

## マンション販売の法的リスクを回避する事前対策と事後対策

～ 近時の法改正を踏まえて解説！ ～

【講師】

多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士 多湖 章氏

【講義概要】

2020年4月施行の改正民法や2019年6月施行の改正消費者契約法等を踏まえ、マンション販売における法的リスクを回避する事前対策と事後対策等につき裁判例を交えて解説します。

【講義項目】

\*当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。  
また、法律事務所の方の申込みはご遠慮ください。

## 1 契約締結時に留意すべき法的リスク

- (1) 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(民法562～564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」(民法541条但書)の主張と「目的達成可能」(民法542条1項3号)の主張。
- (3) 賃貸中物件の賃貸人の地位を留保する合意の活用(民法605条の2・2項)。
- (4) 販売前に事業者が債務の一部を実施する場合の注意点(消費者契約法4条3項7号、8号)。
- (5) 後見開始を理由とする契約解除条項の可否(消費者契約法8条の3)。

&lt;実例紹介&gt;

- ① 宅建業法40条違反にならない契約不適合責任免除の条項例(民法572条)。
- ② 連帯保証人に対する情報提供義務違反を回避する条項例(民法465条の10)、時効完成猶予効を主債務者に及ぼす条項例(441条、458条)
- ③ 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)。
- ④ 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)。
- ⑤ 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)。
- ⑥ 想定利回りに関する説明義務(東京高裁令和1年9月26日判決)。
- ⑦ 修繕履歴に関する説明義務(東京地裁令和2年2月26日判決)。

## 2 契約締結後に留意すべき法的リスク

- (1) 債務不履行解除における「帰責性」要件撤廃の影響(民法541条本文、542条)。
- (2) 追完請求(修補又は代替物引渡し)と代金減額請求への対処(民法562条、563条)。
- (3) 公簿売買において実測面積と異なる場合の契約不適合責任(民法562条1項本文)。
- (4) 修補請求に対し他の部屋を「代替物」として引き渡すことの可否(民法562条1項但書)。
- (5) 契約不適合による損害賠償の範囲の「履行利益」への拡大(民法415条、564条)。
- (6) 契約不適合責任の期間制限の緩和(民法566条)。

&lt;実例紹介&gt;

- 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下落の責任(東京地裁平成28年8月8日判決)。
- ③ 共用部の瑕疵に対する責任(福岡高裁平成18年3月9日判決)。
- ④ 価格維持義務(東京地裁平成13年3月22日判決、大阪高裁平成19年4月13日判決)。
- ⑤ 周辺環境維持義務(大阪地裁平成24年3月27日判決)

## 3. 関連質疑応答

【開催日時】 2022年1月20日(木) 13時30分～16時30分 (13時10分よりオンライン受付開始)

【会場】 各自のPC等でご聴講下さい。

\* Zoomの使用が可能かどうかをお申込み頂く前にご確認下さい。PCや社内の規定で使用できない場合もございます。

【参加費】 1名 25,410円 (23,100円+消費税) 2名 (同一法人) 同時申込 44,220円 (40,200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) 振込手数料はご負担願います。注3) オンライン聴講に必要な通信料は含まれておりません。

### 【申込方法】

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。)お申込みを頂きますと、お申し込み後4日程度でご請求書をご指定の住所に郵便にて発送致します。テキストは開催日まで別に別送いたします。ご請求書の送付先とテキストの送付先が異なる場合は、それぞれの送付先をご記入下さい。

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

### 【ご受講の流れ】

1. 受講に必要なURL及びIDとパスコードに関しましては、セミナー開催日の2日前(土日祝日を除く)にメール致します。
2. セミナー当日にURL等からZoom画面に入室ください。3. 以上で聴講可能になりますが、詳細はURL等送信の際にご案内申し上げます。

### 【お申込み条件/必ずご確認くださいますようお願い致します】

1. セミナー参加費の振込手数料は貴法人にてご負担下さいますようお願い致します。
2. 参加費は原則としてセミナー開催前までに指定の銀行口座へお振込み下さいますようお願い致します。セミナー聴講後のお振り込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。

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

3. 受講料1名につきまして、1名の方のご聴講をお願いしております。

\* 複数名での聴講や第三者へ動画の転送、動画の録画、録音等はご遠慮下さい。

### 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、履歴を残す都合上、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7日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料 (1月12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6日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額 (1月13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、開催前日までにお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。

申込書【220109】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。 月 日 (ご記入者名: )

会社・団体名		
参加者ご氏名	フリガナ	所属部署・役職名
TEL	FAX	
Eメールアドレス	@	◆ セミナー告知のメール配信を希望される方は☑して下さい。希望する <input type="checkbox"/>
所在地 (請求書・テキストの送付先) *請求書とテキストの送付先が異なる場合は、下の欄にテキスト送付先をご記入下さい。 〒 -		
*テキストの送付先が上記と異なる場合の送付先(上記と同じ場合はご記入不要です) 〒 -		
お振込み予定日 (聴講開始後のお振込みの場合のみ記入)	年	月 日

・ 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、メールアドレス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ありません。

◆ 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