

平成22年度

民法改正への対応に関する調査研究

報 告 書

平成23年5月

(社)全国宅地建物取引業協会連合会



## 目 次

第1章 本調査研究の概要 .....	1
1-1 調査研究の背景・目的.....	1
1-2 業務内容.....	1
第2章 民法（債権関係）改正に向けた動き .....	2
第3章 民法（債権法）改正による不動産取引への影響に関する論点（試案） .....	5
3-1 検討方法.....	5
3-2 民法（債権法）改正による不動産取引への影響に関する論点（試案） .....	5
3-3 不動産取引の業務フローに対応した主要な論点整理.....	14
第4章 パブリックコメントのたたき台（案） .....	16
4-1 パブリックコメントのたたき台（案）の作成 .....	16
4-2 パブリックコメントのたたき台（案） .....	16
第5章 今後の課題.....	21
参考資料1 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響（松尾 弘先生） .....	22
参考資料 法制審議会民法（債権関係）部会における検討概要.....	35



本報告書は、民法改正への対応に関する調査を目的とし、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という）に設けられた「全宅連政策推進委員会」において検討を行い、その成果を取りまとめたものである。

### **全宅連政策推進委員会**

委員長	神垣 明治	(島根)
副委員長	長尾 徳信	(千葉)
副委員長	徳嶺 春樹	(沖縄)
委員	多田 幸司	(岩手)
委員	坂本 久	(神奈川)
委員	吉本 重昭	(石川)
委員	千振 和雄	(京都)
委員	武井 建治	(愛媛)
委員	小倉 和彦	(宮崎)
専務理事	市川 宜克	(静岡)

### **有識者アドバイザー**

慶應義塾大学法科大学院 松尾 弘教授

### **事務局**

全宅連事務局

## 第1章 本調査研究の概要

### 1-1 調査研究の背景・目的

法制審議会民法（債権関係）部会においては、平成23年5月に「民法（債権関係）改正の中間的な論点整理（以下、中間的な論点整理）」が公表され、パブリックコメントが平成23年6月1日から8月1日の期間で実施されることが予定されている。中間的な論点整理の中には、契約関係や瑕疵担保責任をはじめとして宅地建物取引業法や不動産取引の慣行などに大きな影響をもたらす可能性のある事項も含まれている。

そこで、本調査研究においては、民法改正に係る有識者からご指導をいただきながら、全宅連政策推進委員会を2回開催し、民法改正による不動産取引への影響の論点を整理した上で、民法（債権関係）改正の中間整理案に対して全宅連としてのパブリックコメント案を作成し、パブリックコメントの提出に向けた準備を整えることを目的とする。

### 1-2 業務内容

#### (1) 民法改正による不動産取引への影響に関する論点の検討・整理

現在審議が行われている民法（債権関係）の改正に関する文献等に基づいて、民法改正に係る有識者のご指導をいただきながら、民法改正による不動産取引への影響に関する論点（試案）を作成した。そして、全宅連政策推進委員会において民法改正による不動産取引への影響に関する論点（試案）について質疑・議論等を行い、不動産取引の実務・事例に即した具体的な論点を検討・整理を行った。

#### (2) パブリックコメントたたき台（案）の検討

(1)での議論および論点整理を踏まえ、民法改正に係る有識者のご指導をいただきながら、全宅連政策推進委員会において議論を行い、パブリックコメントのたたき台（案）の作成を行った。

## 第2章 民法（債権関係）改正に向けた動き

法制審議会民法（債権関係）部会では、平成21年11月から、1年半程度の調査審議を経て中間的な論点整理を行うことを目標に、平成23年4月時点までに計26回の会議が開催されてきた。法制審議会民法（債権関係）部会では、以下の「個別的な検討課題の検討順序について」に基づき、基本的に民法第3編債権の前の方から、おおむね現行規定の配列に従って、中間的な論点整理に向けた検討が行われている。

表 2-1 個別的な検討課題の検討順序について

- (1) 第3編第1章第2節第1款  
第3編第2章第1節第3款・第2款の一部  
債務不履行の責任等 契約の解除 危険負担  
※（1）は、前半/後半の2回に分けて審議してはどうか。
- (2) 第3編第1章第2節第2款  
債権者代位権及び詐害行為取消権
- (3) 第3編第1章第3節  
多数当事者の債権及び債務
- (4) 第3編第1章第4節  
債権の譲渡
- (5) 第3編第1章第5節  
債権の消滅
- (6) 第3編第2章第1節第1款  
契約の成立
- (7) 第1編第5章第1節・第2節  
法律行為総則 意思表示
- (8) 第1編第5章第3節から第5節まで  
代理 無効及び取消し 条件及び期限
- (9) 第1編第6章・第7章第1節及び第3節  
期間の計算 時効（消滅時効）
- (10) 第3編第2章第2節から第4節まで  
贈与 売買 交換
- (11) 第3編第2章第5節から第7節まで  
消費貸借 使用貸借 賃貸借
- (12) 第3編第2章第8節から第11節まで  
雇用 請負 委任 寄託
- (13) 第3編第2章第12節から第14節まで  
組合 終身定期金 和解 新種の契約
- (14) その他の個別的課題（第3編第1章第1節など）  
債権の目的 第三者のためにする契約 残された個別的課題
- (15) 全般的な検討課題

出典：第2回法制審議会民法（債権関係）部会 民法（債権関係）部会資料4、別紙1を基に作成

表 2-2 (参考) 民法の目次 (抄)

<u>第一編 総則</u>	第一款 債務不履行の責任等	第二款 契約の効力
第一章 通則		第三款 契約の解除
第二章 人	第二款 債権者代位権及び詐害行為取消権	第二節 贈与
第三章 法人		第三節 売買
第四章 物	第三節 多数当事者の債権及び債務	第四節 交換
第五章 法律行為	第一款 総則	第五節 消費貸借
第一節 総則	第二款 不可分債権及び不可分債務	第六節 使用貸借
第二節 意思表示		第七節 賃貸借
第三節 代理	第三款 連帯債務	第八節 雇用
第四節 無効及び取消し	第四款 保証債務	第九節 請負
第五節 条件及び期限	第四節 債権の譲渡	第十節 委任
第六章 期間の計算	第五節 債権の消滅	第十一節 寄託
第七章 時効	第一款 弁済	第十二節 組合
第一節 総則	第二款 相殺	第十三節 終身定期金
第二節 取得時効	第三款 更改	第十四節 和解
第三節 消滅時効	第四款 免除	第三章 事務管理
<u>第二編 物権</u>	第五款 混同	第四章 不当利得
<u>第三編 債権</u>	第二章 契約	第五章 不法行為
第一章 総則	第一節 総則	<u>第四編 親族</u>
第一節 債権の目的	第一款 契約の成立	<u>第五編 相続</u>
第二節 債権の効力		

出典：第 2 回法制審議会民法（債権関係）部会 民法（債権関係）部会資料 4 を基に作成

現状においては、法制審議会民法（債権関係）部会から、以下の中間的な論点整理が示されており、当該整理に関するパブリックコメントが平成23年6月1日から8月1日にかけて実施される予定である。

表 2-3 中間的な論点整理の目次

1 履行請求権等	1 8 免除及び混同
2 債務不履行による損害賠償	1 9 新たな債務消滅原因に関する法的概念（決済手法の高度化・複雑化への民法上の対応）
3 契約の解除	2 0 契約に関する基本原則等
4 危険負担	2 1 契約交渉段階
5 受領遅滞	2 2 申込みと承諾
6 その他の新規規定	2 3 懸賞広告
7 債権者代位権	2 4 約款（定義及び組入要件）
8 詐害行為取消権	2 5 法律行為に関する通則
9 多数当事者の債権及び債務（保証債務を除く。）	2 6 意思能力
1 0 保証債務	2 7 意思表示
1 1 債権譲渡	2 8 不当条項規制
1 2 証券的債権に関する規定	2 9 無効及び取消し
1 3 債務引受	3 0 代理
1 4 契約上の地位の移転（譲渡）	3 1 条件及び期限
1 5 弁済	3 2 期間の計算
1 6 相殺	3 3 消滅時効
1 7 更改	3 4 契約各則—共通論点

3 5	売買－総則	4 9	寄託
3 6	売買－売買の効力（担保責任）	5 0	組合
3 7	売買－売買の効力（担保責任以外）	5 1	終身定期金
3 8	売買－買戻し，特殊の売買	5 2	和解
3 9	交換	5 3	新種の契約
4 0	贈与	5 4	債権の目的
4 1	消費貸借	5 5	事情変更の原則
4 2	貸貸借	5 6	不安の抗弁権
4 3	使用貸借	5 7	賠償額の予定（民法第420条，第421条）
4 4	役務提供型の典型契約（雇用，請負，委任，寄託）総論	5 8	契約の解釈
4 5	請負	5 9	第三者のためにする契約
4 6	委任	6 0	継続的契約
4 7	準委任に代わる役務提供型契約の受皿規定	6 1	法定債権に関する規定に与える影響
4 8	雇用	6 2	消費者・事業者に関する規定
		6 3	規定の配置

出典：法務省ホームページ「法制審議会民法（債権関係）部会第26回会議（平成23年4月12日開催）議事概要」を基に作成 <http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900073.html>

## 第3章 民法（債権法）改正による不動産取引への影響に関する論点（試案）

### 3-1 検討方法

民法改正による不動産取引への影響に関する論点については、1)現行法、2)債権法改正の基本方針、3)不動産取引において想定される問題点の3つの枠組みで整理を行った。

論点の抽出にあたっては、「民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響」（松尾弘 全宅連不動産取引に関する研究会参考資料、2011）、「不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務——売主、賃貸人および仲介業者の責任」（渡辺晋 布施明正 大成出版社、2010）の内容を整理すると共に、新聞雑誌等の記事の検索を行った。また、『債権法の新時代——「債権法改正の基本方針」の概要』（内田貴 商事法務、2009）により、論点となる改正の内容を確認した。

### 3-2 民法（債権法）改正による不動産取引への影響に関する論点（試案）

#### 3-2-1 契約の成立

##### 3-2-1-1 契約に関する基本原則等

#### (1) 契約の成立時点の多様化

##### 1) 現行法

現行法では、契約の成立は申込、承諾による諾成主義を中心に規律を設けられており、また予約については、予約完結権者<sup>1</sup>の意思表示により、予め定めた内容で契約が成立するとしている。

しかしながら、どの時点で契約が成立したかをめぐり、実際上は多くの紛争が生じている。

##### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、契約の成立については、原則として合意により契約が成立するものとするが、当事者の意思により、契約を成立させる合意が別途必要とされる場合、後日契約書を作成した時点で正式に契約を成立させるなど、契約を成立させる合意がされたときに成立するとの規定を新設する方向で検討されている。また、予約に至っていない時点で、信義則上の義務も発生するものとしている。

次に、予約については現状を維持する方向で検討することとされているが、当事者が予約完結の意思表示により契約を成立させる債務が発生する旨の合意をあえてす

---

<sup>1</sup> 将来契約を締結することを当事者が合意することができるが、その場合、当事者の一方が意思表示を行うことで、もう一方の意思に関わらず契約が成立するという形態をとることが多い。この意思表示を行い契約を成立させる権利を「予約完結権」という。

