

フォローアップカレッジ2021 基調講演

『法律の「本質」と現場の「応用力」の結合～顧客からのさらなる信頼確保のために～』

講師 吉田修平法律事務所
弁護士 吉田 修平

公益財団法人 不動産流通推進センター

1. 不動産業界の現状

- (1) 人口減少，高齢化による不動産取引（売買）の減少
- (2) コロナ禍等により新しい形態（テレワーク等）が生じたことによる新しい賃貸形式の発生や賃貸借についての正確な知識の必要性
- (3) 中古物件の増加と売買，建物の耐震性の判断等への対処の必要性

2. 不動産プレイヤーに求められるもの

不動産業界は、今後、必ずしも好況とはいえない環境となるおそれもあり、業界内でも激しい競争となることが予想される。

その結果、不動産業に携わる人は、豊富な知識と高い能力を獲得することにより、他と差別化する必要が生ずる。

- ① コンプライアンスの意識
- ② 不動産に関する実務処理能力
- ③ 法律、賃貸、建築、税制及び自然災害等に関する知識と説明能力

3. 法律の学び方

(1) 単なる原則的な「知識」の理解にとどまらず、なぜそのような法律（ルール）が規定されているのかという本質を理解し、具体的または例外的なケースについて対処していく「応用力」が求められる。

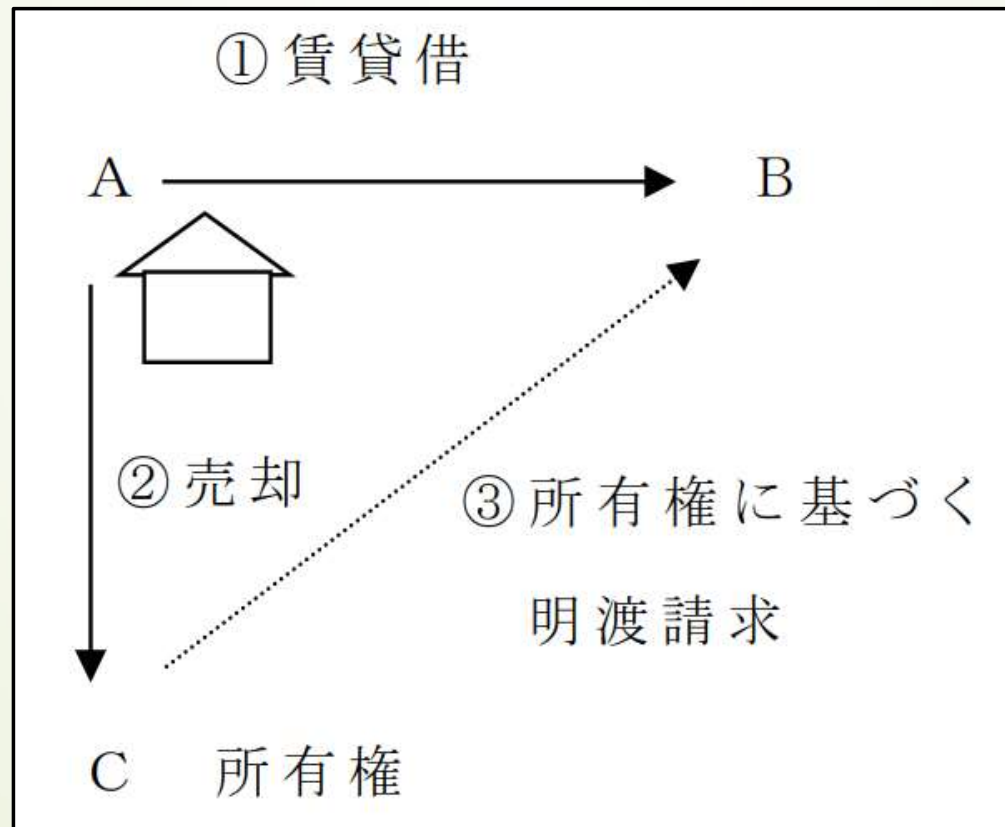
そして、問題解決のための課題の整理の仕方や、問題の所在及び解決方法等を顧客に対して分かりやすく説明する方法等を学び、さらに、そのレベルをアップすることが求められている。

