

内容見本 (B5判縮小)

売 買 売買行為の責任

○購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら

新築建物を購入後、念のために、業者に耐震強度を調べてもらったところ、建物の耐震強度の不足が判明しました。このような場合に、新築建物の買主は、売主に対して、どのような請求をすることができるでしょうか。

不動産取引をめぐるトラブルの相談内容を具体的に掲げています。

トラブル解決の手立てや手続を簡潔に示しています。

◇新築建物の契約不適合に基づく責任追及

売買契約の目的物の品質が契約の内容に適合しない場合(契約不適合)には、買主は、売主に対し、修補等の履行の追完請求(民562)、代金減額請求(民563)、損害賠償請求(民564・415)または売買契約を解除し(民564・541・542)、売買代金の返還を求めることができます。

購入した新築建物の耐震強度の不足があった場合、新築建物の品質につき契約不適合が認められるため、買主は、売主に対し、①修補等の履行の追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求または④売買契約の解除をすることができます。さらに、売買契約の解除をした上で損害賠償請求をすることも可能です。本件においても、新築建物の買主は、まず、通知書等の書面にて、新築建物の耐震強度について修補等の履行の追完請求をし、追完請求が不可能な場合には、代金減額請求、損害賠償請求または契約の解除をすることになります。

売 買 売買行為の責任

額請求、損害賠償請求または解除をすることになります。
売買契約の目的物の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、公平の観点から、買主は追完請求ができません(民562②)。

書式例 ○通知書

トラブル解決のための文例や書式例を掲載しています。

通知書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇株式会社

代表取締役 乙川二郎 殿

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

甲野太郎 様

電話〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇

私は、令和〇〇年〇〇月〇〇日、貴社を売主として、下記建物(以下「本件建物」といいます。)の売買契約を締結いたしました(以下「本件契約」といいます。)

記

(物件の表示) …(略)…

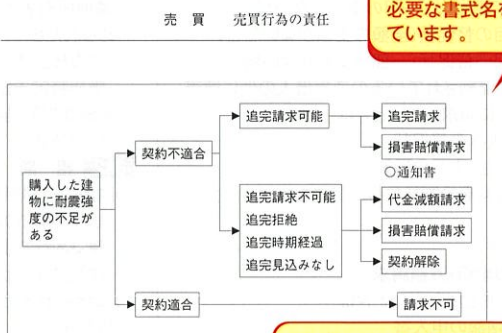
そして、私は、貴社より、令和〇〇年〇〇月〇〇日、本件建物の引渡しを受けました。

しかしながら、本件建物の引渡し後に、私が〇〇株式会社に依頼しました本件建物の耐震強度検査の結果によりますと、本件建物の耐震強度が不足していることが判明しました。そのため、本件建物は、その品質が本件契約の内容に適合していません。

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
●さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
●ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

トラブル解決の流れをフローチャートで示し、必要な書式名を掲げています。



トラブル解決の手立てや手続の法的な留意点等を解説しています。

◆隠れた瑕疵と契約不適合

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買契約の目的物に欠陥がある場合については、「隠れた瑕疵」という概念が用いられていました(平成29年法律44号改正前民570)が、平成29年法律44号改正後の民法においては、「瑕疵」という用語は、「契約の内容に適合しないもの(契約不適合)」という用語に置き換えられました。

もっとも、判例(最判平22・6・1判時2083・77、最判平25・3・22判時2184・33)は、平成29年法律44号改正前の民法570条における「瑕疵」の実質的な意味を「契約

売 買 売買行為の責任

そこで、私は、貴社に対して、本書面をもちまして、本書面到達の日から〇〇日以内に、民法第562条第1項に基づき、本件建物の耐震強度の不足について修補することを請求いたします。

本書面到達の日から〇〇日以内に、本件建物の修補がなされない場合には、私は、貴社に対し、民法第563条第1項に基づく代金減額請求、民法第564条、第415条に基づく損害賠償請求又は民法第564条、第541条、第542条に基づく本件売買契約の解除をいたしますことを申し添えます。

[注] 令和2年4月1日より前に締結された売買契約については、平成29年法律44号改正前の民法570条が適用されるため、耐震強度の不足が瑕疵に当たる旨を記載した上で、修補ではなく最初から損害賠償請求や売買契約の解除を請求することになります(平成29年法律44号改正前民1・34①)。

