

民法改正に対応したマンション販売 ～消費者保護を重視した改正で変わる特約条項～

【講師】

多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士 多湖 章氏

【講義概要】

令和2年4月1日に改正民法が施行されます。マンション販売業者にとっては、①募集広告時、②契約締結時(重要事項説明時)、③契約締結後引渡しまでの期間(青田売り物件の場合)、④引渡後のアフターサービスなど、各場面で改正の影響が生じます。そこで、今回のセミナーでは、マンション販売業者にとって改正に備えて契約書に盛り込むべき特約条項等につき解説します。

なお、改正消費者契約法(令和元年6月15日施行)の最新の改正点もあわせてご紹介します。

【講義項目】

1. 募集広告・重要事項説明時に注意すべき主な改正点

- (1)改正民法が適用される時的基準は契約締結日か引渡日か(改正民法附則34条1項)。
- (2)契約不適合責任における「契約」とは何か(改正民法562条)。
- (3)契約不適合責任における「隠れた」(善意無過失)要件撤廃の影響(改正民法562～564条)。
- (4)説明義務違反を理由に契約解除を主張された場合の対抗手段としての「軽微性」(改正民法541条但書)の主張と「目的達成可能」(改正民法542条1項3号)の主張。
- (5)賃貸中物件の販売の際に賃貸人の地位を留保する合意(リースバック)の活用(改正民法605条の2・2項)。
- (6)賃貸中物件の販売前に将来発生する賃料債権が譲渡されていた場合の物件買主との優劣(改正民法466条の6)。
- (7)不利益事実の不告知における「故意」要件緩和の影響(改正消費者契約法4条2項)。
- (8)販売前に業者が債務の一部を実施する場合の注意点(改正消費者契約法4条3項7号、8号)。
- (9)後見開始を理由とする契約解除条項の可否(改正消費者契約法8条の3)。

2. 契約締結後に注意すべき主な改正点

- (1)債務不履行解除における「帰責性」要件撤廃の影響(改正民法541条本文、542条)。
- (2)売主の移転登記義務の法定化(改正民法560条)。
- (3)追完請求権(修補又は代替物引渡し)と代金減額請求権の新設(改正民法562条、563条)。
- (4)公簿売買において契約後に実測面積と異なることが判明した場合に「数量に関して契約の内容に適合しない」(改正民法562条1項本文)として契約不適合責任を負うか、「品質」に関する不適合との違い。
- (5)買主の追完請求に対し、同じ間取りの他の部屋を「代替物」として引き渡すことの可否、代金減額の基準時(改正民法562条1項但書、563条)。
- (6)契約不適合による損害賠償の範囲が「履行利益」まで拡大したことの影響(改正民法415条、564条)。
- (7)契約不適合責任の期間制限が1年以内の「行使」から「通知」へ緩和したことの影響(改正民法566条)。

*当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。法律事務所の方のご参加はご遠慮ください。

講師略歴

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)。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)、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要」(『JA金融法務』2018年9月号)等

《 日本ナレッジセンター セミナー NO.191211 》

開催日時

2019年12月13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 25,025円(22,750円+消費税) 2名(同一法人)同時申込 45,650円(41,500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(12月10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(12月11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:)

12月13日(金)開催【No.191211 民法改正に対応したマンション販売】

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