(2) 原則と例外の重要性

4. 民法（債権法）改正について

（1）賃貸人の地位の移転（民法605条の2）

ア 民法の原則ではどうなるのか

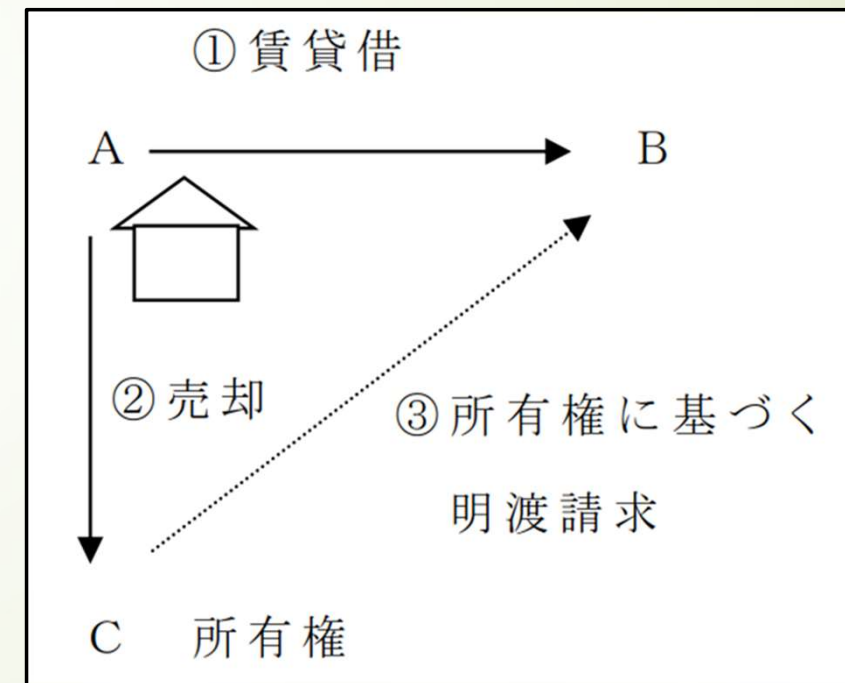


【賃借人の保護】

① 対抗力の付与

賃借権は債権（人の人に対する給付を内容とする権利）にすぎないので、本来であれば、BはCからの明渡請求を拒めない（物権は物を直接・排他的に支配する権利なので、物権には妨害排除請求権がある。）。