ることは排除されないとしている。

どの時点で契約が成立したかについては、やはり当事者間の合意の解釈の問題が残存するため、引き続き検討されている。

### 3) 想定される問題点

想定される問題点はない。

## 3-2-1-2 契約交渉段階

### (1) 交渉破棄に伴う責任の有無の明文化

#### 1) 現行法

原則として、交渉を破棄しても法的な責任生じることが明文的に規定されていない。しかしながら判例から、具体の事案に即し、契約の締結に向けての準備がなされたか、契約内容について当事者双方の考えが取りまとめられたかどうか、契約締結の日が定められたかどうかなどにより、判断事案によっては損害賠償責任が生じることもある。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、原則として当事者は、契約の交渉を破棄したということのみを理由としては、責任を問われないと明記する方向で検討することとしつつ、一定の場合には損害賠償責任が生じうることを規定するための規定として、「前項の規定にもかかわらず、当事者は、信義誠実の原則に反して、契約締結の見込みがないにもかかわらず交渉を継続し、または契約の締結を拒絶したときは、相手方が契約の成立を信じたことによって被った損害を賠償する責任を負う」ことを明文化する方向で検討されている。

#### 3) 想定される問題点

基本的に、判例の内容を条文に取り込んだ形であるが、「契約締結の見込みがないにもかかわらず交渉を継続」することの範囲が不明確である。特に、仲介業においては、当初売主・買主の条件が合致していない場合でも、条件をすりあわせつつ、交渉を継続していくものであり、このような場合に、最終的に契約が締結できなかったとしても、損害賠償責任を負うことにはならないことを確認する必要がある。

また、契約交渉の不当な破棄の判断は、消費者・事業者等当事者の地位によっても異なるものであり、一律に要件を決めるのは難しいと考えられる。

## (2) 仲介における本人の説明義務・情報提供義務の明確化

### 1) 現行法

契約を締結する際に必要な情報は、各当事者が自ら収集するのが原則であるが、売主本人は責任を負わないとする説と、売主本人も責任を負うとする説があり、判例上どちらの事例もある。

### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、説明義務等の存否や内容は、個別の事案に応じて様々であり、一般的な規定を設けるのは困難であるとの意見を考慮しつつ、原則的に契約当事者（売主）に説明義務を課した上で、仲介業者が説明を怠った場合につき損害賠償責任を課す方向で検討されている。

### 3) 想定される問題点

改正法では、原則的に仲介業者だけではなく、売主も責任追及の対象となる。

売主が自ら業者であれば当該規定も理解できるが、売主が一般消費者の場合は、知識レベルが多様多様であり、また売主が一般消費者の場合は何を説明すべきかが分からないことが十分に想定されるため、一律に責任を課すことは現実的ではないとも考え得る。また、取引の安全性の観点からも適切かどうかを判断する必要がある。さらに、売主が一般消費者の場合にも説明責任が課されると、支援する立場の仲介業者の責任が重くなる懸念や、売主が一般消費者の場合は、一般消費者と業者間の関係に支障をきたす可能性も考え得る。

宅建業者が宅建業法第35条（重要事項の説明等）、第37条（書面の交付）を怠った場合に、売主にも責任が及ぶのかについて確認する必要がある。

## 3-2-1-3 約款

### (1) 約款利用の合意の必要性の明確化

#### 1) 現行法

現在、大量の取引を合理的、効率的に行うための重要な手段として約款が用いられているが、現行法にはこれに関する特別な規定はない。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、約款を利用した取引の安定性を確保するなどの観点から、約款を契約内容とするための要件として、「契約締結時までに約款を提示して、両当事者がその

約款を当該契約に用いることに合意したとき」約款が契約の内容になるとすることなどが検討されている。

### 3) 想定される問題点

不動産の取引において、約款の利用は一般的ではないため、想定される問題点はないと考えられる。

## 3-2-2 契約の無効

### (1) 暴利行為による契約の無効の明文化

#### 1) 現行法

現行法では、公序良俗に違反するような契約については無効となるが、暴利行為による契約の無効は明文規定されていない。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、公序良俗違反に加えて、(その一形態として)「暴利行為」も契約が無効となるとすることが検討されている。

#### 3) 想定される問題点

「暴利行為」の内容が不明確である。取引の安定性確保のためにも「暴利行為」に該当する具体例及びその考え方が明確である必要がある。

## 3-2-3 取消要件の緩和

### (1) 不実表示等による取消の範囲拡大

#### 1) 現行法

消費者契約法では、消費者契約の場合においてのみ、重要事項について不実表示が行われた場合には、契約を取消することができる。また、消費者契約法には、重要事項が列挙されている。

消費者契約法では、不利益事実の不告知についての取り消しについても定められているが、「故意に告げなかった」という要件が設けられている。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、民法上の通則として不実表示による取消を規定することとし、消費者

契約に限らず、企業間取引にも適用されるようにすることとしている。

重要事実を「意思表示をするか否かの判断に通常影響を及ぼすべき事項」とし、限定を行わない方向で検討され、不利益事実の不告知については、「故意」の要件を付さない方向で検討されている。

### 3) 想定される問題点

企業間取引においても、不実表示が取り消しの原因となる。したがって、業者間の不動産の取引においても、誤って不実表示をしてしまった場合には、取消しの対象となることになる。

消費者保護の趣旨で規定されている消費者契約法のルールを、プロ同士の契約である企業間取引にも準用することには違和感がある。そもそも業者間取引はプロ同士の取引であり、互いに売買の対象の性質を知った上での取引であるにもかかわらず、売り側の過失で不実表示したような場合に、簡単に契約解除できるようになるというのは、取引の安定性確保の観点から問題となることも考えられる。

また、個人間の取引においても、誤って不実表示をしてしまった場合に取消しの対象としてよいのかが問題となる。個人売主の場合には、不動産取引には不慣れなため、「故意」の要件を付しないと問題が生じるのではないかと考えられる。宅建業者に適用される宅建業法第47条の不実告知の禁止規定においても「故意」という要件が付されており、個人売主の場合は、より「故意」の要件を付す要請が高いと考えられる。

## 3-2-4 解除と危険負担 —債務不履行解除と危険負担との関係—

### (1) 危険負担制度の解除制度への統一

#### 1) 現行法

現行法では、履行不能の場合の解除制度と危険負担制度の適用範囲が重複する問題があり、これに対し解除制度を一元化すべきであるという意見と、解除制度と危険負担制度を併存させるべきという意見がある。

また、契約解除においては、解除の要件としての債務者の帰責事由を不要とする考え方がある。

危険負担の債権者主義に関して、不動産などについて現行法では、契約当事者の帰責事由によらず目的物が滅失又は損傷した場合、その滅失又は損傷の負担を債権者に負わせることが定められている。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、危険負担については、解除に制度を統一し、解除の制度内において実

質的にリスク分配ルールを定めることとしている。

契約解除について、債務の履行をしなかったことにより相手方が契約に対する正当な期待を失った場合などの「重大な不履行」があるときは、故意・過失、その他の帰責事由を要件としないこととしている。

債権者主義における危険負担の見直しについては、「重大な不履行」はないが、契約の趣旨に照らして履行が合理的に期待できない場合のうち、

- ① 引渡前に目的物が滅失・損傷したときは、買主は解除権を有する
- ② 引渡後に目的物が滅失・損傷したときは、買主は解除権を有しない（代金支払い義務も免れない）
- ③ 売買目的物が不動産である場合、引渡前に滅失・損傷したときでも、買主に移転登記がされていれば、買主は解除権を有しない
- ④ ②・③にかかわらず、滅失・損傷が目的物の瑕疵によって生じた場合は、買主は解除権を有する（代金支払い義務も免れる）

としている。

### 3) 想定される問題点

契約解除について、「重大な不履行」の内容が不明確であることが挙げられる。瑕疵は「重大な不履行」ではないように整理されているようであるが、どのような事案が「重大な不履行」となるかが不明確である。

## 3-2-5 損害賠償請求 ー債務不履行による損害賠償ー

### (1) 代償請求権の明文化

#### 1) 現行法

現行法では、債務不履行による損害賠償において、代償請求権に関して明文化された規定はないが、判例から認められると考えられている。

#### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、代償請求権について、債務不履行を生じさせたものと同一の原因により取得した金銭から、目的物の価額に相当する代償請求をすることができることとしている。

### 3) 想定される問題点

想定される問題点はない。

### 3-2-6 売主の担保責任 ー売買目的物の担保責任ー

#### (1) 救済手段の多様化

##### 1) 現行法

現行法では、売買目的物に隠れた瑕疵があった場合、以下の救済手段を認めている。

1. 他人物売買：解除、損害賠償請求
2. 他人の権利による制約：解除、損害賠償請求
3. 抵当権の実行：所有権を失ったとき→解除
4. 自ら支出して所有権を保存したとき→費用償還
5. 瑕疵担保責任：解除、損害賠償請求

##### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、従来の救済手段について、以下のように追加・変更することとする。

1. 他人物売買：代金減額請求、解除、損害賠償請求
2. 他人の権利による制約：代金減額請求、解除、損害賠償請求
3. 抵当権の実行：所有権を失ったとき→解除
4. 自ら支出して所有権を保存したとき→費用償還（現行法と同様）
5. 瑕疵担保責任：代物請求、修補請求、代金減額請求、解除、損害賠償請求（債務不履行における救済手段の特則の位置づけ）

##### 3) 想定される問題点

不動産の取引においても、瑕疵があった場合は修補しなければならないのかどうか、過分の費用がかかるケースとはどの程度のものを想定しているかが不明確である。不動産の特性を踏まえて、修補の対象を限定する必要があるとも考えられる。

### 3-2-7 瑕疵担保責任

#### (1) 瑕疵の定義の明文化

##### 1) 現行法

瑕疵の定義は、目的物が通常保有すべき品質・性能を備えていない等一般的客観的に判断可能な物理的欠陥とする考え方（客観説）から、判例的に、契約によって定められた当事者の使用目的など、合意の内容を重視する考え方（主観説）に移行してきている。

## 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、瑕疵の定義を規定するため、「物の給付を目的とする契約において、物の瑕疵とは、その物が備えるべき性能、品質、数量を備えていない等、当事者の合意、契約の趣旨及び性質（有償、無償等）に照らして、給付されたものが契約に適合しないことをいう」など、合意、契約の趣旨及び性質が瑕疵の判断において勘案されることを明文化することとしている。

## 3) 想定される問題点

契約に記載されていないことは瑕疵とされないのか、あらゆる事項につき契約に定めないといけなくなるのか、また、「契約の性質」で、従来の「目的物が通常保有すべき品質・性能」と同様な判断がされるよう運用できるのかが不明確である。特に既存住宅の場合、「その物が備えるべき性能、品質、数量」を記載するのが困難であるが、どの程度記載すべきか、記載しなかった場合どのように瑕疵が判断されるのか確認する必要がある。また、瑕疵の定義に「数量」が明示されたとしても、土地の実測売買のように、契約形式について、公算面積と実測面積に差異が生じ清算したとしても、これが瑕疵にあらず、解除の対象ではないことも確認する必要がある。

## (2) 担保責任の権利行使期間の長期化

### 1) 現行法

現行法では、瑕疵担保責任と債務不履行責任の権利行使期間は区別されており、前者では事実を知った日から1年間としている。

また、住宅品質確保法では、平成12年4月1日契約された新築住宅については、引渡しから10年間としている。

### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、権利行使期間について、現行民法第570条・第566条3項の特則を廃止し、債権の消滅時効の一般則による客観的な権利行使可能時（不動産の場合引渡し時）から10年間、または、債権者が権利の発生原因および債務者を知った時または債権を行使することができる時から3年間または4年ないし5年間とすることが検討されている。また、新築住宅については引渡しから10年間とすることが検討されている。

