

東雲だより2020

現場の納品、完工等
皆様本当にご苦労様です
3/12予定のエアコン研修も延期です
コロナに負けないで！



新しいエネファームに
リニューアルしました。
配送事務所前に設置し、
事務所のZEB化に一役
買っています。発電700W

① 2月研修会および見学会報告

② 「民法改正/契約不適合責任」 特集

③ 荒尾先生寄稿「思いがけない感染ルート」

④ ラボ紹介「セラトレーディング東京ショールーム」

*みらいエコリフォームセンターは、東雲研修センターに名称が
変わりました

2月研修および見学報告



SK現調施工研修



砥石実習実演研修



東京ガス公共営業部様



便器WL設置研修

2月研修会、見学会の実績をご報告します

- 2/6 インストール研修/SK・現調施工
- 2/6 オーテック様東雲見学会
- 2/12 砥石実演・実習研修会
- 2/18 インストール研修/便器WL設置
- 2/18 東京ガス公共営業部様見学会
- 2/19 日比谷総合設備様見学会
- 2/28 パナソニック物流部見学会

2020年4月1日より民法が大きく改正となります。

明治時代の制定以来120年ぶりの大改正とも言われており、私たちの身近な生活に新たなルールが導入される予定です。

不動産の売却においては、売主の「**瑕疵(かし)担保責任**」が**廃止**され、新たに「**契約不適合責任**」という責任が売主に課せられることとなります。

契約不適合責任では、売主が売却した目的物が**契約内容に適合しているかどうか**が問われます。

買主にとっては、契約不適合責任により中古不動産をより一層安心して購入できるようになることが期待されています。

一方で、売主にとっては契約不適合責任により責任の範囲が広がる為、売主責任が一層重くなることが予想されています。

1. 現行の瑕疵担保責任とは

まずは、現行の瑕疵担保責任についておさらいします。

瑕疵とは、売買契約の目的物が**通常有すべき品質・性能を欠いていること**をいいます。

例えば、建物の雨漏りやシロアリによる床下の腐食、土壌汚染、過去にあった忌まわしい事件、近隣からの騒音・振動・異臭等が瑕疵に該当します。

これらの瑕疵のうち、買主が通常の注意を払ったのにも関わらず発見できなかった瑕疵を「**隠れた瑕疵**」と呼びます。

瑕疵担保責任では、この「**隠れた瑕疵**」が**対象**となります。

現行の民法は、売却後、隠れた瑕疵が発見されたとき、買主は「**発見後1年間**」は売主に対し損害賠償を、契約の目的が達成できない場合には契約解除を請求できます。この買主を保護する売主の責任を**瑕疵担保責任**と呼びます。

2. 任意規定とは、瑕疵担保期間の実態は

瑕疵担保責任の規定は、あくまでも原則を定めたものであり、売買当事者の合意が得られれば、原則を変更することができます。

売買当事者により原則を変更できるような規定を、「**任意規定**」と呼んでいます。

民法の規定があまりにも売主に重過ぎるため、不動産の売買契約では原則を変更して契約することが通常です。

一般的には、売主が負う**瑕疵担保期間**を「**引渡後3ヶ月**」と**責任期間**を**限定**することが多いです。また、買主が**合意すれば売主の瑕疵担保責任を全部免責**することもあります。

ただし、売主が宅地建物取引業者(不動産会社)の場合には、瑕疵担保責任の期間を引渡から2年以上とする特約を除いて、買主に不利な特約はできないといった制限があります。

また、売買契約で瑕疵担保責任を免責したとしても、売主が瑕疵の存在を知っていながら買主に告げなかった場合には、売主は当該瑕疵につき瑕疵担保責任を免れることができないというルールがあります。

2-1.瑕疵担保責任の概念の廃止→契約不適合責任とは

新民法では「**瑕疵担保責任**」という概念が廃止されます。瑕疵というのが、そもそも漢字が読めない人も多ですし、普段使わない言葉であるため、非常に理解しにくい概念であるというのが理由です。瑕疵担保責任に代わって新たに登場するのが、「**契約不適合責任**」です。

