

# 訴えられてからでは遅い！ 戸建て・マンション販売の落とし穴

～改正民法、改正消費者契約法、改正宅建業法を踏まえた売買トラブル予防治法～

講師 <sup>たご</sup>多湖 <sup>あきら</sup>章氏 多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士  
中央大学法科大学院 実務講師

日時 平成30年1月24日(水) 午後1時00分～午後4時00分

平成29年6月2日、実に121年ぶりの抜本的改正となる改正民法が公布されました(平成32年6月2日までに施行予定)。平成29年6月3日には消費者保護を拡充した改正消費者契約法も施行され、平成30年4月1日には建物診断(インスペクション)を盛り込んだ改正宅建業法も施行予定であるなど、不動産取引を巡る状況は目まぐるしく変化しています。

そこで、本セミナーでは、戸建て・マンション販売において、近時、実際に裁判で争われた事例等をピックアップし、各改正法も視野に入れた「裁判にならないための予防治法」について解説致します。

## 1 不動産売買の実務に直接影響を与える民法の主な改正点

- (1) 連帯保証人に対する情報提供義務、保証限度額の明示義務  
(改正民法 458 条の 2、465 条の 2)
- (2) 債務不履行解除における帰責性要件の撤廃 (改正民法 541 条本文)
- (3) 説明義務違反を理由とする契約解除に対する軽微性の抗弁 (改正民法 541 条但書)
- (4) 売主の移転登記義務 (改正民法 560 条)
- (5) 瑕疵担保責任における「隠れた」(善意無過失)要件の撤廃  
(改正民法 562～564 条、改正品確法 2 条 5 号、94 条以下)
- (6) 瑕疵担保責任における「1 年以内行使ルール」の変更 (改正民法 566 条)

## 2 裁判例の紹介 \*セミナー実施日までに随時追加予定!

- (1) 造作設備付マンション販売の法的リスク (ビルトイン型家電設備の製造中止等)
- (2) 完成前分譲販売(「青田売り」「内装セレクトオーダー」)の法的リスク
- (3) 仲介業者の法的リスク(仲介手数料の発生時期等)
- (4) 売れ残り物件の法的リスク(「価格維持義務」、共用部分の「修繕費負担義務」等)
- (5) 瑕疵担保責任免除・制限特約の有効性(共用部分の瑕疵等)
- (6) 「ローン特約解除」「手附」の法的性質と違約金条項の有効性
- (7) 「クーリングオフ」の射程範囲と法的効果
- (8) 分譲時にマンション管理規約案に同意しない顧客への対応
- (9) マンション管理規約に定められた他の区分所有者の優先買取権、優先交渉権の効力
- (10) 分譲後のマンション管理会社の管理方法を巡るトラブル(管理会社の対応可能範囲)

### 【講師略歴】

2001年早稲田大学政治経済学部卒業。2006年中央大学法科大学院修了。2007年弁護士登録(第一東京弁護士会不動産取引法研究部会所属)。2011年多湖・岩田・田村法律事務所開設(現在、在籍弁護士9名)。

【主な著作】『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』(2013年学校経理研究会)、『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』(2014年レガシィ)、『修繕か改築か? 判断の難しい借地権トラブル 借地権者側の対処法』(2016年レガシィ)等。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