### 3) 想定される問題点

現行宅建業法第40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）に定める瑕疵担保責任の権利行使期間は、引渡し時から2年間であり、10年に延びる可能性がある。

なお、商法第526条においては、商人間取引については、受領後6ヶ月以内に検査して瑕疵を通知しないと、瑕疵を理由に契約の解除や損害賠償責任が追及できない。商人以外の場合は、現行規定では特にこのような義務は無く、瑕疵を見つけてから1年以内であれば主張できるとされている。民法の改正により、商法の規定が影響を受けないか確認する必要がある。

### 3-2-8 敷金 ー敷金債務ー

#### (1) 旧所有者への敷金請求可能

##### 1) 現行法

売買の目的物に係る敷金債務は、新所有者に移転することとしている。

##### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、売買の目的物に係る敷金は、新所有者にも旧所有者にも請求できることとしている。

##### 3) 想定される問題点

不動産売買契約に際し、旧所有者に対し敷金を請求されるリスクも勘案して契約を締結せねばならない。

### 3-2-9 将来債権の譲渡

#### (1) 将来の賃料債権の譲渡可能

##### 1) 現行法

将来発生すべき債権の譲渡の有効性に関しては、現行法の規定はない。

##### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、将来債権の譲渡が原則として有効であり、将来の賃料債権を譲渡することができるものとしている。また、登記を債権譲渡の対抗要件として、不動産の新所有者にも対抗できるとしている。

##### 3) 想定される問題点

不動産取引の際に、将来の賃料債権が譲渡されていないか、登記を確認しなければならなくなる。

### 3-2-10 媒介

#### (1) 媒介契約の定義・内容の明文化

##### 1) 現行法

現行法では、媒介に関する定義はないが、判例上、準委任契約<sup>2</sup>とみなされている。

##### 2) 債権法改正の基本方針

改正法では、媒介契約の定義および内容を明文化することとし、基本的には現在の実務を反映させた形での明文化が検討されている。

1. 媒介とは、当事者の一方（委託者）が他方（媒介者）に対し、委託者と第三者との法律行為が成立するように尽力することを委託する有償の準委任である。
2. 媒介者は、委託の目的に適合するような法律行為の相手方やその内容および条件等についての必要な情報の収集及び調査を行い、委託者にそれを提供する義務を負う。
3. 委託者は、委託者と第三者との間に法律行為が成立したときは、媒介者に対してその報酬を支払う義務を負う。ただし、当事者が報酬についてこれと異なる合意をしたときはこの限りでない。

##### 3) 想定される問題点

不動産取引においては、売主と買主とそれぞれに媒介者が介在する場合がある。条文中からは単に委託者と媒介者との責任・義務を規定しているに過ぎないが売主と媒介者、買主と媒介者では責任の度合い、調査の範囲、内容も同一ではないと想定され、実務上でも買主に対する調査義務等に重点が置かれている。また、これに関連する事項で宅建業者が行う重要事項説明も、宅建業法上の説明する相手方は、買主、借主であり、売主、貸主には説明義務を課されていない。

不動産取引においては、売主と買主とでは「必要な情報」が異なるとして、売主の媒介者の責任は、買主の媒介者の責任と比較して軽くなっていると考えてよいか確認する必要がある。

### 3-3 不動産取引の業務フローに対応した主要な論点整理

3-2で整理した結果を踏まえて、特に主要な論点について、基本的な不動産取引の業務フローに合わせて、次のとおり整理を行った。

<sup>2</sup> 委任契約は法律行為の委任に限られ、事実行為の委任を行う契約は準委任契約とされる。準委任契約には委任契約の規定が準用される。

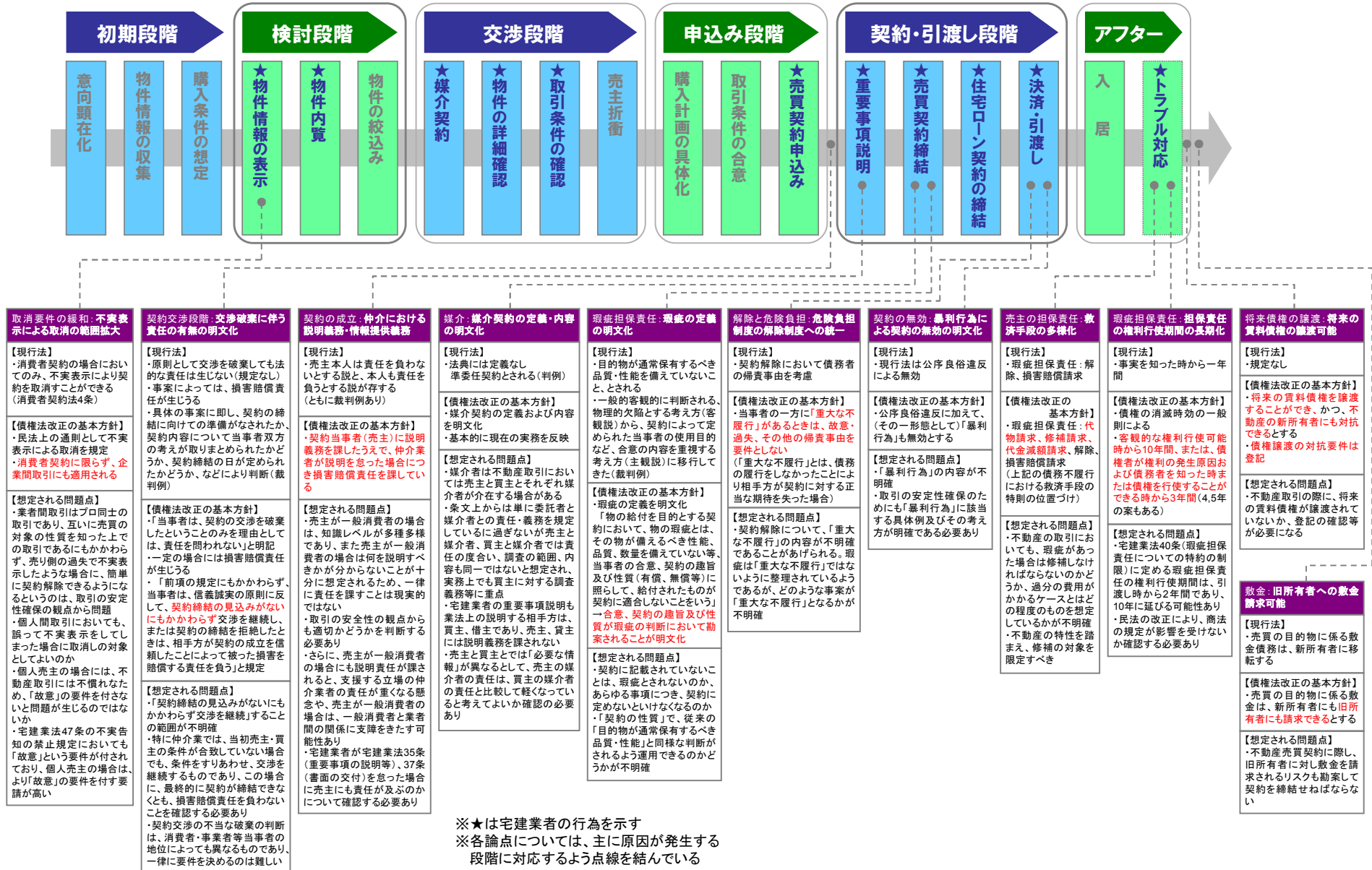


図 不動産取引の業務フローに対応した主要な論点整理 (案)

※★は宅建業者の行為を示す  
※各論点については、主に原因が発生する段階に対応するよう点線を結んでいる

## 第4章 パブリックコメントのたたき台（案）

### 4-1 パブリックコメントのたたき台（案）の作成

第3章の民法（債権法）改正による不動産取引への影響に関する論点（試案）をもとに、政策推進委員会で有識者を交えて検討した結果を以下にパブリックコメントのたたき台（案）として整理した。

### 4-2 パブリックコメントのたたき台（案）

#### 4-2-1 契約の成立（契約の交渉段階）：交渉破棄に伴う責任の有無の明文化

##### (1) 想定される不動産取引への影響

検討会においては、特段の指摘がなかったが、今後検討する必要がある。

##### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

基本的に、判例の内容を条文に取り込んだ形であるが、「契約締結の見込みがないにもかかわらず交渉を継続」することの範囲が不明確であり、具体的に示してほしい。特に、仲介業においては、当初売主・買主の条件が合致していない場合でも、条件をすりあわせつつ、交渉を継続していくものであり、このような場合に、最終的に契約が締結できなかったとしても、基本的には損害賠償責任を負わないという理解でよいかを確認したい。

また、契約交渉の不当な破棄の判断基準は、消費者・事業者等当事者の地位によっても異なることが想定され、一律に要件を決めるのは難しいと考えられる。

#### 4-2-2 契約の成立（契約の交渉段階）：仲介における本人の説明義務・情報提供義務の明確化

##### (1) 想定される不動産取引への影響

改正法では、原則的に仲介業者だけではなく、売主も責任追及の対象となる。売主が自ら業者であれば当該規定も理解できるが、売主が一般消費者の場合は、知識レベルが多種多様であり、また一般消費者が何を説明すべきかが分からないことが十分に想定されるため、一律に責任を課すことは現実的ではないとも考え得る。また、取引の安全性の観点からも適切かどうかを判断する必要がある。さらに、売主が一般消費者の場合にも説明責任が課されると、支援する立場の仲介業者の責任が重くなる懸念や、売主が一般消費者の場合は、一般消費者と業者間の関係に支障をきたす可能性も考え得る。

## (2) パブリックコメントのたたき台（案）

改正法では、原則的に仲介業者だけではなく、売主も責任追及の対象となるため、宅建業者が宅建業法第35条（重要事項の説明等）、第37条（書面の交付）における責務を怠った場合に、どこまで売主にも責任が及ぶのかを確認したい。

### 4-2-3 契約の無効：暴利行為による契約の無効の明文化

#### (1) 想定される不動産取引への影響

現状、土地や住宅等の不動産の取引価格は標準的なものではなく、個々の事由（所有者の意向、土地の状況等）により決められており、隣地でも数倍という場合も多々存在する。特に、唯一性がある土地や住宅の場合は、売主の意向により値付けをするため、周辺の市場価格よりも高くなる場合も十分に想定される。例えば、左記のようなケースにおいて、周辺の土地よりどの程度価格が高い場合に、「暴利行為」に該当するのかが不明確である。

また、中古住宅（競売物件等）をリフォームして売却する場合、一定の付加価値をつけて売ることになるが、その場合に、どこまでの付加価値をつけることが「暴利行為」になるのかも不明確である。

#### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

改正案では、「公序良俗に加えて、「暴利行為」も無効の要件とする」ことが検討されているが、「暴利行為」とは、具体的にどのような行為を指すのかが不明確である。

立法趣旨を鑑みると、公序良俗の一環として、実際の同種の契約と比較した場合と10倍等の桁違いと判断されるケースを想定しているものと考えられるが、不動産取引の取引価格は通常取引と比較すると、単価が大きいものであり、取引の安定性確保のためにも「暴利行為」に該当する具体例及びその考え方を示していただきたい。