◆契約不適合に基づく代金減額請求

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買の目的物に契約不適合があった場合について、数量不足や物の一部滅失の場合および権利の一部が他人に属する場合(平成29年法律44号改正前民565・563)を除いて、買主の代金減額請求を認める規定はありませんでした。

これに対して、平成29年法律44号改正後の民法においては、契約の目的物について契約不適合があった場合には、公平の観点から、買主が売主に対して相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときには、買主はその不適合の程度に応じて代金減額請求をすることができます(民563)。

代金減額請求は、損害賠償請求権と異なるので、履行の追完が不可能な場合や債務不履行に基づく損害賠償が売主に免責事由があるため認められない場合であっても、行使することができます(法務省民法(債権関係)部会資料75A15頁)。

タイミングを逃さず効果的な文書を提示するために!

不動産取引トラブル解決文例書式集

編集 不動産紛争解決文書研究会

代表 長谷川 俊明(弁護士)

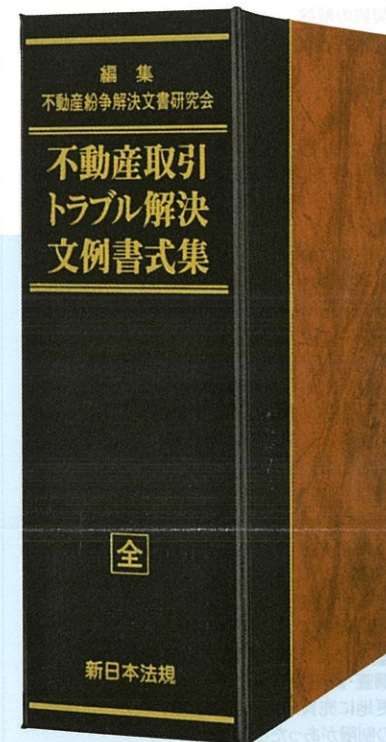


- ◆不動産取引に関わる専門家が直面する売買・賃貸借・境界等のトラブルを取り上げ、その初動対応や解決方法を、文書の作成例とともに解説しています。
◆トラブル解決に至るプロセスを示したフローチャートで、対応の流れや文書作成のタイミングがひと目でわかります。
◆債権法改正や相続法改正に対応した最新の内容です。
◆不動産取引に精通した弁護士が執筆しています。

追録購読者特典

文例書式データのダウンロードができる!

登載文例書式を弊社WEBサイトからダウンロードできます。
※ダウンロードにつきましては、本書のダウンロードのご案内を参照ください。
(一部ご利用いただけない書式もございます。)



加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,104頁
定価 15,400円(本体 14,000円) 送料 730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許 第3400925号)

0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 1F
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番地
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目2番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号 (2021.5) 656-1

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



掲載内容

(細目次を一部省略しています)

第1章 売買

第1 売買契約

1.契約の締結

- 売主の判断能力が疑わしく感じられたら
 - ・成年後見開始申立書(抜粋)
- 認知症の兄の後見人として、兄が住んでいるマンションの売却をしたいときは
 - ・成年被後見人の居住用不動産売買許可申立書(抜粋) など

2.契約の不履行

- 土地・建物の売買契約を締結したが、売主が他の第三者と同じ土地・建物について売買契約を締結してしまつたら
 - ・通知書
- 土地・建物の売買契約を締結したが、売主が他の第三者に対して同じ土地・建物について売買契約を締結し、第三者に土地・建物の登記を移転したら
 - ・通知書 など

3.契約の解除

- マンションの販売業者がマンションの一部の住戸を販売した後、同一のマンションの他の住戸を価格を下げて販売した場合に、マンションを購入した買主から値下げ分の金額を請求されたら
 - ・重要事項説明記載例(抜粋)
- 不動産の売買契約において、クーリングオフの制度を利用したいときは
 - ・通知書 など

4.ローン特約

- 不動産仲介業者を通じてローン特約条項のあるマンションの売買契約の締結をしたが、金融機関よりローンが受けられなかったら
 - ・不動産売買契約書(ローン特約条項)
 - ・通知書(ローン特約・解除)

