

宅建士交流会（平成31年3月5日）レジュメ

各位

弁護士 安田孝弘

第1 講師略歴

兵庫県明石市出身（昭和56年12月生）  
私立白陵高等学校卒業（平成12年、35回生）  
大阪大学法学部法学科卒業（平成16年）  
司法試験合格（平成17年）  
兵庫県弁護士会登録（平成19年）  
はりま法律事務所所属（平成19年～）

第2 改正民法に関するポイント（総論の総論）

1 改正民法のうち、不動産関係についての改正の概要

（1）不動産取引契約に適用される主な総論的な規定

- ① 契約自由の原則の明文化
- ② 契約の成立時期に関する改正（到達主義への統一）
- ③ 債務不履行を理由とする契約の解除の要件に関する改正
- ④ 改正民法の定める定型約款と不動産取引契約のひな型

（2）不動産売買契約実務に影響を与える改正

- ① 第三者のためにする契約
- ② 不動産売買契約における違約金に関する改正
- ③ 危険負担制度の廃止と不動産売買実務への影響
- ④ 買戻し制度に関する改正
- ⑤ 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

（3）不動産賃貸借契約に関する改正

- ① 賃貸借契約の連帯保証に関する改正（附従性）
- ② 賃貸借契約の個人保証連帯契約についての「極度額」規制の導入
- ③ 保証人に対する情報提供義務
- ④ 敷金に関する規定の創設
- ⑤ 賃貸人の地位留保特約に関する規定の新設
- ⑥ 賃貸物の修繕に関する改正事項
- ⑦ 賃貸目的物の一部滅失または一部使用収益不要と賃料の当然減額
- ⑧ 原状回復の内容に関する規定の新設

（4）不動産取引における債権管理に関する改正

- ① 時効の中断／停止制度から、完成猶予／更新制度へ
- ② 債権の消滅時効の起算点と時効期間の変更

③ 法定利率に対する改正（固定利率から変動する固定利率へ）

2 総論部分についてのポイント

(1) 契約成立について

- ・契約の承諾意思について、発信主義ではなく、到達主義となる。  
みなし規定が削除される。
- ・承諾の期間を定めた申込について、申込者が撤回をする権利を留保することが可能と明示される。→撤回の権利行使と、承諾の意思表示との先後はどちらが先に到達したかになる。
  - 設例1 5月1日までと期間を定めて申込が到達、4月28日に承諾の通知を発送するも、到達が5月2日になる。
  - 設例2 5月1日までと期間を定めて、撤回権利留保付の申込が到達、4月28日に撤回の通知を発送、4月29日に到達。4月27日に承諾の通知を発送するも、4月30日に到達。

(2) 債務不履行を理由とする解除について

- ・債務者の帰責性の要件が削除される。  
契約の解除を、契約を履行しなかった債務者に対するペナルティと捉えるものから、履行されない契約から債権者を解放することと再定義。  
ただし、債権者に帰責性がある場合には、契約解除不可。
  - 危険負担の問題にも変更あり。不可抗力の場合、改正後民法だと、解除の適用がある。その結果、危険負担の条項もそれにあわせて、変更され、債権者の反対給付履行拒絶権という形になった。また、特定物の目的物の引渡が改正前民法では代金債権は残る形になっていたところ、引渡後にのみ、代金債権は残る形（債権者主義から債務者主義へ）となった。
- ・債務不履行が「契約の内容や取引上の社会通念に照らして軽微」であるときは解除出来ないことが明示される。  
債務不履行を理由とする解除については、改正前民法においても、債務不履行の程度が軽微（数量が僅か、公訴公課の清算未了、境界確認合意書の交付義務不履行）である場合や、契約の重要な要素である債務の不履行ではなく付随的な債務の不履行である場合には、解除は制限されてきていたので、この点が大きく変わった訳ではない。
  - 契約書には、解除の対象を明示する条項を入れ込んでおいたほうが良い。  
例 買主は、売主が次のいずれかの場合に該当する場合で、期間を定めて履行を催告したにもかかわらず、債務が履行されないときは、本契