- しかし、それではBの保護に欠ける。
- したがって、Bが対抗要件（引渡し）を備えていれば、Cからの請求に対抗できる（借地借家法31条）。



※借家法の制定（大正10年）により、対抗力が付与された。

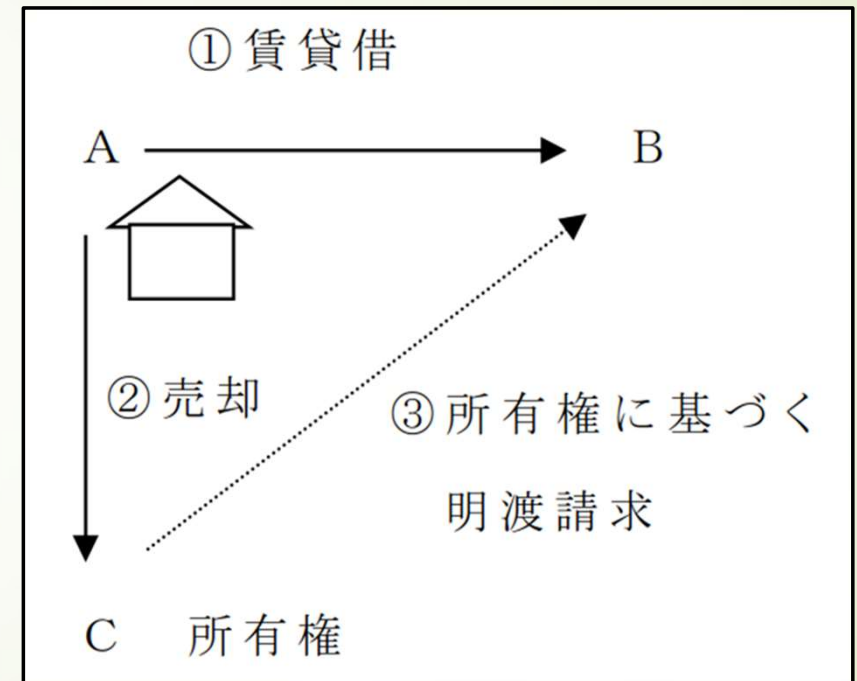
② 存続の保障

賃貸借は、一定の期間AがBに建物の使用・収益を認めるもの。

→ したがって、本来は、期間が終了すればBはAに建物を返さなければならない。

→ しかし、それではBの保護に欠ける。

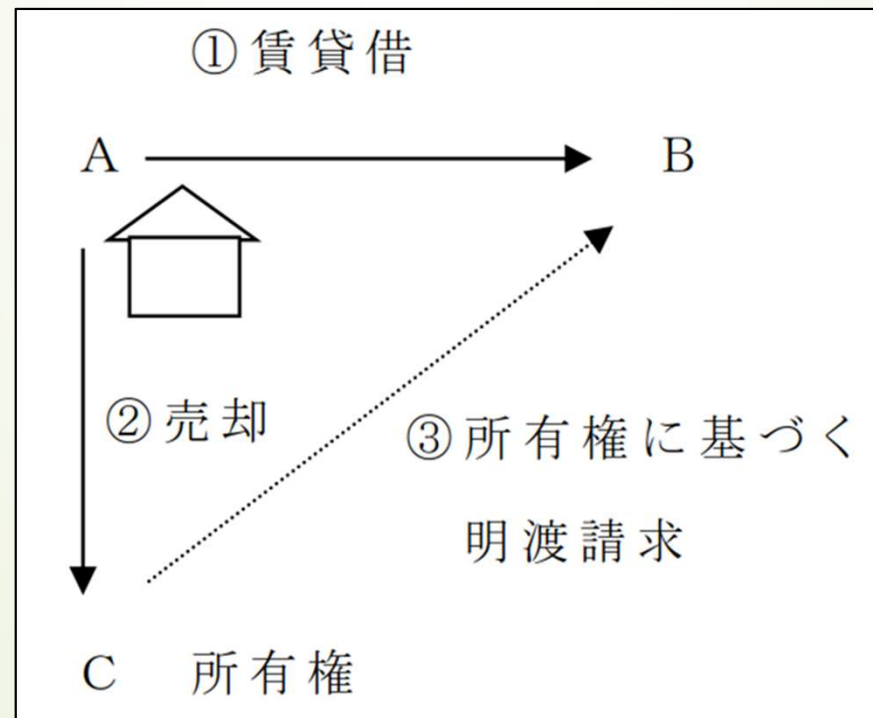
→ そこで、AがBに対して更新を拒絶する（建物を返してもらう）ためには「正当事由」がなければならないこととした（同法28条）。