第2 申込証拠金・手付金等

- 売買契約締結の際に手付金を支払っていた不動産の購入を諦めなければならなくなつたら
 - ・解除通知書
 - ・反論書
- 不動産の引渡し後に、手付金倍返して契約を解除したいときは
 - ・解除通知書
 - ・反論書 など

第3 売買行為の責任

1.調査・説明義務違反

- 更地に売買時には認識していなかった法令上の制限があったときは
 - ・通知書(錯誤による契約の取消し)
- 宅建業者ではない者の説明義務は
 - ・土地建物売買契約書 など
- 2.売買物件の瑕疵・不具合
 - 購入した新築建物が雨漏りがあったら
 - ・通知書
 - 購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら
 - ・通知書 など

第4 特殊な物件の売買

1.競売物件

- 競売物件を落札したが、占有者が居たら
 - ・通知書
 - ・不動産引渡命令申立書

- 競売で落札した土地に売却対象外の建物が建っていたら
 - ・訴状 など

2.借地権付土地・借家権付建物

- 借地権付建物を売買したいが、借地権の譲渡に当たり、譲渡承諾料を地主から求められたら
 - ・通知書
 - ・(参考)借地権譲渡承諾書
- 借地権付建物を売買したいが、借地権の譲渡に当たり、地主が借地権の譲渡を承諾しない場合は
 - ・土地賃借権譲渡許可申立書 など

3.共有地

- 共有地の持分権を処分したいときは
 - ・通知書
- 他の共有者が無断で第三者に共有地を売却してしまつたら
 - ・通知書
- 共有地の分割について他の共有者と話し合いがつかないときは
 - ・通知書
 - ・訴状

4.農地

- 継続して農地として使用する目的で農地を購入したいときは
 - ・許可申請書
- 購入した農地を宅地として使用したいときは
 - ・許可申請書
- 農地を購入したが、農地法上の許可が得られないときは
 - ・農地売買契約書

5.その他

- 売却した土地が仮差押えされたら
 - ・保全取消申立書
- 購入した土地について抵当権が実行されてしまつたら
 - ・土地売買契約書
- 抵当権を実行して債権回収を行いたいときは
 - ・担保不動産競売申立書 など

第5 マンションの分譲

- マンションの購入後、管理規約が変更されベットの飼育が禁止となつてしまつたら
 - ・ベットの禁止する管理規約
 - ・通知書(錯誤取消しの場合)
- マンションの管理費が売買契約時よりも値上がりしたことで買主から売買契約の解除を請求されたら
 - ・通知書(解除には応じられない場合)
 - ・支払督促申立書 など

第2章 賃貸借

第1 賃貸借契約

1.契約の締結

- 建設中のビルの賃貸借契約を締結したいときは
 - ・建物賃貸借予約契約書
- 契約を更新しない方法で建物の賃貸借契約を締結したいときは
 - ・定期建物賃貸借契約に関する説明書
 - ・定期建物賃貸借契約書 など

2.特約条項

- 賃料をあらかじめ増額改定できるような契約内容にしたいときは
 - ・契約書(公租公課を基準とする場合の賃料自動改定特約条項)
 - ・契約書(路線価を基準とする場合の賃料自動改定特約条項)

- 賃貸契約期間の満了前に賃貸借契約を解約できるようにしたいときは
 - ・契約書(借地契約における期限付合意解約特約条項)(抜粋)
 - ・契約書(借家契約における期限付合意解約特約条項) など

3.契約の更新拒絶と正当事由

- 建物の老朽化を理由に更新拒絶をするには
 - ・更新拒絶通知書(建物の老朽化を正当事由とする場合)
 - ・更新拒絶通知書(立退料の金額を具体的に提示する場合)
 - ・更新拒絶通知書(立退料の金額を具体的に提示しない場合)
- 相続税支払のために賃貸物件を売却したいときは
 - ・更新拒絶通知書(相続税支払のための売却を正当事由とする場合) など

4.契約の解除

- 建物が延焼したことを理由に契約解除を求めるには
 - ・契約解除通知書
- 賃料を滞納している賃借人との賃貸借契約を解除したいときは
 - ・契約解除通知書
 - ・合意書 など

第2 敷金等

- 敷引特約を理由に敷金返還を拒否されたら
 - ・敷金返還請求通知書
 - ・敷金返還請求訴状
- 原状回復費用が敷金では足りなかったら
 - ・支払に関する和解書
 - ・起訴前の和解に関する申立書
 - ・原状回復費用支払請求訴状
- 賃貸建物のオーナーチェンジがあった場合、新賃借人が敷金を返還してくれなかったら
 - ・敷金返還請求催告書 など