### 4-2-4 取消要件の緩和：不実表示等による取消の範囲拡大

#### (1) 想定される不動産取引への影響

企業間取引においても、不実表示が取り消しの原因となる。したがって、業者間の不動産の取引においても、誤って不実表示をしてしまった場合には、取消の対象になることとなる。

また、個人間の取引においても、誤って不実表示をしてしまった場合に取消の対象としてよいのかが問題となる。個人売主の場合には、不動産取引には不慣れなため、「故意」の要件を付さない問題が生じるのではないかと考えられる。

## (2) パブリックコメントのたたき台（案）

業者間取引はプロ同士の取引であり、互いに売買の対象の性質を知った上での取引であるにもかかわらず、売り側の過失で不実表示したような場合に、簡単に契約解除できるようになるというのは、取引の安定性確保の観点から問題になることも考えられるため、その点に関する考え方を示していただきたい。

また、宅建業者に適用される宅建業法第47条の不実告知の禁止規定においても「故意」という要件が付されており、個人売主の場合は、より「故意」の要件を付す要請が高いとも考えられるため、具体的な考え方を示していただきたい。

### 4-2-5 解除と危険負担（債務不履行解除と危険負担との関係）：危険負担制度の解除制度への統一

#### (1) 想定される不動産取引への影響

検討会においては、特段の指摘がなかったが、今後検討する必要がある。

#### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

契約解除について、「重大な不履行」の内容が不明確である。瑕疵は「重大な不履行」ではないように整理されているようであるが、例えば不動産取引においては、どのような事案が「重大な不履行」となるかを示してほしい。

### 4-2-6 売主の担保責任（売買目的物の担保責任）：救済手段の多様化

#### (1) 想定される不動産取引への影響

検討会においては、特段の指摘がなかったが、今後検討する必要がある。

#### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

不動産の取引においても、瑕疵があった場合は修補しなければならないのかどうか、過分の費用がかかるケースとはどの程度のもを想定しているかが不明確である。不動産の特性を踏まえて、修補の対象を限定することが望ましい。

### 4-2-7 瑕疵担保責任：瑕疵の定義の明文化

#### (1) 想定される不動産取引への影響

民法改正により、瑕疵による損害賠償が免責されるかどうかは、契約で引き受けていなかったかどうかで判断されるようになる（これまでは帰責事由で判断されていた

た)。つまり、契約書に明記しているかどうかで判断されることになる。しかし、現状の不動産取引における売買契約書においては、当該取引対象となる不動産の細部にわたる詳細事項が明記されているわけではない。

契約書に明記されていない瑕疵があった場合に、損害賠償請求の対象になるとすれば、契約書が詳細になる傾向も否めないと考えられる。また、天災等の不可抗力の際の責任分担については、契約書に詳細に明記しておく必要が出てくる可能性もある。

## (2) パブリックコメントのたたき台（案）

不動産のあらゆる事項につき、契約で定めなければならないのか、どの程度まで契約書に明記する必要があるのかを明確にしてほしい。また、併せて、「契約の性質」で、従来の「目的物が通常保有すべき品質・性能」と同様な判断がされるよう運用できるのかどうかを明確にしてほしい。

特に既存住宅の場合「その物が備えるべき性能、品質、数量」を記載するのが困難であるが、どの程度記載すべきか、記載しなかった場合どのように瑕疵が判断されるのか、前提となる考え方を確認したい。

また、瑕疵の定義に「数量」が明示されたとしても、土地の実測売買のように契約形式について、公募面積と実測面積に差異が生じ清算したとしても、これが瑕疵にあらず、解除の対象ではないことも確認したい。

### 4-2-8 瑕疵担保責任：担保責任の権利行使期間の長期化

#### (1) 想定される不動産取引への影響

権利行使期間の長期化については、長期化すればするほど、業者が過度な責任を負うこととなる。例えば、不動産取引において、10年後に取引が覆される可能性があるというのは、消費者保護の観点からは安定しているとも考えられるが、取引安定性の観点からは問題があるとも考えられる。

#### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

現行宅建業法第40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）に定める二年の瑕疵担保責任が現状の期間より延びないよう（例えば十年等）配慮してほしい。具体的には、売主の瑕疵担保責任の債権時効について、今回の民法改正で、民法の規定より期間が短い場合の時効は、公序良俗の範囲に逸脱しない限り、認められる方向であると理解している。宅建業法第40条は民法の特則であることから、担保責任の権利行使期間を実質的に短縮する特約は改正後も有効と考えられるが、左記に関する見解を示してほしい。

なお、商法第526条においては、商人間取引については、受領後6ヶ月以内に検査

して瑕疵を通知しないと、瑕疵を理由に契約の解除や損害賠償責任が追及できない。商人以外の場合は、現行規定では特にこのような義務は無く、瑕疵をみつけてから1年以内であれば主張できるとされている。民法の改正により、商法の規定が影響を受けないか確認したい。

#### 4-2-9 敷金（敷金債務）：旧所有者への敷金請求可能

##### (1) 想定される不動産取引への影響

不動産売買契約に際し、旧所有者に対し敷金を請求されるリスクも勘案して契約を締結しなければならなくなる。

##### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

関連する契約自体は、旧所有者から新所有者に継承されることから、一般消費者は十分に保護されると考えられるため、改正する必要はない。

#### 4-2-10 媒介：媒介契約の定義・内容の明文化

##### (1) 想定される不動産取引への影響

検討会においては、特段の指摘がなかったが、今後検討する必要がある。

##### (2) パブリックコメントのたたき台（案）

不動産取引においては、売主と買主とでは「必要な情報」が異なるとして、売主の媒介者の責任は、買主の媒介者の責任と比較して軽くなっていると考えてよいかを確認したい。

#### 4-2-11 その他（一般市民にとって理解し易い制度）

##### (1) パブリックコメントのたたき台（案）

消費者保護の観点から、一般市民にとって理解し易い制度としてほしい。理解し易い制度とすることで、一般市民にも浸透しやすくなると考えられることから、消費者教育上も重要である。また、一般市民に制度が理解され、浸透することで、紛争防止等にもつながり得ると考えられる。

## 第5章 今後の課題

### (1) 一次資料をベースとした網羅的な民法改正に係る論点整理

今年度は、パブリックコメント提出に向けて迅速に対応することを目的とし、有識者の資料等の二次資料をもとに検討を行った。今後は、今年度の検討結果を踏まえて、法制審議会民法（債権関係）部会における議論や法制審議会民法（債権関係）部会から提出される予定の「中間的な論点整理」等の一次情報をもとに抜け漏れがないかを確認するとともに、今年度の議論も踏まえて、網羅的に論点を整理する必要がある。

### (2) 宅建業者の取引形態・地域性を考慮した不動産取引への影響把握

さらに、民法改正が不動産取引の実務に影響がないかを把握することを目的とし、取引形態（投資／実需、戸建／マンション／土地、分譲／賃貸、自ら売主／仲介／管理）や地域性等を考慮してヒアリング等を実施し、検討する必要がある。

### (3) 民法改正部会での議論の継続的なフォロー

なお、今年度の検討において、議論を行うために法制審議会でのさらなる審議を待つ必要がある事項などについては、継続的にフォローし検討する必要がある。

## 参考資料 1 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響（松尾 弘先生）

民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響<sup>3</sup>

松尾 弘（慶應義塾大学法科大学院）

### I 民法（債権法）改正の全般的動向

#### 1. 民法（債権法）改正への動き

現行民法は、明治29年（1編～3編＝財産法）と31年（4編～5編＝家族法）の**法典化**（codification）以来、憲法改正に伴う家族法の全面改正等（昭和47年）を除けば、成年後見制度（平成11年）、担保・執行制度（平成15年）、財産法の現代語化と保証制度（平成16年）、遺失物拾得（平成18年）等々、個別改正にとどまった。他方で、建物区分所有法（昭和37年）、借地借家法（平成3年）、消費者契約法（平成12年）、…と、特別法の制定・改正が相次ぎ、一般社団法人および一般財団法人に関する法律（平成18年）に至っては民法典本体から相当数の条文が削除され、いわば虫食い状態になっている。これは**脱法典化**（decodification）とも呼ばれる。これに対し、特別法の一部を再び取り込み、現代社会に適合した民法典として全面的に編纂し直そうという動き——**再法典化**（recodification）——が始まろうとしている。

すでに民法（債権法）改正検討委員会（2006年10月設立）は、「債権法改正の基本方針」（2009年3月。事務管理・不当利得・不法行為を除く。法律行為・期間・債権の消滅時効を含む。以下、検討委員会方針という）を公表しており、民法改正研究会（2005年10月設立）も、「日本民法改正試案・仮案」（2008年10月、2009年1月）、「民法改正国民・法曹・学界有志案」（2009年10月。担保物権法を除く財産法）を公表している。また、学者や実務家のグループを中心に、これらの試案に対する分析・意見や、個別論点についての研究・比較法などが精力的に進められている（これらの成果物については、後掲V・参考文献参照）。

こうした蓄積を背景に、法務大臣は法制審議会第160回会議（2009年10月28日）で、「債権関係の規定」につき、民法制定以来の「社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から」、契約を中心に見直した要綱の提示を諮問した（諮問88号）。これを受け、法制審議会民法（債権関係）部会では改正に向けた審議が始まり（第1回は2009年11月24日）、議論が深められている。

以下では、こうした民法改正動向を概観し、とりわけ議論の軸になっている検討委員会方針を適用した場合に、不動産取引にどのような影響が生じるかにつき、想定事例も設定し、検討する。

#### 2. 民法（債権法）改正の目的と必要性

<sup>3</sup> 本稿は、平成23年1月現在の法制審議会から公開されている情報をもとに検討を実施している。よって、以降の改正動向によっては、本章の検討内容に変更が必要となる場合も想定し得る。

今回の民法改正を促す背景には様々な理由があり、それを要約することは容易でないが、大局的には以下の点を看過することができない。

第1に、民法典の適用対象である市民像の見直しである。従来、民法典の適用対象は、個性・資質・属性等をあえて特定しない抽象的な「人」として捉えられてきた。これに対し、今回の改正では、そうした抽象的な「人」が実際には暗黙裡に特定のイデオロギー性をもつ者（いわゆるブルジョアジー）に限定されていたとみて、それを実質的に拡張するために「消費者」、「事業者」といった人の属性を明らかにした規定を、特別法ではなく、一般法たる民法典に「統合」することが企図されている。また、従来は商人による商行為に関する特別法と捉えられていた商法の規定の中からも、「事業者」に適用を限定する形で民法典に「統合」したり（例えば、対話者間の契約の申込の効力に関する商法517条、買主の検査・瑕疵通知義務に関する商法526条など）、そうした限定を付す必要がない規定は「一般法化」して民法典に編入すること（例えば、特約がない場合の報酬請求権に関する商法512条など）が検討されている。

第2に、グローバル化への対応である。日本の法制度に全般的に見出される「グローバル化への対応」傾向は、『司法制度改革審議会意見書——21世紀の日本を支える司法制度——』（2001年6月）前後から顕著になってきた。グローバル化対応には、自由化・規制緩和・民営化を強調する新自由主義的な政策を推進する要素とともに、そえに対するカウンター・バランスとして、自由競争の強化によって不利益を受けるであろう弱い立場の者の事後的救済を手厚くする考え方も含まれている。

