

【近時の裁判例と法改正を踏まえて解説！】

# 事業者が知っておくべきマンション販売の法律実務

【講師】

多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士 多湖 章氏

【講義概要】

2017年6月に消費者保護を拡大した改正消費者契約法が施行され、2020年4月には改正民法の施行が控えるなど、不動産取引を巡る状況は日々変化しています。今回は、マンション販売において事業者が知っておくべき法的リスクにつき近時の裁判例や法改正を踏まえ解説します。

【講義項目】

## 1. マンション販売に影響を与える民法の主な改正点

- (1) 契約解除通知の到達擬制条項の新設(新97条2項)
- (2) 契約解除の帰責性要件の撤廃(新541条本文, 542条)
- (3) 売主の移転登記義務の明文化(新560条)
- (4) 瑕疵修補請求権, 代金減額請求権の新設(新562条, 563条)
- (5) 瑕疵担保責任の「隠れた」要件の撤廃(新562～564条)
- (6) 瑕疵担保責任の「1年以内」要件の緩和(新566条)

## 2. マンション販売に影響を与える消費者契約法の主な改正点

- (1) 告知対象となる「重要事項」の拡大(新4条5項3号)
- (2) 取消権行使期間の延長(新7条)
- (3) 解除権放棄条項の制限(新8条の2)
- (4) 不作為をもって承諾とみなす条項の無効化(新10条)

## 3. マンション販売における注意点(裁判例の紹介)

- (1) 勧誘時に注意すべきこと。
  - ① マンション管理規約に関する説明義務(福岡地裁平成16年9月22日判決)
  - ② ビルトイン型家電の製造中止に関する説明義務(東京地裁平成25年2月15日判決)
  - ③ ローン金利に関する説明義務(東京地裁平成28年1月22日判決)
  - ④ 想定利回りに関する説明義務(東京地裁平成28年4月28日判決)
- (2) 契約締結後に注意すべきこと
  - ① 青田売り物件の完成前事故による責任(東京地裁平成23年5月25日判決)
  - ② 共用部における自殺による資産価値の下落(東京地裁平成28年8月8日判決)
- (3) 物件引渡後に注意すべきこと
  - ① 売れ残り物件の価格維持義務(東京地裁平成13年3月22日判決)
  - ② マンション共用部分の瑕疵(福岡高裁平成18年3月9日判決)
  - ③ マンションの周辺環境維持義務(大阪地裁平成24年3月27日判決)

\* セミナーの録音、撮影、転送等はお断り致します。また、法律事務所の方は申込みをご遠慮願います。

〔講師経歴〕 2001年早稲田大学政経学部卒業。2006年中央大学法科大学院修了。2007年弁護士登録。2011年多湖・岩田・田村法律事務所設立(現在弁護士10名)。中央大学法科大学院講師(2007年～)。東京法務局筆界調査委員(2018年～)。著作として『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』(学校経理研究会2013年), 『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』(レガシイ2014年), 『借家の立退料の相場観と減額方法 不動産オーナーに喜ばれる提案手法』(レガシイ2016年)等。

《 日本ナレッジセンター セミナー NO.180305 》

開催日時

2018年3月2日(金) 13時20分～16時20分(開場:13時5分)

(セミナー終了時間につきましては、Q&Aにより10分程度前後致します)

会場

銀座フェニックスプラザ(紙パルプ会館内) 会議室 東京都中央区銀座3-9-11

(会場へのアクセスにつきましては、お申込後、会場アクセス地図をご案内致します) TEL(03) 3543-8118

参加費

1名 24,246円(22,450円+消費税) 2名(同一法人)同時申込 44,064円(40,800円+消費税)

注1) 2名同時申込料金は、同時申込以外の場合は適用されませんのでご了承下さい。

注2) 3名以上にてお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出致します。(2名料金÷2×参加者人数)

注3) 振込手数料はご負担願います。

申込方法

1. 下記の申込欄をご記入の上、FAXにてお申込下さい。Eメールにてお申込をされる場合は、下記申込内容と同内容をご送信下さい。(フォームはご自由にて結構です)

2. お申込を頂きますと、①受講証 ②会場地図 ③ご請求書をご郵送致します。

お申込をされてから、5日程度経過してもお手元に上記書類が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。

3. 参加費は開催前日までに請求書に記載の銀行口座へお振込み下さい。

開催後のお振込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。

4. 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。

5. 振込先: みずほ銀行 新橋支店(店番号130) 普通2288581 口座名: 株式会社日本ナレッジセンター

ニホンナレッジセンター

申込み先 株式会社日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12 虎ノ門石田印房ビル

TEL:03-5511-8668 FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

**キャンセル(お申込み後の取消し)について、お申込前に十分にご確認下さい。**

注) キャンセルをされる場合は、FAX又はEメールにてご連絡下さい

【キャンセル料】①開催日より4日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料(2月27日迄)

注) お客様のご都合によりキャンセルされる場合、返金時の振込費用をご負担下さいます様お願い致します。

②開催日より3日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額(2月28日以降)

注) ②の場合はセミナー資料の送付または代理人の出席をもって参加とさせていただきますので、ご了承下さいますようお願い申し上げます。また、開催前日までに振込みが完了していない場合でもキャンセル料はかかりますのでご注意ください。

**参加申込書** このままFAXにてお送り下さい、着信のご連絡を申し上げます。(ご記入者氏名: )

**3月2日(金)開催** 【No. 180305 事業者が知っておくべきマンション販売の法律実務】 月 日

会社・団体名	
所在地 〒 -	
TEL	FAX
参加者ご氏名	フリガナ
	所属部署・役職名
請求書のご送付先	<input type="checkbox"/> ご記入者宛て <input type="checkbox"/> ご参加者宛 <input type="checkbox"/> 右記
お振込み予定日	(開催後のお振込みの場合のみ記入) 年 月 日
Eメールでの セミナー案内希望	@

・当日は出席者(団体名)リストの配布を致しません。・講師へ団体名、部署、役職、氏名を連絡しております。

ご記載頂きましたお客様の個人情報は、厳正な管理下で安全に保管し、当該セミナーに関する業務の処理及び今後のセミナーのご案内に利用させていただきます。また、当該セミナー講師以外の第三者へ情報を提供することはございません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

〒105-0001 港区虎ノ門1-12-12 株式会社日本ナレッジセンター 電話 03-5511-8668 info@jkcc.jp