

# 改正民法施行後の 不動産実務(賃貸借・保証・売買)における 大きな誤解・悩ましいポイントと他社事例

講師 さるくらけんじ 猿倉健司 氏 牛島 総 合 法 律 事 務 所  
パ ー ト ナ ー 弁 護 士

日時 2022年3月4日(金) 午後1時30分~午後4時30分

- このセミナーは会場受講またはZoom受講のいずれかを選択いただけます。
- 当日のご参加が難しいお客様には、後日動画を配信できます(開催前のお申し込みが必要です)。

改正民法が2020年4月に施行され2年が経過しようとしていますが、いまだ各社において必ずしも十分な対応がなされておらず、現在の実務は、担当者が個別の案件ごとに対応に苦慮しその都度試行錯誤を繰り返している状況で、大きな誤解が見られることも少なくありません。

本セミナーでは、不動産取引実務(賃貸借、賃貸保証、売買取引)について、2020年民法改正施行後に実際に寄せられた質問・相談や業界の実務動向、紛争トラブル事例を踏まえて、売主・買主・賃貸人・借借人・保証人それぞれの側面から、考慮すべき特に重要な実務対応のポイントを具体的に解説します。

## 1. 賃貸借実務の誤解・悩ましいポイントと他社事例

- ① 敷金・保証金の設定方法・承継方法の誤解
- ② 使用収益不能による賃料減額の減額期間・減額幅の実際
- ③ 貸主による借主(テナント)修繕権のコントロール手法
- ④ 原状回復時の毀損原因紛争とその予防策
- ⑤ 原状回復時に発覚する環境汚染と残置廃棄物
- ⑥ 契約解除に借主帰責性を求めるかどうかの判断の留意点
- ⑦ 賃貸借契約更新時の連帯保証契約の更新ミス(誤解)と対応方法
- ⑧ 賃貸保証における極度額の設定水準の実際(事例)
- ⑨ 保証人への情報提供義務の履行を確実にするための手法
- ⑩ 不動産管理会社の解任と手数料・報酬支払の紛争トラブルの実際
- ⑪ 賃料債権譲渡禁止条項違反の解除・損害賠償の誤解

## 2. 売買実務の誤解・悩ましいポイントと他社事例

- ① 瑕疵担保責任と契約不適合責任の判断のずれと対応方法
- ② 契約不適合責任の種類(4種類)と一部・全部の見落とし
- ③ 買主有利の改正民法を前提とした契約書の改訂ポイント
- ④ 隠れていない瑕疵・契約不適合と告知容認条項による免責ミス
- ⑤ 心理的瑕疵(人の死)の告知ガイドラインの誤解
- ⑥ 4つの権利行使手段と売主帰責性の誤解
- ⑦ 追完方法の選択権者を選択する手法の失敗例
- ⑧ 代金減額請求権の留意点と失敗例
- ⑨ 損害賠償に売主帰責性を求めるかどうかの判断の留意点
- ⑩ 宅建業法、消費者契約法違反となる契約条項例の実際
- ⑪ 責任追及期間の特則(民法・商法)の見落とし

**本セミナーにつきましては、法律事務所所属の方のお申し込みはご遠慮願います。**

【講師紹介】2007年第二東京弁護士会登録。第二東京弁護士会環境法研究会 / Multilaw Real Estate Groups、Multilaw Litigation Arbitration and Dispute Resolution Groups等に所属。不動産・建築・環境分野においては、訴訟紛争や行政・自治体対応、契約書の作成等を数多く担当。その他、役員の責任追及対応、不祥事・危機管理対応や、新規ビジネス・ファンドの立上げ・IPO上場支援、M&A支援等も数多く扱う。ビジネス法務、BUSINESS LAWYERS、ビジネスロー・ジャーナル等で数多く執筆、講演も多数行う。最近の出版書籍として、「不動産取引・M&Aをめぐる環境汚染・廃棄物リスクと法務」、「不動産業・建設業のための改正民法による実務対応」(清文社)、「不動産再開発の法務〔第2版〕—都市再開発・マンション建替え・工場跡地開発の紛争予防」(商事法務〔共同執筆])などがある。

録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

■主催 経営調査研究会  
■後援 金融財務研究会  
<https://www.kinyu.co.jp>

Facebook : <https://www.facebook.com/keichoken>  
Twitter : <https://twitter.com/#!/keichoken>  
Blog : <https://www.kinyu.co.jp/blog/>



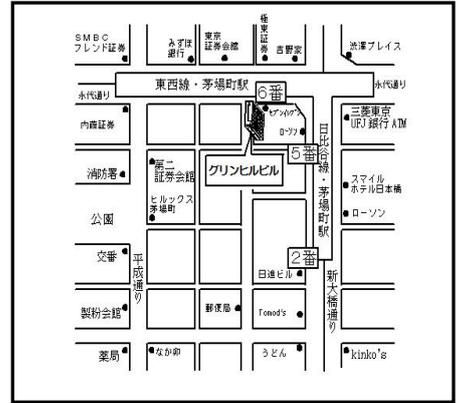
開催日

2022年3月4日(金)  
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。)



【Zoom受講の場合】インターネットに繋がるパソコンがあれば、どこでも受講できます。当日のご参加が難しいお客様には、録画した動画を後日配信することが可能です。

参加費

1名につき35,500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30,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

経営調査研究会 ホームページ <https://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 03-5651-2033 FAX 03-5695-8005

申込方法

上記ホームページの申込欄からお申し込み下さい。参加申込書をFAX又は郵送いただいております。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。)クレジットカードご利用の場合は、質問欄にその旨をご連絡下さい。参加費の払戻しは致しませんので、当日ご参加になれない場合は、代理の方のご出席あるいは当社および金融財務研究会主催の他のセミナーへのお振替をお願いします。(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にはセミナーの開催のために使用させていただきますが、漏洩などがないよう最善の予防、是正に努めます。詳しくは弊社ホームページをご覧ください。

### 普通預金 口座名 (株)経営調査研究会

三菱UFJ銀行 八重洲通支店 0602180 三井住友銀行 東京中央支店 3207281  
みずほ銀行 京橋支店 1813877 三菱UFJ信託銀行 日本橋支店 1979947  
◇クレジットカードは Visa、Mastercard、American Express、JCB、Diners Club、Discover がご利用いただけます。

切らずにこのままお送り下さい

改正民法施行後の不動産実務(賃貸借・保証・売買)における大きな誤解・悩ましいポイントと他社事例【会場またはZoom】3/4

FAX 03-5695-8005

## ◆参加申込書◆

2022年 月 日

下記に✓を入れてください。 <input type="checkbox"/> 会場受講 <input type="checkbox"/> Zoom受講 <input type="checkbox"/> 後日配信  弊社からのお知らせ、メルマガの送信を <input type="checkbox"/> 受信する <input type="checkbox"/> 受信しない  クレジットカードをご利用の場合は下記に✓を入れて下さい。 <input type="checkbox"/> クレジットカード利用 *セミナーコード 0413 (Law-k220413)	会社名	TEL		FAX		
	所在地	E-Mail		〒		
	参加者ご氏名	部課名				
	〃	〃				
	〃	〃				
	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者	部課名			
		TEL	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。