③ 賃借権の物権化

前記の①と②を合わせると、建物の賃借人（借家人）は、あたかもその建物について物権（その物を直接・排他的に支配する権利）を有しているような状態となる。

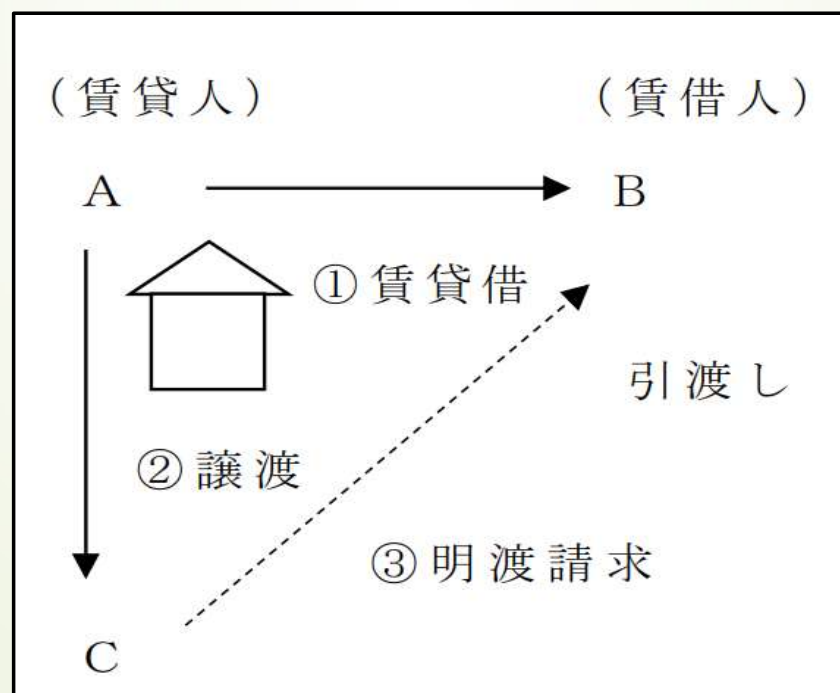
→ これを「賃借権の物権化」という。



イ 借家法の制定による対抗力の付与（大正10年）

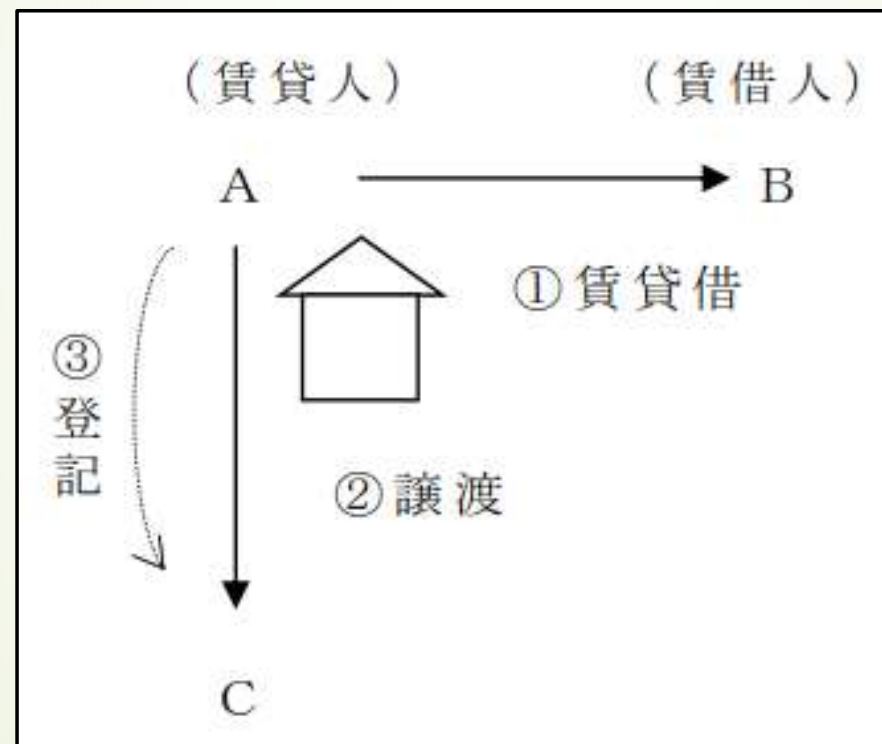
→ 借地借家法10条

建物の引渡しを受けて対抗要件を備えたBは、その不動産が譲渡された場合にCに対して賃借権を主張（対抗）できる（借地借家法31条第1項）。



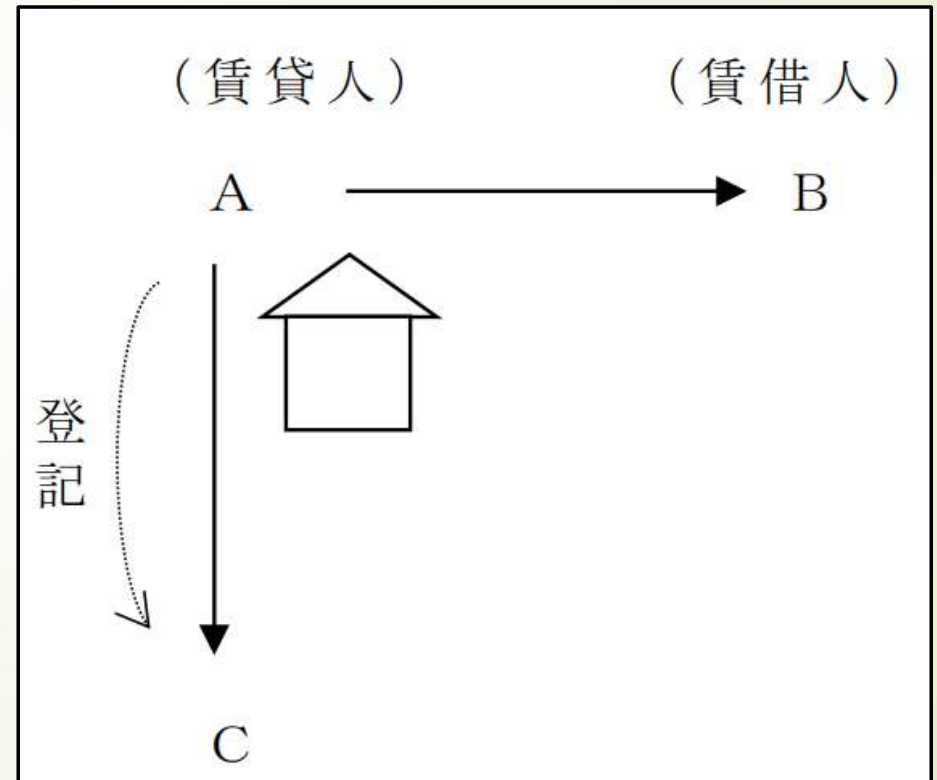
ウ 賃貸人の地位の承継

不動産の賃貸人の地位も，譲渡人Aから譲受人Cに当然承継される（大判大正10年5月30日）。



工 賃貸人の地位の承継を対抗するための登記の取得

賃貸人の地位の移転（当然承継）を，譲受人Cが賃借人Bに対抗（主張）するためには，譲渡人Aから譲受人Cに対して所有権移転登記をする必要がある（最判昭和49年3月19日）。



才 債権法改正による条文化

(2) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ (民法562条～)

ア 現行民法

- ① 分譲住宅やマンション等の特定物の売買の場合、その目的物を引き渡した時点で完全に履行したことになり、引渡し後に欠陥が見つかったとしても債務不履行にはならないとの考え方（特定物ドグマ）を採っていた。
- ② このため、目的物に欠陥等の「隠れた瑕疵」が見つかった場合も、契約上の債務は履行済みなので債務不履行にはならない（＝追完請求はできない。）。