第3 転賃借契約

- 賃借人が無断で不動産を他人に貸していたら
 - ・転借人に対する明渡催告書
 - ・通知書(賃借人に対する解除予告付転賃借解消請求をする場合)
- 賃借建物の転賃につき、賃借人から承諾料を求められたら
 - ・通知書(建物転賃の承諾を求める場合)
 - ・承諾料支払に関する合意書 など

第4 当事者

1.賃借人

- 賃貸物件である建物を譲り受けたら
 - ・所有権移転登記申請書
 - ・賃借人変更通知書

- 賃貸物件を競売により落札したが、物件に競売前から賃借している占有者がいたら
 - ・明渡請求書
 - ・使用対価の催告書
 - ・不動産引渡命令申立書
 - ・建物明渡合意書

- 賃借人が破産したら
 - ・賃料請求通知書
 - ・賃借人宛説明文書
 - ・破産債権届出書
 - ・寄託請求書
 - ・相殺通知書 など

2.賃借人

- 賃借人が死亡し、賃借人の相続人に対して賃料を請求したいときは
 - ・賃料請求の通知書
 - ・未払賃料請求の通知書

- 賃借権を譲渡してほしいと言われたら
 - ・賃借権譲渡契約書(敷金返還請求権も譲渡する場合)
 - ・賃借権譲渡契約書(敷金返還請求権を譲渡しない場合) など

第5 賃料の徴収・管理費・特別修繕費

1.賃料の滞納

- 賃料が滞納されていたら
 - ・最初の督促状(全額の支払がない場合)
 - ・最初の督促状(一部の支払がない場合)
 - ・2度目の督促状(全額の支払がない場合)
 - ・2度目の督促状(一部の支払がない場合)
- 賃料が滞納されているので賃借人の他に連帯保証人に請求したいときは
 - ・賃借人への督促状
 - ・連帯保証人への通知書

- 滞納賃料を分割払にして契約を継続させたいときは
 - ・示談書 など

2.賃料の増額・減額請求

- 賃料の増額をしたいときは
 - ・家賃増額の申立書
- 賃料自動改定約定に基づき賃料を改定したいときは
 - ・通知書(賃料改定約定に基づき賃料を改定する場合) など

3.管理費・特別修繕費

- 管理費の減額を請求したいときは
 - ・管理費の減額請求書

第6 物件の明渡し

1.明渡請求と実行使

- 明渡訴訟で勝訴したのに賃借人が明け渡ししてくれなかったら
 - ・強制執行申立書
- 賃料不払いを理由に、家主が部屋に無断で入り、荷物を搬出したら
 - ・通知書 など

2.賃借人の行方不明

- 賃借人が行方不明になってしまったので室内を点検したいときは
 - ・通知書
- 賃借人が行方不明になってしまったので連帯保証人に賃料の支払と家財の搬出を約束して欲しいときは
 - ・通知書
 - ・念書 など

第7 物件の管理

1.賃貸管理責任と事故等

- ゴミ出しのルールを守らない賃借人がいるとして苦情を言われたら
 - ・通告書
 - 備付品の欠陥により事故が起きたら
 - ・示談書

- 賃借人の失火により賃貸していた建物が焼失してしまつたら
 - ・催告書 など

2.建物の修繕義務と改装承諾義務

- 修繕義務を免除する特約を理由に修繕要求を拒否したいときは
 - ・賃貸借契約書(修繕義務免除の特約条項)
- 老朽化を前提として家賃が低額に定められている場合に、修繕要求を拒絶したいときは
 - ・回答書 など

3.原状回復と造作買取請求

- 通常損耗についても借家人の負担で原状回復するようにしたいときは

- ・賃貸借契約書(通常損耗等の原状回復の費用に関する特約)
- ・通知書(原状回復費用の請求)
- 敷金を超える原状回復費用がかつたら
 - ・賃貸借契約書(敷金についての定め)
 - ・通知書 など

第3章 境界等

第1 境界

- 隣地所有者から境界をはっきりさせたいと求められたら
 - ・境界確認書
 - ・筆界特定申請書
- 土地の売買に当たって境界確認書を求められたら
 - ・境界確認書 など