民法の領域では、ヨーロッパにおける消費者保護法の制定、ヨーロッパ共通の契約法や民法を模索する様々な試み——ヨーロッパ契約法原則(PECL)、パヴィア・ヨーロッパ契約法典草案、ヨーロッパ私法共通参照枠草案(DCFR)など——、動産売買等の商取引に関する国際条約等々の国際的ルール形成の動きが、日本の国内立法にも大きな影響を与えている。日本は、国際物品売買契約に関する国際連合条約（1980年署名、1988年発効。以下、ウィーン売買条約）に対し、2008年7月1日加入書を寄託し（同年7月7日条約8号）、日本についても効力が生じた（2009年8月1日）。ウィーン売買条約には、現行民法と異なるルールも含まれており、今回の民法改正にも影響を与えている。例えば、契約成立時期を承諾の到達時とする18条、申込みに対する承諾の内容の相違が「実質的」でないときは契約の不成立を回避する19条2項、契約解除の要件として「重大な契約違反」を要求する一方で、帰責事由を問わない49条1項、相手方による契約違反が予想される場合に自己の義務の履行停止、履行期日前解除などの予防措置をとりうる71条・72条、契約違反をしたときは相手方が被った損害について契約締結時に予見可能だった範囲で損害賠償責任を負う一方（保証責任）、その不履行が「自己の支配を超える障害」によって生じ、契約締結時に考慮も結果回避も合理的に期待できなかったことを証明したときは免責される45条1項a号・74条・79条（不可抗力免責）などが挙げられよう。

第3に、現行民法制定後の社会・経済の変化により、民法制定当時とは状況が変化し

たり、当時は予想していなかった取引形態や問題類型が生じたことへの対応である。例えば、コンピュータ利用取引・リース契約・フランチャイズ契約などの新しい取引形態について、一般原則を定式化して民法典に取り込むことも検討されうるであろう。こうした市民生活と民法との乖離の補正は、「市民のための民法とする」という改正理由にも通じる。

もっとも、今回の民法（債権法）改正は、あくまでもそうした本格的な民法改正への第一歩として位置づけられていることにも留意する必要がある。

### 3. 民法（債権法）改正の要点

#### （1）民法の基本理念

民法の基本理念として、「自由」の理念を再確認すべきか、これと並列する理念として「平等」を併置すべきか。この問題は、民法典に消費者・事業者などの人の属性を考慮した規定を取り込むべきかどうかをめぐって現実化する。検討委員会方針は、消費者・事業者のほか、消費者契約の定義を置くことを提案する。それはまた、民法典を見ることによって得られる情報を豊富にする点で、一覧性に優れている。もっとも、何でも書いてある「百科事典的民法典」がよいのか、原理・原則が明快に示されている「体系的民法典」がよいのかは、両者の間に一定のトレード・オフ関係が存在することから、今後さらに議論されるべきであろう。

#### （2）民法典と商法典の関係

検討委員会方針は、例えば、商法507条（対話者間における契約の申込は、相手方がただちに承諾しなかったときは、効力を失う）は、商人に限らず、人一般に適用可能なルールであると解し、民法典に取り込んで「一般法化」することを提案する。また、商法における商人・商行為の概念を前提としつつ、商人のほか非営利法人や個人事業者を含む「事業者」の概念を新たに民法典中に定義し、かつ商法526条（買主の検査・通知義務）は商人のみならず事業者一般に提供されるべきルールと解して、民法典に「統合」することを提案する。さらに、商行為よりも広い「経済事業」（反復継続的事业であつて、収支が相償うことを目的として行われるもの）を民法典中に定義することにより、それに該当する行為に適用される商法規定を民法典に取り込むことをも提案する。こうした作業の結果、商行為編の総則・売買（商法2編1章・2章）、寄託の総則（商法2編9章1節）にある大部分の規定は、民法典に統合可能であるとみられている。その結果、残された仲立、問屋、運送、倉庫などの「営業」に関するルールとして、商行為編が再編成される可能性も出てくる。さらに、「商人」概念まで民法典に取り込んで別項で規定すべきとの議論も出てくれば、商法（商法総則・商行為法）の民法典への統合は一挙に進むこともありうるであろう。

それは、**民商統一法典**に通じる議論である。実際、民商統一法典の例——タイ、スイス、イタリア、オランダ、ロシアなど——も増えている。しかし、その前に、「百科事典的民法典」か「体系的民法典」かという法典の理念に関する議論を十分に深める必要がある。

### (3) 民法総則関連

今回の民法改正の議論には、現行民法の規定を実質的に維持するもの、変更するもの、現行民法に規定がない制度について新たに導入するものなど、様々な要素が含まれている。

a) 法律行為に関して、公序良俗違反に加え、(その一形態として)「**暴利行為**」も無効とすること、意思能力を欠く法律行為の効果について規定を設け、取消可能とすること、錯誤の効果は無効から取消しとし、意思表示の取消しに関する一般規定を適用すること、「**不実表示**」に関し、消費者契約法の規定(4条1項1号・2項・4項・5項・5条)を一般法化して、錯誤・詐欺・強迫とともに意思表示の瑕疵に関する民法規定に取り込むことなどが、議論されている。

b) 代理に関しては、代理人と本人との利益相反行為および代理人の権限濫用行為の規定を創設し、その効果を無効とも無権代理とも異なる「**効果不帰属**」とし、特別の第三者保護規定を置くこと、権限外の表見代理(民法110条)の成立要件である正当理由の判断事由を列挙すること、本人と無権代理人の地位が同一化した場合について規定を置くこと、自己の名で、かつ本人のために法律行為をすることによって相手方に権利を取得させることを可能とする処分授權に関する規定を設けることなどが、主に議論されている。

c) 時効に関しては、消滅時効の中から債権時効を切り離して債権編に移動させること、債権時効に関しては、期間を短縮化(3年・4年・5年案がある)する一方、起算点を債権者が債権の発生原因と債務者を認識しまたは認識えした時と主観化し、かつ客観的な権利行使可能時から起算されるもう一つの期間を設定して二重期間とすること、債権時効の起算点および期間について合意による変更を一定範囲で可能とすること、時効の中断(新たな進行、更新)・停止(満了延期、完成猶予)のほかに、既経過部分をご破算にしない進行停止を設け、裁判上の請求やADRの利用の場合に適用することなどが提案されている。

### (4) 債権総論・契約総論関連

a) 債務不履行に関し、履行が——客観的に不可能な場合も含めて——「**契約の趣旨に照らして債務者に合理的に期待できない**」場合には、債務者に**履行拒絶権**を認めること(履行の免責)、その場合でも、それを生じさせたのと同じ原因によって債務者が履行の目的物に代わる利益や権利(代償)を得たときは、債権者は目的物の価格の範囲内でその移転を請求できること(**代償請求権**)、不完全な履行に対しては債権者に追完請求権を認める一方、債務者にも一定範囲で追完権を認めること、履行補助者、不安の抗弁権などに関する規定を設けること、債務不履行に基づく損害賠償請求権の要件として過失責任主義を廃棄し、**契約で「引き受けた」**ことを根拠とすること(したがって、契約で引き受けなかった損害については賠償責任を免れる。損害賠償の免責)、損害賠償の範囲は契約締結時に両当事者が予見すべきであった損害を基準に、契約締結後の回避可能性も加えること、損害の金銭的評価の基準を詳細化すること、受領遅滞に関する

規定を詳細化することなどが議論されている。

b) 債権者代位権をめぐっては、責任財産保全型（本来型）と個別権利実現型に大別し、民事執行秩序とのバランスを考慮して、従来認められていた債権回収機能を制限すること（債権者が回収した金銭は債務者に返還する義務を負い、自己の債権との相殺を禁じる）が提案されている。

c) 詐害行為取消権は、責任財産の保全のために債務者のもとへ財産の回復を図る制度と性格づけ、債務者の無資力要件のほか、破産法上の否認権との整合性も考慮し、対象行為ごと・取消請求の相手方ごとに要件を詳細化すること、取消しの効果を債務者への財産の回復とし、その効力が債務者のすべての債権者に及ぶものとするものの適否が議論されている。

d) 多数当事者の債権・債務関係では、分割債権・連帯債権・不可分債権の概念を整理すること、連帯債務者の1人について生じた事由が他の連帯債務者に影響を与えないとする相対的効力事由を拡大すること（これは、基本的に債権の効力を強める）、保証債務を発生させる契約として、債権者と保証人との保証契約のほか、主たる債務者と保証人との保証引受契約による場合も認めることが提案されている。

e) 債権譲渡については、現行法の通知・承諾＝対抗要件主義から、登記＝対抗要件主義（金銭債権の場合）および確定日付ある譲渡契約書＝対抗要件主義（非金銭債権の場合）への転換の適否が論じられている。併せて、将来債権譲渡に関する規定の新設も提案されている。さらに、債務引受は、債務の移転ではなく、債務者と同一内容の債務を引受人が負う、併存的債務引受による当事者の変動と捉え、これに加えて債務者と引受人の間で免除合意および債権者の承諾がある場合には旧債務者の免責が生じること、契約上の地位の移転に関しては、「契約の性質上、相手方の承諾を要しない場合」を法定すること、有価証券（証券的債権を含む）に関する一般原則を民法に置くことなども議論されている。

f) 債権の消滅原因としては、弁済・相殺・更改・免除・混同・債権時効（後述Ⅱ5）に加え、一人計算について規定することが提案される。

また、債権の準占有者への弁済、受取証書の持参人への弁済などの規定を統一化し、合理人を基準として債権者または受領権者の外形を有していると判断される者を、正当な理由に基づいて債権者であると信じて履行した場合は、有効な弁済になるという形で一般化する規定が提案されている。

相殺については、自働債権が弁済期にあれば、受働債権の弁済期の到来は問わないこと、債務者以外の第三者による相殺も認めること、相殺の遡及効を否定すること、時効消滅した債権による相殺を制限すること、不法行為によって生じた債権を受働債権とする相殺禁止を緩和すること、差押えを受けた債権を受働債権とする相殺につき、判例の無制限説を修正し、差押えの申立後にその事実を知りながら取得した債権を自働債権とする相殺を否定すること、差押えの申立てによる自働債権の弁済期到来を認める特約の効力を当事者間の特定の継続的取引に起因する債権に限定することなども議論されて

いる。

さらに、更改は債務の目的または性質を変更する場合に限り、債務者の交替は債務引受の合意、債権者の交替は債権譲渡の合意とみなすこと、免除を単独行為ではなく合意によるものと規定することなども提案されている。

g) 契約総論に関しては、契約の交渉当事者間に生じる様々な義務を具体的に規定すること、契約の成立時期を承諾の到達時とすること、約款を用いた契約に関する規定を設けること、不当条項に関する規定を設けること、契約の解釈準則に関する規定を設けること、法定利息を固定方式から変動方式（市場金利と連動させる）に改めること、契約当事者の一方に「重大な不履行」があれば、帰責事由の有無を問わずに相手方の解除を認めること、その結果、反対債務も消滅するゆえに、危険負担の制度は廃止されること、複数契約の解除について規定を設けること、受領遅滞に関する規定を詳細化し、受領強制の規定を設けること、事情変更に関する規定を設けること、第三者のためにする契約について類型別の要件化を図ることなどが、主な議論の対象となっている。

