

# 【知らなかったでは済まされない！】

## 民法改正で不動産業者が注意すべきポイント

### ～不動産売買・賃貸借を中心に～

講師 <sup>たご</sup>多湖 <sup>あきら</sup>章氏 多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士  
中央大学法科大学院 実務講師

日時 平成30年4月19日(木) 午後1時30分～午後4時30分

121年ぶり抜本改正となる改正民法が平成32年4月に施行されます。今回は、改正民法のほか改正消費者契約法(平成29年6月施行)、改正宅建業法(平成30年4月施行予定)等も踏まえ、契約実務がどう変わるのか、契約書に盛り込んでおくべき条項は何か等、不動産業者が売買・賃貸借契約を結ぶ上で注意すべきポイントを網羅的に解説します。

### 1. 不動産売買に影響を与える主な改正点

- (1) 債務不履行解除における帰責性要件の撤廃(改正民法541条本文、542条)
- (2) 説明義務違反を理由とする契約解除に対する軽微性の抗弁(改正民法541条但書)
- (3) 売主の移転登記義務(改正民法560条)
- (4) 瑕疵修補・追完請求権、代金減額請求権の新設(改正民法562条、563条)
- (5) 瑕疵担保責任における「隠れた」(善意無過失)要件の撤廃(改正民法562～564条、改正品確法2条5号、94条以下)
- (6) 瑕疵担保責任における「1年以内行使ルール」の変更(改正民法566条)
- (7) 告知対象となる「重要事項」の拡大(改正消費者契約法4条5項3号)
- (8) 取消権行使期間の延長(改正消費者契約法7条)
- (9) 解除権放棄条項の制限(改正消費者契約法8条の2)
- (10) 不作為をもって承諾とみなす条項の無効化(改正消費者契約法10条)
- (11) 建物状況調査に関する説明義務の新設(改正宅建業法34条の2、35条1項等)

### 2. 不動産賃貸借に影響を与える主な改正点

- (1) 契約解除通知の到達擬制(改正民法97条2項)
- (2) 連帯保証人に対する保証限度額の明示義務、情報提供義務、(改正民法465条の2、465条の10)
- (3) 賃貸人の賃借人に対する損害賠償請求の時効期間(改正民法600条2項)
- (4) 賃借人による無断修繕の可否(改正民法607条の2)
- (5) 滅失以外の事由で使用が妨げられた場合の賃料当然減額(改正民法611条1項)
- (6) マスターリース解除の場合のサブリースの効果(改正民法613条3項)
- (7) 原状回復義務の範囲(改正民法621条)
- (8) 敷金の返還時期(改正民法622条の2)

### 3. 最新裁判例の紹介 \*セミナー実施日までに随時追加予定!

#### 【講師略歴】

2001年早稲田大学政治経済学部卒業。2006年中央大学法科大学院修了。2007年弁護士登録(第一東京弁護士会不動産取引法研究会所属)。2011年多湖・岩田・田村法律事務所開設(現在、在籍弁護士10名)。

【主な著作】『大学・短大・中高・幼稚園対応 教育機関のための改正労働契約法Q&A』(2013年学校経理研究会)、『現場を経験して初めて分かった建物明渡強制執行のポイント』(2014年レガシィ)、『賃貸人・不動産オーナーが喜ぶ立退・明渡交渉を有利に進める実務』(2014年レガシィ)、『修繕か改築か? 判断の難しい借地権トラブル借地権者側の対処法』(2016年レガシィ)等。  
※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。



開催日

平成30年4月19日(木)  
13:30~16:30

会場

茅場町・グリーンヒルビル  
金融財務研究会本社 セミナールーム  
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8  
TEL 03-5651-2030  
地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅  
6番出口より徒歩1分  
(開場は開演の30分前です。)

参加費

1名につき34,500円  
(消費税、参考資料を含む)

1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき29,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

金融財務研究会 ホームページ <http://www.kinyu.co.jp/>  
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル  
TEL 03-5651-2030 FAX 03-5695-8005

申込方法

ファックス又は郵便にて参加申込書をお送り下さい。上記ホームページの申込欄からもお申込いただけます。折り返し、受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)参加費の払戻しは致しませんので申し込まれた方がご都合の悪い時は代理の方がご出席下さい。又当日ご参加になれなかった場合、当社および経営調査研究会主催の他のセミナーに無料でご出席いただけます。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内にお願いたします。)ご記入いただきました個人情報は、当社および関係会社の受講者名簿の整備や今後開催されるセミナーのご案内等に使用します。

振込口座

普通預金 口座名 (株)金融財務研究会

三菱東京UFJ銀行	本店	1642356	三井住友銀行	本店営業部	7397637
三菱UFJ信託銀行	本店	2818151	みずほ銀行	東京営業部	1427715
三井住友信託銀行	本店営業部	2993982	りそな銀行	東京営業部	1693669

切らずにこのままお送り下さい

FAX 03-5695-8005

民法改正で不動産業者が注意すべきポイント

参加申込書

4 / 19

平成30年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい	会社名	TEL FAX		
	所在地	E-Mail 〒		
	参加者ご氏名	部課名		
	〃	〃		
	〃	〃		
	〃	〃		
*セミナーコート 0735 (Law-300735)	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX	

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。