瑕疵担保責任が無くなって売主の責任が軽くなるというわけではなく、逆に**契約不適合責任**が創設されるため、売主の責任は重くなります。**契約不適合責任**では、**売買の目的物が「種類、品質また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、買主は保護を受ける**という制度です。

つまり、売主が契約と違うものを売れば、契約不適合ということになります。

2-2.隠れたものである必要がなくなる

新民法では、隠れた瑕疵の「**隠れた**」という概念も廃止されます。隠れた瑕疵とは、買主が通常の注意を払ったにも関わらず発見できなかった瑕疵です。

2-3.買主の請求できる権利の増加

現行の瑕疵担保責任では、買主が請求できる権利は「**損害賠償**」と「**契約解除**」の2つでした。

契約不適合責任では、さらに「**追完請求**」と「**代金減額請求**」の2つが加わります

買主の追完請求

買主は売主に対して追完請求することが可能となります。追完とは「直してください」という依頼です。

買主の代金減額請求

契約不適合責任では、代金減額請求も認められます。代金減額請求は、追完請求をしても売主が修補しない、あるいは修補不能であるときに、代わりに代金を減額することができるという権利です。

3.売主に求められる対応

契約不適合責任は、売主の責任が重くなったため、売却に向けてしっかりとした対応が必要となってきます。

3-1.契約の内容を明確にすること

3-2.付帯設備表・告知書をしっかりと記載する

3-3.どのように引渡すのか売買契約書に記載する

3-4.瑕疵担保保険の積極的な付保が必要となる

なお、新民法で創設される契約不適合責任は、瑕疵担保責任と同様に**任意規定**です。

任意規定は原則を定めているだけであるため、契約当事者が合意すれば契約不適合責任の免責は認められます

「 思いがけない感染ルート 」

一級建築士 荒尾 博

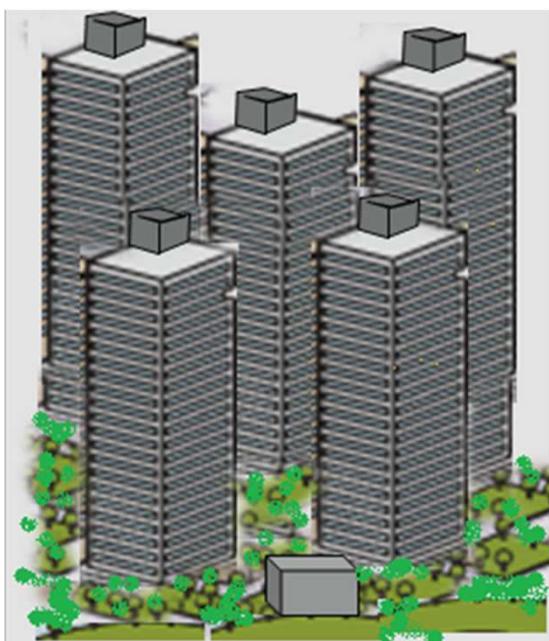
今、新型コロナが感染症として世界的に広がるいわゆるパンデミック状態が続いています。武漢から始まり数ヶ月で世界に広がっていることです。ただ、比較的軽い風邪で済むケースも多く、個人として注意した生活をするのが大切と言うことです。

1. 過去の事例から

新型コロナはパンデミック状態で毎日どのテレビもこの報道になっています。この問題を設備の側から考えてみます。まず、クルーズ船内の感染ですが、いかに大型客船とはいえ大海では揺れます。したがって移動時には多くの手すりをつかみ、ドアノブもしっかりとつかむ必要があります。その結果接触感染が広がったと言われています。

もう一つ、大きな要素としては各空間の換気です。寝る以外は船内で過ごせる空間がいっぱいあるので、単に安い部屋だからではなく、利用している方も多いと聞きます。その他、外洋に面した部屋でも窓からの換気は非常に少ないことがウイルスにとっては非常に良い環境だったと言えるのです。