約を解除することができる。

- ①所有権移転登記手続をしない場合
- ②本物件を引き渡さない場合
- ③本物件の隣地との境界を明示しない場合
- ④その他、本契約に違反し、その違反の程度が買主が本契約を締結した目的に照らし軽微とはいえない場合

・催告解除と無催告解除の要件が整理される。

### (3) 定型約款について

改正民法は、定型約款について、定型取引（ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的なものをいう）と位置づけ、特則を設けたが、不動産取引は、売買、賃貸を問わず、「その内容の全部又は一部が画一的である」とはいえず、また、相手方は特定されていて「不特定多数の者」とならないので、統一書式を使ったとしても、定型約款の問題にはならない。

## 3 目的物のキズの問題について（契約不適合責任について）

### (1) 改正前

特定物（不動産、中古品） → 瑕疵担保責任

- ・目的物に隠れた瑕疵が存在すること
- ・責任の内容は原則として、信賴利益に対する賠償
- ・契約目的不達成の場合に限り契約解除可
- ・いずれの責任も売主の無過失責任
- ・事実を知ったときから1年以内に権利行使

※法定責任説（当事者間の公平）

不特定物（量販品） → 債務不履行責任

### (2) 改正後

特定物、不特定物とも、契約不適合責任に統一。つまり債務不履行の一場面ととらえることになる。

契約不適合責任とは、引き渡した目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しないのであれば、それは契約上の債務を履行していないものとして、債務不履行責任となる。

### (3) 隠れたる瑕疵から契約不適合への定義変更について

ア 定義の比較

「隠れたる瑕疵」とは

- ・瑕疵＝取引上備えるべき品質・性能を具備しておらず、あるいは、契約の趣旨に照らして予定・期待された水準に達していないこと

- ・隠れたる＝通常人の普通の注意では発見できないものであること

「契約不適合」とは

- ・契約不適合＝種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと

イ 定義への変更により、実際事例にどのような変更があるか？

改正前民法で、「隠れたる」が要件となっていたのは、目的物のキズが隠れていない場合には、既に、その点は、契約に織り込み済み、つまり、契約不適合とはいえないから。

よって、「隠れたる」ものかどうかという点は、契約不適合の有無を判断する場合の契約内容の解釈に織り込まれることになる。そうすると、結論としては、改正前民法と、改正後民法で大きく変わるということがどれだけ想定されるかは（ただし過失を除く）？

ウ 契約不適合の判断要素（不動産）

(ア) 売買契約の趣旨・目的

α 建物建築の敷地としての土地の売買

- ・法令上の制限
- ・地中埋設物・土壌汚染
- ・通路・道路

β 居住用建物

γ 建て替えを前提とする場合

δ 将来の処分

(イ) 売買代金

α 売買代金の多寡

β 代金設定に際しての瑕疵の考慮の有無

γ 土地の特性の反映

(ウ) 建物の築年数

内覧

リフォーム

(エ) 広告、説明、保証

説明・問い合わせへの回答

(オ) 買主の主観

→ 紛争を防止するためには、目的物が有すべき品質・性状を記載して目的物の内容であることを明確にすることがよい。専門家による事前調査を求めて、調査結果を基に契約が締結されたことを明示する方法もある。