#### （５）契約各論・債権各論関連

契約各論では、契約類型として、ファイナンス・リースのほか、雇用・請負・委任・寄託を包摂する上位カテゴリーとして役務提供契約の概念を創設し、一般規定を置くことが提案されている。また、現行法では要物契約とされている使用貸借、消費貸借、寄託について、いずれも諾成契約とすることが提案されており、契約の諾成主義を貫徹することの是非も論じられるであろう。

そのほか、個々の契約に関する個別的な議論の対象については、逐一掲げることができないが、その主要なものについて、後に取り上げる（後述2参照）。

## II 不動産取引への影響

### 1. 契約の成立をめぐる

今回の民法改正をめぐる提案でも、契約は、申込みという意思表示と、その内容に同意する旨の承諾という意思表示によって生じ、法令または当事者による別段の定めがない限り、契約書の作成、その他の書面や目的物の引渡しなどを要しない（諾成主義）。しかし、契約成立の有無をめぐることは、実際上も多くの紛争が生じるポイントであり、改正論議では合意に関するルールの詳細化が意識されていることも、看過できない。例えば、検討委員会方針は、契約は合意によって成立するものの、「当事者の意思により、契約を成立させる合意が別途必要とされる場合、契約はその合意がされたときに成立する」との規定が提案されている。例えば、両当事者が契約内容として定められるべき事項についてすべて合意していても、後日契約書を作成したり、契約書に署名した時に正式に契約を締結するという意思をもっている場合である。この点に関しては、現行民法には規定がない。この段階では、すでに契約交渉は始まっており、交渉の開始に基づいて信義則上生じる種々の義務（これについても詳細な規定を置くことが提案されている）を両当事者に発生させるものであるが、まだ予約にすら至っていない段階である。

他方、売買等の契約の予約については、現行民法にも規定があり(556条。一方予約)、予約完結の意思表示があれば、当事者間で予め定められた内容で契約が成立する。その場合、当事者双方が予約完結権をもつときは(双方予約)、そのいずれかが予約完結権を行使すれば、契約が成立する。もっとも、当事者が、予約完結の意思表示により、当事者間には契約を成立させる債務が発生する旨の合意をあえてするとき、そうした方法も有効と解されよう(片務予約、双務予約)。

## 2. 危険負担と契約解除をめぐって

検討委員会方針は、契約解除の要件として、ウィーン売買条約などと同様に、契約当事者の一方に契約の「**重大な不履行**」があるときは、その者の故意・過失、その他の帰責事由の有無にかかわらず、相手方は契約を解除できるものとすることを提案する。契約の「重大な不履行」とは、契約当事者の一方が債務の履行をしなかったことにより、相手方が契約に対する正当な期待を失った場合をいう。その結果、例えば、債務者の帰責事由によらずに目的物が滅失・損傷し、債権者への給付が不可能になった場合でも、それが契約の重大な不履行に当たると認められるときは、債権者は契約を解除し、かつ解除によって(相手方の履行請求権も消滅することから)自らの債務も消滅する、とされる。

もっとも、売買契約の目的物が滅失・損傷した場合において、売主に「契約の趣旨に照らして」履行が「合理的に期待できない」とき(前述I. 3(4)a)参照)、買主が契約を解除して代金支払義務を免れるかどうかについては、当事者間に別段の定めがないかぎり、以下の特別ルールが適用が提案されている。すなわち、――

①売主が目的物を買主に引き渡す前に目的物が滅失・損傷したときは、買主は契約を解除して代金支払義務を免れる。

②売主が目的物を買主に引き渡した後に目的物が滅失・損傷したときは、買主は契約を解除することができない(代金支払義務も免れない)。

③売買の目的物が不動産である場合は、目的物が引渡前に滅失・損傷したときでも、買主に移転登記がされていれば、買主は契約を解除することができない。

④②・③にかかわらず、目的物の滅失・損傷が目的物の瑕疵によって生じた場合は、買主は契約を解除することができる(代金支払義務も免れる)。

こうしてみると、危険負担制度の廃止という一見ラディカルな提案(前述<sup>1</sup>3(4)(g))にもかかわらず、これら①～④の規定は、実質的に売主・買主間のリスク分配(危険負担)ルール(リスクの移転時期を含む)に当たるとみることができよう。

また、同一当事者間で結ばれた複数の契約の間に密接な関連性があり、1つの契約に解除原因があることにより、複数の契約目的が全体として達成できなくなったときは、複数の契約全部を解除することも可能であるとすべきとの提案もある。

解除の要件が満たされ、解除権が行使されると、①各当事者は契約の履行請求ができなくなり、②すでに履行した当事者は相手方に原状回復を請求することができる。検討委員会方針によれば、解除権の行使期間にも、債権時効の一般原則が適用され、契約の

重大な不履行に当たる事実が発生した時点から10年、または解除権者が重大な契約の不履行に当たる事実の発生を知った時から3年（または4年ないし5年）の経過により、時効が完成することが提案されている。

### 3. 損害賠償請求をめぐる

検討委員会方針でも、契約を解除した場合に損害賠償請求が認められることは、現行民法と同様、否定されない（前述Ⅰ. 3（4）a）参照）。

それに加えて、代償請求権（前述Ⅰ. 3（4）a）参照）を行使できる可能性もある。これは、債権者が債務者に履行を期待できない場合でも、それを生じさせたのと同ーの原因によって債務者が履行の目的物に代わる利益や権利（代償）を得たときは、債権者は目的物の価格の範囲内でその移転を請求することを認めるものである。

### 4. 瑕疵担保責任をめぐる

検討委員会方針は、売買目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主に以下の救済手段を認めている。すなわち、――

- ①瑕疵のない物の履行請求（代物請求、修補請求等による追完請求〔完全履行請求〕）
- ②代金減額請求
- ③契約の解除
- ④損害賠償請求

これは、従来の瑕疵担保責任（民法570条）の効果と債務不履行責任の効果（民法414条～416条、541条～543条）を融合したものと解される。それが両者をどのような形で融合させているかについて、留意すべき点がある。

まず、隠れた「瑕疵」の定義として、当該契約において当事者がどのような品質・性能のものを予定していたかを基準とする、主観的瑕疵概念が採用されている。

つぎに、隠れた瑕疵の存否は、売主から買主に「危険が移転する時期」（前述2①～④）を基準時として判断される。

- ①のうち、代物請求は、契約および目的物の性質に反する場合は、認められない。
- ①のうち、修補請求は、修補に過分の費用を要する場合は、認められない。
- ①のうち、代物請求と修補請求の双方が可能なときは、ひとまず買主に選択権がある。

しかし、買主の修補請求に対し、売主は代物給付をすれば、修補を免れる。反対に、買主の代物請求に対し、売主は、瑕疵が軽微であり、修補が容易であり、かつ修補が相当期間内に可能である場合は、当該期間内に修補を行えば、代物給付を免れる。

②の代金減額請求は、売主に履行や損害賠償の免責事由がある場合や、買主が①の請求権を行使できない場合にも、認められる。ただし、①の救済手段が認められる場合は、買主がその履行を催告しても売主が応じない場合に限る。買主が②の代金減額請求をしたときは、③の契約解除は認められない。また、②を行使したときは、その権利と相容れない範囲で、④の損害賠償請求は認められない。

③の契約解除は、売主による瑕疵ある物の給付、または買主が催告しても売主が瑕疵のない物を給付しないことが、当該契約の「重大な不履行」に当たることを要件とする。

④の損害賠償請求は、売主が免責事由（前述Ⅰ．3（4）a）参照）の存在を証明した場合は認められない。また、①の救済手段が可能な場合は、買主が相当期間を定めて①の履行を請求し、その期間が経過したときに、④の損害賠償請求をすることができる（ただし、売主は、買主による①の履行請求時から損害賠償債務について遅滞に陥る）。

こうして、検討委員会方針は、従来の瑕疵担保責任を取り込んだ、新たな債務不履行責任の体系を構築しようとする方向性を示している。

#### 5. 債権時効をめぐって

従来、瑕疵担保責任と債務不履行責任を区別する理由の1つであった権利行使期間については、検討委員会方針は、現行民法570条・566条3項の特則を廃止し、すべて債権時効の一般原則（客観的な権利行使可能時から10年、またはその期間経過前でも、債権者が権利の発生原因および債務者を知った時または債権を行使することができる時から3年〔または4年ないし5年〕）に委ねるべきものと提案している。

### Ⅲ 想定事例を通じた検証

#### 【想定事例】

クリーニング店を営んでいたAは、廃業して転居するため、その敷地と建物を5000万円で売却する旨の広告を出していた。その頃、彫刻家のBはアトリエが手狭になってきたことから、現在よりも広いアトリエ兼自宅を取得することを計画していた。BはAの広告を見て何度か現地を見に行き、調べたところ、Bの希望する立地であり、建物も良好な状態であったことから、10月1日、Aに対してこの敷地と建物を購入したい旨の申入れをした。10月5日、A Bは売買について交渉したが、値段について5000万円と主張するAと4500万円と主張するBとで折合いがつかず、10月7日に再度話し合うことになった。その結果、売買代金は4800万円とし、10月15日までに800万円、10月30日までに4000万円を、Aの取引先であるP銀行のAの口座に振り込むものとされた。契約書は10月15日に作成することとし、その時までA Bともに印鑑証明書、その他所有権移転登記手続に必要な書類を準備することとされた。

10月15日、BはAから、書類準備にもう少し時間がかかるため、契約書および所有権移転登記に必要な書類の作成および移転登記手続を1週間待つてほしいと告げられた。Bはこれを承諾したが、建物の増築等について業者に見積りをさせるため、建物の鍵の交付を求め、AはBに鍵を渡した。Bは同日約定どおり800万円をAの口座に振り込み、翌日から建築業者Qに依頼して増築工事の見積りを始めた。

実のところAは、10月10日、倉庫業を営むCからこの建物と敷地を5500万円で購入したい旨の申出を受けており、10月20日、Aは結局Cに売却することにし、10月25日にはCに所有権移転登記手続をした。

ところが、10月30日、当該建物の隣にあったDの工場で原因不明のガス爆発が起こり、それに起因する火災の類焼により、当該建物も全焼した。なお、BがQに依頼した増築見積もりの際に、増築予定箇所地表面に油分が浮いていることが発見され、10

月20日、BがQを介して専門業者Rに依頼して調査した結果、当該敷地には土壌汚染対策法および関連法令による基準値をはるかに超える濃度の鉛、シアン等の汚染の存在が発覚し、その対策費用には1000万円かかることが判明した。BはRに調査費用として、30万円を支払った。

## 1. BのAに対する請求

### (1) 契約の解除・損害賠償請求等

以下では、検討委員会方針が提案するルールを【想定事例】に適用した場合の問題解決の方法を確認する。

当該土地・建物の移転登記はAからCに移転してしまっており、BはCが背信的悪意者に当たることを主張・立証できないかぎり、たとえすでにAからそれらの所有権を取得していたと主張したとしても、それに基づいてCに対して移転登記請求することはできない。【想定事例】における事情だけでは、Cが背信的悪意者に当たるとの主張・立証は、困難であろう。

そこで、AからCへの所有権移転登記により、AB間の売買契約は履行不能となり、これは「重大な契約違反」に当たるとを理由に、Bは契約解除を主張して代金の一部とその利息の返還、および損害賠償請求をすることが考えられる（前述Ⅱ2、3参照）。あるいは、それに代えて、AがBへの債務不履行（履行不能）を生じさせたのと同じ原因により取得したCから取得した代金から、目的物の価額に相当する代償請求をすることも、可能性としては考えられる（前述Ⅱ3、I3（4）a）参照）。

