34.06坪)  
駐車3台可、バス停徒歩3分  
柳町小学校 約350m  
共栄中学校 約1,300m  
平成21年10月築

価格1,650万円



中古戸建住宅

- (POINT①) 小学校至近・利便性良好
- (POINT②) 広々とした造り



帯広市西19条南3丁目  
敷地面積: 203.70㎡(61.61坪)  
建物面積: 104.49㎡(31.60坪)  
駐車 普2台・軽1台可  
バス停徒歩2分  
広陽小学校 約170m  
西陵中学校 約850m  
平成6年6月築

価格1,490万円



Q&A

「素朴な疑問」に 専門家が答えます 「騒音トラブル」

賃貸経営で起こる難題



Q 質問

隣接している他人所有の物件の住民が深夜に奇声をあげたり、変な音楽を流すなど騒音を出し続けた結果、退去が発生しました。すぐに相手大家と管理会社に苦情を言ったのですが解決されません。今回の退去において、騒音元の住人や保証人、さらに大家や管理会社に損害賠償請求などを行うことはできるでしょうか？

A 回答

騒音問題において重要なのは「どの程度の大きさの音が、どの時間帯に、どの程度の頻度で発生しているのか」を客観的な数値で計測することです。 というのも、「音」の受け止め方は人によって異なりますので、客観的な基準(デシベル)で音量を把握するほかありません。

ん。また、昼と夜では当然許容される音量は異なりますし、「音」の発生が単発なのか継続的なのかも悪質さは違いますが、騒音問題において重要なのは「どの程度の大きさの音が、どの時間帯に、どの程度の頻度で発生しているのか」を客観的な数値で計測することです。 次に、計測された客観的な数値を、市町村等の定めた騒音に関するルール(条例等)と照らし合わせる作業を行います。その結果、基準値を継続的かつ大幅に超えている場合は、人が社会

で共同生活を営むうえで我慢する限界を超えていると判断できますので、音を発生させている人に対して損害賠償請求が可能になります(この基準が全てではありませんが、ひとつの指標になります)。この質問の場合は、(自分の所有物件ではなく)隣接している物件の住民であっても、損害賠償請求は可能ですが、(その住民の保証人が共犯関係にない限り、損害賠償請求することはできません。なぜなら、その保証人は、あくまで「その住民の大家に対する債務」を保証しているに過ぎないからです。また、「隣接している物件

の大家」に対しても、損害賠償請求することは困難なことが多いです。 その住民との契約を解除し、物件から退去を求めることができるケースであるにも関わらず大家が放置しているというような場合でもない限り、大家に対する損害賠償請求は認められません。なぜなら、大家が騒音を発生させている訳ではないからです。さらに「隣接している物件の管理会社」は大家から管理業務の委託を受けているに過ぎず、その物件に対する最終的な決定権限がないのでさらにハードルが上がることとなります。(参考:賃貸Life 2017年新春号)

不動産関連のトラブル事例

第6回 賃貸人の自力救済に対する 賃貸人の損害賠償請求について

◆事案の概要◆

装飾品販売を営むXは、平成10年10月、賃貸人Yとの間で建物賃貸借契約を結び、その建物を事務所兼倉庫として使用していたが、資金繰りの悪化により平成11年6月、YはXに対して未払賃料等298万円余の支払いがなされない場合には賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすると共に、本件建物の鍵を交換する旨通知したが、期限までにXからの入金はなかった。

そのためXは、Yが鍵を交換した行為は違法な自力救済であり、これにより営業が出来なくなったとして、債務不履行または不法行為に基づき、合計3110万円余の損害賠償を求めて提訴した。

◆判決のまとめ◆

Yは本件賃貸借契約が解除された前提で、居合わせた従業員の立会いのもとに鍵の交換

賃借人の鍵交換行為について、「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によつたのでは、権利に対する違法な損害に対抗して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる、緊急やむを得ない



特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で例外的に許される」により違法な自力救済として不法行為が成立するとしたものの、賃借人に損害が生じたとはいえないとされた。

(出展:国土交通省「不動産トラブル事例データベース」)

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。