※宅建業者の調査義務の範囲は？

エ 現状有姿売買について

現状有姿のまま引き渡すという約定があれば、契約不適合の問題は生じないとされるのか？

→現状有姿の場合であっても、当事者が想定していた性状を欠き、契約不適合であるとされる場合もある。

オ 契約不適合の判断基準（時点）について

売買契約締結当時

※契約締結時に規定されていなかった環境基準、契約締結時には分からなかった化学物質の危険性などはどうなるのか？

(4) 契約不適合責任の内容

・買主の追完請求権

売主が無過失でも請求可能 買主に帰責性ある場合は不可

※「追完」の方法及び程度で揉める可能性あり

修補に過大な費用を要する場合には、応急措置で留める特約もあり。

追完協議の間の解除権制限特約も考えられる。

・買主の修補請求権

売主が無過失でも請求可能 買主に帰責性ある場合は不可

※追完に同じく、どこまで修補すれば足りるのかの問題あり。

修補協議の間の解除権制限特約も考えられる。

・買主の代金減額請求権

原則として相当の期間を定めて催告が必要。

売主が無過失でも請求可能 買主に帰責性ある場合は不可

※代金減額の方法について、特約での取り決めが出来ないか？

・買主の損害賠償請求権

売主に帰責事由がある場合に限られる。

信頼利益のみならず、履行利益も損害賠償の範囲に含まれる。

買主の帰責性は過失相殺の問題へ

※損害賠償の範囲（直接損害に限るとか）上限（代金額の2割とか）を画する特約も考えられる。

特別な事情による損害に関するトラブル防止のため、あらかじめ買主の事情を出来るだけ明らかにしておくことも考えられる。

・買主による解除権

買主に帰責性ある場合は不可

契約目的達成の有無は問わない。

軽微な不履行でない限りは、解除が可能。

・存続期間

種類・品質の不適合の場合は、買主が知ったときから1年以内に契約不適合を通知

数量の不適合の場合は、債務不履行責任の原則、権利を行使することができる時から10年間、権利を行使することができることを知った時から5年間

<次回に続く!!>

以上

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一編（略）</p> <p>第二章（略）</p> <p>第二節 意思能力（<u>第三条の二</u>）</p> <p>第三節 行為能力（<u>第四条</u>—<u>第二十一条</u>）</p> <p>第四節 住所（<u>第二十二条</u>—<u>第二十四条</u>）</p> <p>第五節 不在者の財産の管理及び失踪の宣告（<u>第二十五条</u>—<u>第三十二条</u>）</p> <p>第六節 同時死亡の推定（<u>第三十二条の二</u>）</p> <p>第七章（略）</p> <p>第三節 消滅時効（<u>第百六十六条</u>—<u>第百七十四条</u>）</p> <p>第三編（略）</p> <p>第一章（略）</p>	<p>目次</p> <p>第一編（同上）</p> <p>第二章（同上）</p> <p>（新設）</p> <p>第二節 行為能力（<u>第四条</u>—<u>第二十一条</u>）</p> <p>第三節 住所（<u>第二十二条</u>—<u>第二十四条</u>）</p> <p>第四節 不在者の財産の管理及び失踪の宣告（<u>第二十五条</u>—<u>第三十二条</u>）</p> <p>第五節 同時死亡の推定（<u>第三十二条の二</u>）</p> <p>第七章（同上）</p> <p>第三節 消滅時効（<u>第百六十六条</u>—<u>第百七十四条</u>の二）</p> <p>第三編（同上）</p> <p>第一章（同上）</p>

2 前項の規定は、損害賠償の請求を妨げない。

(債務不履行による損害賠償)

第四百十五條 債務者がその債務の本旨に従つた履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによつて生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

一 債務の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務が契約によつて生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

(損害賠償の範囲)

者がした行為の結果を除去し、又は将来のため適当な処分をすることを裁判所に請求することができる。

4 前三項の規定は、損害賠償の請求を妨げない。

(債務不履行による損害賠償)

第四百十五條 債務者がその債務の本旨に従つた履行をしないときは、債権者は、これによつて生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によつて履行をすることができなくなったときも、同様とする。

(損害賠償の範囲)

第四百十六條 (略)

2 特別の事情によつて生じた損害であっても、当事者がその事情を予見すべきであつたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

(中間利息の控除)

第四百十七條の二 将来において取得すべき利益についての損害賠償の額を定める場合において、その利益を取得すべき時までの利息相当額を控除するときは、その損害賠償の請求権が生じた時点における法定利率により、これをする。

2 将来において負担すべき費用についての損害賠償の額を定める場合において、その費用を負担すべき時までの利息相当額を控除するときは、前項と同様とする。

(過失相殺)

第四百十八條 債務の不履行又はこれによる損害の発生若しくは拡大に関して債権者に過失があつたときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。

(金銭債務の特則)

第四百十九條 金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、債務者が遅滞の責任を負つた最初の時

第四百十六條 (同上)

2 特別の事情によつて生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

(新設)

(過失相殺)

第四百十八條 債務の不履行に関して債権者に過失があつたときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。

(金銭債務の特則)