しかし、それでは買主の保護に欠けるため、買主に特別の損害賠償請求または契約解除請求を認める（＝売主は特別の責任を負う。法定責任説）。

イ 改正法

引渡し後に見つかった欠陥は、債務の履行として「契約の内容に適合するか否か」が問題とされ、契約内容に適合しないときは「債務不履行」となる（契約不適合責任。契約責任説）。

ウ 実務上の注意点

買主は、新たに修補請求等の「履行の追完」を求めることができるようになった（売主の追完義務）。

Ⅱ 買主の追完請求権（民法562条）

- ① 特定物か不特定物かを問わず，買主の追完請求権を認めているため，契約責任説の根拠となる。
- ② 追完の方法 → 買主に選択権あり（同条第1項本文）。
- ③ 買主に「不相当な負担」を課さなければ，売主は別の方法で追完できる（同条同項ただし書）。
- ④ 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追完請求権が認められない（同条第2項）。

才 買主の代金減額請求権（民法563条）

- ① 代金減額請求は、売買契約の一部解除と同じ機能を営む。
- ② 損害賠償請求権ではないため、買主の代金減額の主張に対して売主は「契約不適合が売主の責めに帰することができない事由によるものである」との抗弁を出すことができない。

カ 損害賠償の請求及び契約の解除（民法564条）

- ① 民法415条に基づく損害賠償請求ができると認めているため、契約責任説の根拠となる（債務不履行責任となる）。
- ② 売主の引き渡した物が、種類、品質又は数量の点で契約不適合であるときは、買主は、(a)追完請求だけでなく、さらに、(b)損害賠償請求、(c)解除の請求もできることを明記した。

5. フォローアップカリッジの役割と意義

- (1) フォローアップ研修とは
- (2) 講座形式
- (3) 宅建マイスターを目指す