### (2) 契約の成否

これに対し、Aは、そもそもAB間にはまだ当該土地・建物の売買契約は成立していないと反論することが考えられる。なぜなら、AB間では、10月15日に売買契約書を作成した時に契約を成立させる意思（したがって、それまでは契約は成立しないとの合意）があったと解する余地もあるからである（前述Ⅱ1参照）。これは、AB間の合意の解釈の問題であるが、不動産売買では、たとえ目的物・代金額・代金支払方法等がすでに合意されていても、契約書の作成日にはじめて売買契約が成立する旨の合意が認められる場合も少なくないことに注意する必要がある（★東京高判昭和50年6月30日判時790号63頁参照）。その場合、BはAに対し、すでに支払った代金の一部である800万円につき、不当利得を理由に返還請求するとともに、Aが**契約交渉上の信義誠実の原則**に反し、契約の締結を拒絶したものとして、Bが契約の成立を信頼したことによって被った損害の賠償を請求する余地もある（前述Ⅱ1参照）。

## 2. CのAに対する請求

### (1) 契約解除・損害賠償請求等

他方、Cは建物の滅失を理由に、Aに対し、契約解除や損害賠償を請求できるであろうか。AはCに対しては、約定どおりに土地・建物の所有権移転登記をしており、提案された売主・買主間の危険負担ルール（前述Ⅱ2③参照）によれば、Cは売買目的物で

ある建物の引渡前にそれが滅失した場合でも、すでに不動産の移転登記を受けていることから、契約解除をすることはできない。したがって、当該建物の滅失のみを理由としては、当初の約定どおりに土地・建物合わせて5500万円の代金全額を支払う義務を免れない。

## （２）土壤汚染を理由とする瑕疵担保責任等の追及

もっとも、Cは、当該土地に売買契約時に知らなかった土壤汚染が存在することを理由に、Aに対し、隠れた瑕疵を理由とする救済手段（前述Ⅱ4参照）を主張することが考えられる。

このうち、契約解除は、当該土壤汚染の存在が、ACにとって「重大な契約違反」に当たるか、すなわち、当該土壤汚染の存在によってCが「契約に対する正当な期待」を失ったと認められるか否かによって判断される。ここでは、Cの契約目的が、Bのように住居やアトリエではなく、倉庫である点が看過できない。仮に、倉庫営業であれば、この程度の汚染があっても浄化措置をとれば通常は目的達成が可能であると判断されれば、契約解除は認められないであろう。

CはAに対し、当該土地に土壤汚染が存在したことによる減価分につき、代金減額請求をすることができる（CがAに対して代金の全部または一部を支払っていないならば、相殺することも考えられる）

これに加え、Cは、当該土地の所有者として、Bが当該土地について支出した調査費用（30万円）の償還請求は免れないから（民法196条）、それを支払った分の損害賠償をAに請求しうる。また、追加調査が必要であれば、その費用分についても賠償請求できるであろう。さらに、倉庫営業のために必要な土地の浄化が必要であると判断されれば、そのための浄化費用を損害賠償として請求することができる。

これを越えて、Cが得べかりし利益（逸失利益）を請求できるかどうかは、売買契約時にACが土壤汚染の存在により、Cにそうした不利益が生じるであろうことを予見し、または予見できたかどうかによる（前述Ⅰ3（4）a）参照）。

ただし、Cが土地の「受領」時にまたは「受領」後に土壤汚染について知ったときは、Cは「契約の性質に従い合理的な期間内」にその瑕疵の存在をAに通知する義務を負う。もしもCがこの通知義務の履行を怠ったときは、瑕疵を理由とする救済手段を行使することができないとされる。もっとも、その通知をしなかったことがCにとってやむを得ない事由に基づくときは、この限りでない。また、Aが瑕疵について悪意だったときも、Cは通知義務を負わず、それゆえに、救済手段も失わない。

しかしなお、その場合でも、CのAに対する請求が、土壤汚染の存在を知り、または瑕疵担保責任の追及が可能になってから3年（または4年ないし5年）を経過したときは、Cの請求に対し、Aは時効完成を理由に、それを拒むことも考えられる（前述Ⅱ5、Ⅰ3（3）c）参照）。さらに、Cが【想定事例】のように事業者であったとすれば、Cは当該土地を「受領」してから「相当な期間内」に瑕疵の有無について検査し、瑕疵を発見し、または「発見すべきであった時」から遅滞なくAに通知する義務を負う。Cが

この通知を怠ったときは、瑕疵を理由とする救済手段を行使することができない（ただし、Cがやむを得ない事由で通知できなかったときは、救済手段を失わない。また、Aが土壤汚染の存在について悪意であったときも、Cは通知義務を負わず、したがって、救済手段も失わない。なお、現行商法526条参照）。

### （3）その他の救済手段

CはAが土壤汚染の存在について知りながら、あえてそれを告げずに、あるいはそれが存在しないとして、当該土地を売却したことを主張・立証できれば、Aの詐欺または不実表示（前述I. 3（3）a）参照）を理由とする契約の取消しを主張することも考えられる。

## IV 民法改正に関する国際的動向

グローバル化への対応を主要な背景とする民法典の改正は、ヨーロッパの先進国のみならず、市場化を目指すロシア、その他の旧ソビエト連邦構成国、東欧諸国、アジア（中国、ベトナム、カンボディア、ネパール等）でも急速に進んでいる。しかし、そうしたグローバル化への対応方法は、国によって様々であることにも留意する必要がある。

例えば、ドイツ民法における債務法改正（2001年）は、通信取引、消費者製品売買等に関するEC指令を国内法化する義務を履行する方法として、民法典に取り込む形で対応した結果、消費者概念の導入、瑕疵のない物を給付すべき債務の承認、原始的不能もただちに契約を無効としないことの承認、損害賠償請求の要件としての過失責任主義の後退、解除の要件としての相手方の帰責事由の不要化等、債務不履行法の全面的な見直しまでが必要になった。これに対し、フランスでは、民法典本体への取り込みではなく、独自に消費者法典を制定してひとまず対応する一方、その後、民法（債務法）改正に向けて準備を始めた。他方で、ヨーロッパ諸国では、ドイツ、フランスのほか、イタリア、オランダ、オーストリア、スイス、スペイン等も含め、ヨーロッパ共通の契約法ないし民法の形成に向けた様々な動きがあるが、なお流動的であり、それらがただちに世界標準の共通スタンダードとなるかは、依然として不透明な状況にある。

日本の対応方法は、現在のところ、検討委員会方針をみるかぎり、ドイツの方法に近いように見受けられるが、当時のドイツのように消費者法の国内法化という期限付き義務が課されているわけではない。その意味では、そうした外部環境の変化への対応よりも、現行民法が日本の国内社会の現実とどの程度乖離しているかに注意を集中する方法もある。他方で、ヨーロッパ主導のグローバル・スタンダードが確立する前に、共通法ないし統一法の1つのモデルを、アジアから発信することに「世界史的な意義」があり、「日本の国際的プレゼンスのかかった国家戦略の問題」であるとの見方もある（内田・後掲参考文献参照）。

ちなみに、こうしたいわゆる先進国における法統一の試みの一方で、市場化を推進しようとする発展途上国、旧社会主義からの体制移行国および社会主義国でも、民法の制定・改正が活発に行われている。例えば、アジア諸国でも、中国、ベトナム、ネパール

などは、むしろ自国で歴史的に形成されてきた法概念やルールを尊重しつつ、取引社会の実情、外部環境の変化、国民生活の変容、国際標準の流入圧力などを踏まえた新たなルールとの調整に苦慮し、時間をかけて紆余曲折を経ながら、民法典の構成上も条文の内容上も、特色ある独自性が見出される。

いずれにせよ、各国に固有の歴史と現状に照らして最も適切な立法を実現すること、その過程で得られた情報を交換して協力することが、自国にとっても、他国にとっても、真の意味の共通利益となるに違いない。

## V 参考文献（編著名の五十音順）

内田貴『債権法の新時代——「債権法改正の基本方針」の概要——』（商事法務・2009）

大阪弁護士会『実務家からみた民法改正——「債権法改正の基本方針」に対する意見書』（商事法務・2009）

佐瀬正俊＝良永和隆＝角田伸一編『民法（債権法）改正の要点——改正提案のポイントと実務家の視点』（ぎょうせい・2010）

第一法規株式会社・編集部『現行条文からみる民法改正提案完全比較』（第一法規・2010）

椿寿夫＝新美育文＝平野裕之＝河野玄逸編『民法改正を考える』（日本評論社・2008）

円谷峻編著『社会の変容と民法典』（成文堂・2010）

法制審議会民法（債権関係）部会 議事録，配布資料等 法務省ホームページ ([http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai\\_saiken.html](http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai_saiken.html))

松尾弘「民法改正のゆくえ——その基礎的知識と論点——」（第1回）～（第16回）  
税理53巻5号（2010）～54巻7号（2011）（連載中）

民法（債権法）改正検討委員会『債権法改正の基本方針』（商事法務・2009）

民法（債権法）改正検討委員会編『詳解・債権法改正の基本方針Ⅰ～Ⅳ』（商事法務・2009～2010）

民法改正研究会『日本民法典財産法改正 国民・法曹・学界有志案』（日本評論社・2009）

民法改正研究会（代表・加藤雅信）『民法改正と世界の民法典』（信山社・2009）

## 参考資料2 法制審議会民法（債権関係）部会における検討概要<sup>4</sup>

表 法制審議会民法（債権関係）部会における検討過程

会議名	開催日	議事概要
第1回	平成21年11月24日	<p>1 部会長の選出等について 鎌田薫委員が部会長に互選され、法制審議会会長により部会長に指名された。部会長により、野村豊弘委員及び能見善久委員が、順次、部会長代行に指名された。</p> <p>2 民法（債権関係）の改正の必要性等について 事務局から、諮問に至る経緯とその内容等について説明が行われた後、フリーディスカッションにより、民法（債権関係）の改正の必要性等について意見交換が行われた。</p> <p>3 審議スケジュール等について 事務局から、1年半程度の調査審議を経て中間的な論点整理を行うことを目標に、今後の検討を進めることが提案された後、審議スケジュール等について意見交換が行われた。</p>
第2回	平成21年12月22日	<p>1 改正の必要性等について 第1回会議に引き続き、民法（債権関係）の改正の必要性等について意見交換が行われた。</p> <p>2 今後の審議の進め方について 配布資料4に基づき、「検討対象とすべき規定の範囲」、「中間的な論点整理に向けた検討の順序」、「特別法との関係」及び「判例法理等を踏まえた規定の明確化」について、順次、意見交換が行われた。 事務局から、1年半程度の調査審議を経て中間的な論点整理を行い、平成23年4月を目途として、パブリック・コメントの手続を実施することが提案され、承認された。 配布資料4添付の別紙1及び2の審議スケジュール案が承認された。</p>
第3回	平成22年1月26日	<p>配布資料5-1に基づき、民法（債権関係）の改正に関する検討事項について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 履行の請求 総論、履行の請求（強制）、追完請求権、履行請求権の限界</p> <p>2 債務不履行による損害賠償 総論、「債務の本旨に従った履行をしないとき」の具体化・明確化、「債務者の責めに帰すべき事由」について、損害賠償の範囲、過失相殺、損益相殺、金銭債務の特則</p>
第4回	平成22年2月23日	<p>部会資料5-1（第3回会議で配布）に基づき、民法（債権関係）の改正に関する検討事項について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 契約の解除 総論、債務不履行解除の不履行態様等に関する要件の整序、「債務者の責めに帰することができない事由」の要否、債務不履行解除の効果、解除権者の行為等による解除権の消滅、複数契約の解除</p> <p>2 危険負担 総論、債権者主義の適用範囲の限定、債務不履行解除と危険負担との関係</p> <p>3 受領遅滞 総論、効果の具体化・明確化、損害賠償請求及び解除の可否</p> <p>4 その他の新規規定 追完権、第三者の行為によって債務不履行が生じた場合における債務者の責任、代償請求権</p>
第5回	平成22年3月9日	<p>配布資料7-1に基づき、民法（債権関係）の改正に関する検討事項について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 債権者代位権</p>