一般的に風邪に関わるインフルは低温と低湿度を好むと言われています。ウイルスの大きさは非常に小さく、例えば小麦粉一粒と比較すると粉5Kmとウイルス1.5mくらいの大きさの差があるのです。新型コロナウイルスは感染力が強いと言われていますが、感染の仕方については、飛沫、エアゾール、空気がありますが、現段階では飛沫感染だけでエアゾール感染の疑いは低いと言われています。



画1 マンション群イメージ



画2 各階の浴室、トイレ



画3 トラップ

しかし、新型と同じ仲間と考えられている2003年のSARSウイルス感染では。高層住宅団地『アモイ・ガーデン』(淘大花園)で300人を超える集団感染が有りその原因として画1のような、高層で戸数の多いマンションの空室などで画2, 画3の各戸の排水トラップ水が減ってあるいは乾燥していて糞口ウイルスがエアゾール化して別の住戸に広まって感染した疑いがありました。

2. 注意喚起

リフォームなどでマンションの住民や管理組合とお話する機会があった場合、この事例を説明できれば各戸のトラップの様子を確認できればとも思います。

今回は、千代田線乃木坂駅の上にあるセラトレーディングのショールームに行ってきました。1階と地下1階の2フロアです。

セラトレーディング株式会社は、TOTO100%子会社として設立。欧米の23メーカーから水まわり商品（洗面ボウル、小便器、水栓金具、バスタブ、シャワー、アクセサリ）を輸入、販売。商品は一貫して洗練されたデザインと高い品質を備えた選び抜かれた商品を取り扱っています。

納品事例は、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、リッツカールトン東京、ホテルニューオータニ、帝国ホテルタワー館など多数。東京都港区南青山1-24-3 03-3402-7134 月曜、祝日 休館



東雲だより3月号“編集後記 ☆ドルチェ☆ — ガーゼマスク —

皆さん、マスク足りていますか？まさか使い捨てマスクが普通に買えなくなる日が来るなんて、夢にも思っていませんでした。トイレットペーパーや箱ティッシュは、オイルショックを経験している母が「きっとなくなるから今のうちに買っておいた方がいいよ！」と2月上旬に言い出したので、まだ山のようにドラッグストアの棚に並んでいた時に買いました。案の定世の中に足りてはいるけど買えない状況に。

話しは戻って、マスク不足は絶対に解消されないと見込んで、ガーゼマスクを手作りするつもりで早めにダブルガーゼを買いました。なので、最近は晩御飯を食べると家族の為に夜なべの日々です(笑) 右の写真が完成した立体ガーゼマスクです。ガーゼだけではウイルスは防げないので、顔に当たる方にはポッケを付け、(こちら早めに買っておいた)ウイルス対策の高性能フィルタートレミクロンを挟んで使えるようにしました。水玉模様なので男性だとちょっとカワイイですが、これで新型コロナウイルスから身を守れるなら良いですよ！おじいちゃんも長生きする気満々なので、毎日喜んで付けています。

これで万全とは行きませんが、どうか罹患しないで済みますように！皆さんもアルコール消毒や手洗いを徹底して行って下さいね！



手作り立体ガーゼマスク



着用姿

佐藤深雪

橋本総業

東雲研修センター

〒135-0062 東京都江東区東雲2-9-7 東京配送センター内
TEL.03-3527-5900<代> 営業日▶月~金9:00~17:00 土:応相談

●お問い合わせは
TEL.03-3527-5628 FAX.03-3527-6070

お奨めの駐車場
タイムズ・オートバックスTOKYO BAY東雲駐車場
東京都江東区東雲2-7 *350台収容*24時間入庫可*20分100円*最大1400円

ご案内図

東雲(しのめ) 東雲駅入口 東雲駅出口 東京港
りんかい線 東雲(しのめ) 駅徒歩6分
首都高速湾岸線 至国際展示場

お問い合わせは