第四百十九條 金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、法定利率によつて定める。ただし、約

点における法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。

2・3 (略)

(賠償額の予定)

第四百二十条 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。

2・3 (略)

(代償請求権)

第四百二十二条の二 債務者が、その債務の履行が不能となったのと同ーの原因により債務の目的物の代償である権利又は利益を取得したときは、債権者は、その受けた損害の額の限度において、債務者に対し、その権利の移転又はその利益の償還を請求することができる。

#### 第二款 債権者代位権

(債権者代位権の要件)

第四百二十三条 債権者は、自己の債権を保全するため必要があるときは、債務者に属する権利(以下「被代位権利」という。

定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。

2・3 (同上)

(賠償額の予定)

第四百二十条 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。

2・3 (同上)

(新設)

#### 第二款 債権者代位権及び詐害行為取消権

(債権者代位権)

第四百二十三条 債権者は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる。ただし、債務者の一身

の第三者に対する債務を履行しない場合には、同条第一項の契約の相手方は、その第三者の承諾を得なければ、契約を解除することができない。

### 第三款 契約上の地位の移転

第五百三十九条の二 契約の当事者の一方が第三者との間で契約上の地位を譲渡する旨の合意をした場合において、その契約の相手方がその譲渡を承諾したときは、契約上の地位は、その第三者に移転する。

### 第四款 契約の解除

#### (催告による解除)

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

#### (催告によらない解除)

### (新設)

#### (新設)

### 第三款 契約の解除

#### (履行遅滞等による解除権)

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。

#### (定期行為の履行遅滞による解除権)

第五百四十二条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告を  
することなく、直ちに契約の解除をすることができる。

一 債務の全部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表  
示したとき。

三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務  
の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において  
、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができ  
ないとき。

四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は  
一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達するこ  
とができない場合において、債務者が履行をしないでその時  
期を経過したとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせ  
ず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するの  
に足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき  
。

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく  
、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

一 債務の一部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表  
示したとき。

第五百四十二条 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定  
の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を  
達することができない場合において、当事者の一方が履行をし  
ないでその時期を経過したときは、相手方は、前条の催告をす  
ることなく、直ちにその契約の解除をすることができる。

〔債権者の責めに帰すべき事由による場合〕

第五百四十三条 債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、債権者は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

〔解除の効果〕

第五百四十五条 (略)

2 (略)

3 第一項本文の場合において、金銭以外の物を返還するときは、その受領の時以後に生じた果実をも返還しなければならない。

4 (略)

〔解除権者の故意による目的物の損傷等による解除権の消滅〕

第五百四十八条 解除権を有する者が故意若しくは過失によって契約の目的物を著しく損傷し、若しくは返還することができなくなったとき、又は加工若しくは改造によってこれを他の種類の物に変えたときは、解除権は、消滅する。ただし、解除権を有する者がその解除権を有することを知らなかったときは、この限りでない。

〔履行不能による解除権〕

第五百四十三条 履行の全部又は一部が不能となったときは、債権者は、契約の解除をすることができる。ただし、その債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

〔解除の効果〕

第五百四十五条 (同上)

2 (同上)

(新設)

3 (同上)

〔解除権者の行為等による解除権の消滅〕

第五百四十八条 解除権を有する者が自己の行為若しくは過失によって契約の目的物を著しく損傷し、若しくは返還することができなくなったとき、又は加工若しくは改造によってこれを他の種類の物に変えたときは、解除権は、消滅する。

とができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない。

(贈与者の引渡義務等)

第五百五十一条 贈与者は、贈与の目的である物又は権利を、贈与の目的として特定した時の状態で引き渡し、又は移転することを約したものと推定する。

2 (略)

(手付)

第五百五十七条 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

2 第五百四十五条第四項の規定は、前項の場合には、適用しない。

(権利移転の對抗要件に係る売主の義務)

第五百六十条 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての對抗要件を備えさせる義務を負う。

とができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない。

(贈与者の担保責任)

第五百五十一条 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知らず受贈者に告げなかったときは、この限りでない。

2 (同上)

(手付)

