

## 民法学習テクニックその1

### 賠償額の予定

その時はわかったはずなのに問題を解く際にわからなくなったことはありませんか？

私はよくありました。

特に民法と業法の整理ができてなくて、、、

ゆっくりと整理すればいいのですが、その日その日の予定をこなすのがやっとなのでつい後回しにしていました。

特別法の規定ですね。

横断的に整理をしていきますので参考にしてください。

最初は、賠償額の予定です。

賠償額の予定とは、契約が履行されない場合に備えて、あらかじめその場合の損害賠償額の取り決めをしておくことでしたね。

これをしておくことで、実際に債務不履行が発生してしまった場合にも、不要な争いを回避することができるからです。

まずは**民法**の規定を見てみましょう。

民法420条・当事者は債務の不履行について損害賠償額を予定できます。  
ただし**損害賠償の予定額については制限していません**。（これ大事！）

これに対して**業法38条**では。

- 1・業者が**自ら売り主**となる場合に
- 2・損害賠償額の予定または違約金の**定めは**、
- 3・合計額が代金の10分の2を**超えてはなりません**。
- 4・10分の2を超えた場合は、**超えた部分のみが無効**となりますが、契約自体が無効となるわけではありません。

そんなことわかってるよと、いう人でも箸休めに必ず整理してほしいところです。

ではさっそく過去問にトライしてみましょう

平成25年 抜粋 一部改

#### 問題 1

宅地取引業者A社が、自ら売り主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した売買契約に関する記述につき、宅地建物取引業法の規定により正誤を述べよ。

・ A社は、Bとの間における新築分譲マンションの売買契約（代金3500万円）の締結に際して、当事者の債務整理の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。

#### 解説

宅建業者A社が

- 1・宅建業者でないBと賠償額の予定を定める場合ですね。
- 2・ですから業法の適用があります。  
損害賠償の予定額と違約金の合計額が700万円ですので代金の3500万円の10分の2を超えていません。
- 3・よってこの特約はOKですね。

まさか数字が出てきただけでめんどくさがっている人はいませんよねー

次回も過去問で確認しましょう。

お疲れさまでした。