第2 相隣

- 隣家の一部が越境していたら
 - ・訴状(請求の趣旨)
 - ・建築統行禁止の仮処分申立書(申立ての趣旨)
 - ・建築禁止の仮処分申立書(申立ての趣旨)

- 隣地所有者が境界に接近して建築工事を始めたら
 - ・通知書(建築工事の中止を求める場合)
 - ・通知書(損害賠償を求める場合) など

第3 私道・袋地

1.私道

- 共同で私道を開設することを提案されたら
 - ・通行地役権設定契約書(隣地所有者間のもの)
- 私道が通行できなくなつたら
 - ・通知書(不法占拠状態の解消を求める場合)
 - ・通行妨害禁止仮処分(申立ての趣旨) など

2.囲繞地通行権

- 袋地の所有者が通行料等を支払おうとしないときは
 - ・通知書(通行料および通路開設に係る損害を請求する場合)
- 囲繞地通行権の内容を変更したいときは
 - ・通知書(囲繞地通行権の内容の変更について)など

3.通行地役権

- 通行地役権の時効取得を求めたいときは
 - ・回答書(通行地役権の時効取得をする場合)
- 通行地役権に係る通行料を求められたら
 - ・合意書(地役権の通行料を設定する場合) など

第4章 仲介

第1 仲介契約・報酬等

- いわゆる「抜き行為」が行われていたことが判明したら
 - ・通知書(売主に対して契約書に基づき報酬請求をする場合)
 - ・通知書(買主に対して民法に基づき報酬請求をする場合)

- 専任媒介契約を締結したのに、他の仲介業者にも仲介を依頼し売却していたら
 - ・通知書
 - ・回答書 など

第2 仲介業者の責任

1.売買物件の仲介

- 仲介を受けた物件に管理費・修繕積立金の滞納があったら
 - ・通知書
- 仲介を受けた物件に地中障害物が発見されたら
 - ・通知書 など

2.賃貸物件の仲介

- 借りる予定だった物件が借りられなかったら
 - ・通知書

不動産取引トラブル解決文例書式集

- 飲食店用の賃貸物件の仲介をお願いしたのに、飲食店を開業できないとわかつたら
 - ・通知書

第5章 相続

- 子供に土地家屋等を相続させたくないときは
 - ・遺言書(遺産分割方法の指定)
 - ・遺言書(遺贈)
 - ・遺言書(廃除)
- 第三者に対し、遺贈を受けた不動産の引渡しを求めたいときは
 - ・通知書
 - ・遺言執行者選任申立書
 - ・登記申請書 など

第6章 担保

- 債務者の不動産を担保に取りたいときは
 - ・抵当権設定契約書
- 賃料債権に譲渡担保を設定すると言われたら
 - ・債権譲渡担保権設定契約書

第7章 その他の問題

第1 駐車場

- 自宅の土地の空いているスペースに月極駐車場を作りたいときは
 - ・駐車場利用契約書 など

第2 シェアハウス

- 所有する一戸建てをシェアハウスとして運営したいときは
 - ・建築確認申請書(第二号様式)(抜粋)
 - ・定期建物賃貸借契約書(生活ルールの遵守)
 - ・事前説明書

第3 民泊

- 所有物件で自ら民泊事業を行いたいときは
 - ・標準住宅宿泊仲介業約款(抜粋)
 - ・標識(届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する場合) など
- 4 墓地
 - 父母が死亡し墓地使用权を承継したが、解約して別の墓地に移したいときは
 - ・契約解除通知書
 - ・墓地使用权型標準契約約款(抜粋)
 - ・通知書(委託料返還請求の場合)(抜粋) など

第5 土壌汚染

- 隣の工場が原因で土壌汚染が生じたら
 - ・通知書
 - ・合意書
- 土地の売主に対して土壌汚染の責任を追及したいときは
 - ・通知書
 - ・合意書 など

第6 民事信託

- 将来、判断能力が低下したときに備えて不動産の信託を利用したいときは
 - ・民事信託契約書(抜粋)
 - ・民事信託契約書(信託財産責任負担債務の条項例)
 - ・民事信託契約書(受益者代理人の条項例)など

索引

事項索引

<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div></div></div>
内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。