第五百五十七条 買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。

2 第五百四十五条第三項の規定は、前項の場合には、適用しない。

(他人の権利の売買における売主の義務)

第五百六十条 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。

(他人の権利の売買における売主の義務)

第五百六十一条 他人の権利(権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。)を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。

(買主の追完請求権)

第五百六十二条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2) 前項の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、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

(買主の代金減額請求権)

第五百六十三条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が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

(他人の権利の売買における売主の担保責任)

第五百六十一条 前条の場合において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の時に、売主が売主に属しないことを知っていたときは、損害賠償の請求をすることができない。

(他人の権利の売買における善意の売主の解除権)

第五百六十二条 売主が契約の時に、その売却した権利が自己に属しないことを知らなかった場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときは、売主は、損害を賠償して、契約の解除をすることができる。

2) 前項の場合において、買主が契約の時に、その買い受けた権利が売主に属しないことを知っていたときは、売主は、買主に、単にその売却した権利を移転することができない旨を通知して、契約の解除をすることができる。

(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)

第五百六十三条 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは

行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の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、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第五百六十四条 前二条の規定は、第四百十五条の規定による損害賠償の請求並びに第五百四十一条及び第五百四十二条の規定による解除権の行使を妨げない。

買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみであれば買主がこれを買収しなかったときは、善意の買主は、契約の解除をすることができない。

3 代金減額の請求又は契約の解除は、善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。

第五百六十四条 前条の規定による権利は、買主が善意であったときは事実を知った時から、悪意であったときは契約の時から、それぞれ一年以内に行使しなければならない。

（移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任）

第五百六十五条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する。

（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

第五百六十六条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によつて知らなかったときは、この限りでない。

（目的物の滅失等についての危険の移転）

第五百六十七条 売主が買主に目的物（売買の目的として特定し

）（数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任）

第五百六十五条 前二条の規定は、数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する。

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第五百六十六条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2| 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があつた場合について準用する。

3| 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内になければならない。

（抵当権等がある場合における売主の担保責任）

第五百六十七条 売買の目的である不動産について存した先取特

たものに限る。以下この条において同じ。)を引き渡した場合において、その引渡しがあつた時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によつて滅失し、又は損傷したときは、買主は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、買主は、代金の支払を拒むことができない。

2| 売主が契約の内容に適合する目的物をもって、その引渡しの債務の履行を提供したにもかかわらず、買主がその履行を受け拒むことを拒み、又は受けることができない場合において、その履行の提供があつた時以後に当事者双方の責めに帰することができない事由によつてその目的物が滅失し、又は損傷したときも、前項と同様とする。

(競売における担保責任等)

第五百六十八條 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この条において単に「競売」という。)における買受人は、第五百四十一条及び第五百四十二条の規定並びに第五百六十三條(第五百六十五条において準用する場合を含む。)の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

2・3 (略)

権又は抵当権の行使により買主がその所有権を失つたときは、買主は、契約の解除をすることができる。

2| 買主は、費用を支出してその所有権を保存したときは、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。

3| 前二項の場合において、買主は、損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。

(強制競売における担保責任)

第五百六十八條 強制競売における買受人は、第五百六十一条から前条までの規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

2・3 (同上)

4 前三項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。

(抵当権等がある場合の買主による費用の償還請求)

第五百七十條 買受けた不動産について契約の内容に適合しない先取特権、質権又は抵当権が存していた場合において、買主が費用を支出してその不動産の所有権を保存したときは、買主は、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。

第五百七十一條 削除

(担保責任を負わない旨の特約)

第五百七十二條 売主は、第五百六十二條第一項本文又は第五百六十五條に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかつた事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

(権利を取得することができない等のおそれがある場合の買主による代金の支払の拒絶)

(新設)

(売主の瑕疵担保責任)

第五百七十條 売買の目的物に隠れた瑕疵があつたときは、第五百六十六條の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(売主の担保責任と同時履行)

第五百七十一條 第五百三十三條の規定は、第五百六十三條から第五百六十六條まで及び前條の場合について準用する。

(担保責任を負わない旨の特約)

第五百七十二條 売主は、第五百六十條から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかつた事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

(権利を失うおそれがある場合の買主による代金の支払の拒絶)