<sup>4</sup> 2011年5月23日現在の公開資料を基に作成

会議名	開催日	議事概要
		<p>総論，本来型の債権者代位権の在り方，本来型の債権者代位権の制度設計，転用型の債権者代位権の在り方，要件・効果等に関する規定の明確化等，第三債務者の地位，債権者代位訴訟，裁判上の代位</p> <p>2 詐害行為取消権</p> <p>総論，詐害行為取消権の法的性質，要件に関する規定の見直し</p> <p>※詐害行為取消権に関する検討事項の一部（効果に関する規定の見直し等）は，第6回会議（平成22年3月23日開催予定）において審議することとされた。</p>
第6回	平成22年3月23日	<p>部会資料7-1（第5回会議で配布）及び部会資料8-1に基づき，民法（債権関係）の改正に関する検討事項について，審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p><u>部会資料7-1 関係</u></p> <p>2 詐害行為取消権</p> <p>効果に関する規定の見直し，詐害行為取消権の行使期間</p> <p><u>部会資料8-1 関係</u></p> <p>1 多数当事者の債権及び債務（保証債務を除く。）</p> <p>総論，債務者が複数の場合，債権者が複数の場合</p> <p>2 保証債務</p> <p>総論，保証債務の成立，保証債務の付従性，保証人の抗弁等，保証人の求償権，共同保証，連帯保証，根保証</p>
第7回	平成22年4月13日	<p>部会資料9-1に基づき，民法（債権関係）の改正に関する検討事項について，審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 債権譲渡</p> <p>総論，譲渡禁止特約，債権譲渡の対抗要件，抗弁の切断，将来債権譲渡</p> <p>2 証券的債権に関する規定</p> <p>証券的債権に関する規定の要否，有価証券に関する規定の要否，有価証券に関する通則的な規定の内容，免責証券に関する規定の要否</p> <p>※部会資料9-1記載の検討事項のうち，「第3 債務引受」及び「第4 契約上の地位の移転（譲渡）」は，後日審議することとされた。</p>
第8回	平成22年4月27日	<p>部会資料10-1に基づき，民法（債権関係）の改正に関する検討事項について，審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 弁済</p> <p>総論，弁済の効果，第三者による弁済，弁済として引き渡した物の取戻し，債権者以外の第三者に対する弁済，代物弁済，弁済の内容に関する規定，弁済の充当，弁済の提供，弁済の目的物の供託（弁済供託），弁済による代位</p> <p>2 相殺</p> <p>総論，相殺の要件，相殺の方法及び効力，不法行為債権を受働債権とする相殺，支払の差止めを受けた債権を受働債権とする相殺の禁止，相殺権の濫用</p> <p>3 更改</p> <p>総論，更改の要件の明確化，更改による当事者の交替の要否，旧債務が消滅しない場合の規定の明確化</p> <p>※部会資料10-1記載の検討事項のうち，「第4 免除及び混同」及び「第5 決済手法の高度化・複雑化への民法上の対応の要否（多数当事者間の決済に関する問題について）」は，後日審議することとされた。</p>
第9回	平成22年5月18日	<p>部会資料11-1に基づき，民法（債権関係）の改正に関する検討事項について，審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 契約に関する基本原則等</p> <p>総論，契約自由の原則，契約の成立に関する一般的規定，原始的に不能な契約の効力，債権債務関係における信義則の具体化</p> <p>2 契約交渉段階</p> <p>総論，契約交渉の不当破棄，契約締結過程における説明義務・情報提供義務，契約交渉等に関与させた第三者の行為による交渉当事者の責任</p> <p>3 申込みと承諾</p> <p>総論，申込み及び承諾の概念，承諾期間の定めのある申込み，隔地者に</p>

会議名	開催日	議事概要
		<p>対する承諾期間の定めのない申込み, 対話者間における申込み, 申込者の死亡又は行為能力の喪失, 隔地者間の契約の成立時期, 申込みに変更を加えた承諾</p> <p>4 懸賞広告            総論, 懸賞広告を知らずに指定行為が行われた場合, 懸賞広告の効力・撤回, 懸賞広告の報酬を受ける権利            ※部会資料11-1記載の検討事項のうち, 「第5 約款(定義及び要件)」は, 後日審議することとされた。</p>
第10回	平成22年6月8日	<p>部会資料12-1に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>1 法律行為に関する通則            総論, 法律行為の効力, 法令の規定と異なる意思表示, 任意規定と異なる慣習がある場合</p> <p>2 意思能力            要件(意思能力の要件), 効果</p> <p>3 意思表示            総論, 心裡留保, 虚偽表示, 錯誤, 詐欺又は強迫, 意思表示に関する規定の拡充, 意思表示の到達及び受領能力</p>
第11回	平成22年6月29日	<p>部会資料11-1(第9回会議で配布)及び部会資料13-1に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>部会資料11-1関係            1 約款(定義及び要件)            総論, 約款の定義, 約款を契約内容とするための要件(約款の組入れ要件)</p> <p>部会資料13-1関係            1 不当条項規制            総論(不当条項規制の要否等), 不当条項規制の対象, 不当条項に関する一般規定の内容, 不当条項に該当する条項のリスト</p> <p>2 無効及び取消し            総論, 一部無効, 無効な法律行為の効果, 取消権者, 取消しの効果, 取り消すことができる行為の追認, 取消権の行使期間            ※部会資料13-1記載の検討事項のうち, 「第3 代理」及び「第4 条件及び期限」は, 後日審議することとされた。</p>
第12回	平成22年7月20日	<p>部会資料13-1(第11回会議で配布)及び部会資料14-1に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>部会資料13-1関係            1 条件及び期限            総論, 停止条件及び解除条件の意義, 条件の成否が未確定の間における法律関係, 期限の意義, 期限の利益</p> <p>2 代理            総論, 有権代理</p> <p>部会資料14-1関係            1 期間の計算            総論(民法に規定することの当否等), 過去にさかのぼる方向での期間の計算方法</p> <p>2 消滅時効            総論, 時効期間と起算点, 時効障害事由, 時効の効果, 形成権の期間制限, その他            ※部会資料13-1記載の検討事項のうち, 「第3 代理」の「3 表見代理」, 「4 無権代理」及び「5 授權」は, 後日審議することとされた。</p>
第13回	平成22年7月27日	<p>部会資料13-1(第11回会議で配布), 部会資料9-1(第7回会議で配布)及び部会資料10-1(第8回会議で配布)に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p>

会議名	開催日	議事概要
		<p><u>部会資料13-1関係</u></p> <p>1 表見代理 代理権授与の表示による表見代理, 権限外の行為の表見代理, 代理権消滅後の表見代理</p> <p>2 無権代理 無権代理人の責任, 無権代理と相続</p> <p>3 授權</p> <p><u>部会資料9-1関係</u></p> <p>1 債務引受 総論 (債務引受に関する規定の要否), 併存的債務引受, 免責的債務引受</p> <p>2 契約上の地位の移転 (譲渡) 総論 (契約上の地位の移転 (譲渡) に関する規定の要否), 契約上の地位の移転の要件, 契約上の地位の移転の効果等, 対抗要件制度</p> <p><u>部会資料10-1関係</u></p> <p>1 免除及び混同 総論, 免除の規定の見直し</p> <p>2 決済手段の高度化・複雑化への民法上の対応の要否 (多数当事者間の決済に関する問題について)</p>
第14回	平成22年9月7日	<p><u>配布資料15-1</u>に基づき, 民法 (債権関係) の改正に関する検討事項について, 審議がされた (具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>1 売買-総則 総論, 売買の一方の予約 (民法第556条), 手付 (民法第557条)</p> <p>2 売買-売買の効力 (担保責任) 総論, 物の瑕疵に関する担保責任 (民法第570条), 権利の瑕疵に関する担保責任 (民法第560条から第567条まで), 強制競売における担保責任 (民法第568条, 第570条ただし書), 売主の担保責任と同時履行 (民法第571条), 数量超過の場合の売主の権利</p> <p>3 売買-売買の効力 (担保責任以外) 総論, 売主及び買主の基本的義務の明文化, 代金の支払及び支払の拒絶, 果実の帰属及び代金の利息の支払 (民法第575条), その他の新規規定</p> <p>4 売買-買戻し, 特殊の売買 総論, 買戻し (民法第579条から第585条まで), 契約締結に先立って目的物を試用することができる売買</p> <p>5 交換 ※部会資料15-1記載の検討事項のうち, 「第6 贈与」は, 後日審議することとされた。</p>
第15回	平成22年9月28日	<p><u>部会資料16-1</u>に基づき, 民法 (債権関係) の改正に関する検討事項について, 審議がされた (具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>1 消費貸借 総論, 消費貸借の成立-要物性の見直し, 利息に関する規律の明確化, 目的物に瑕疵があった場合の貸主の担保責任, 消費貸借の終了, 抗弁の接続</p> <p>2 貸貸借 総論, 総則関係 (短期貸貸借, 貸貸借の存続期間), 貸貸借の効力 (貸貸借と第三者との関係, 貸貸人の義務, 賃借人の義務, 賃借権の譲渡及び転貸), 貸貸借の終了 (賃借物が滅失した場合等における貸貸借の終了, 貸貸借終了時の原状回復, 損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限) ※部会資料16-1記載の検討事項のうち, 「第3 使用貸借」は, 後日審議することとされた。</p>
第16回	平成22年10月19日	<p>部会資料15-1 (第14回会議で配布), 部会資料16-1 (第15回会議で配布) 及び部会資料17-1に基づき, 民法 (債権関係) の改正に関する検討事項について, 審議がされた (具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p><u>部会資料15-1関係</u></p>

会議名	開催日	議事概要
		<p>1 贈与 総論, 成立要件の見直しの要否, 書面によらない贈与の撤回における「書面」要件の明確化, 贈与者の担保責任, 負担付贈与, 死因贈与, その他の新規規定 <u>部会資料16-1関係</u></p> <p>1 使用貸借 総論, 使用貸借契約の成立, 使用貸借の効力(貸主の担保責任), 使用貸借の終了 <u>部会資料17-1関係</u></p> <p>1 役務提供型の典型契約(雇用, 請負, 委任, 寄託) 総論 2 請負 総論, 請負の意義, 注文者の義務, 報酬に関する規律, 瑕疵担保責任, 注文者が任意解除権を行使した場合の損害賠償の範囲 ※部会資料17-1記載の検討事項のうち, 「第2, 7 下請負」から「第6 寄託」については, 後日審議することとされた。</p>
第17回	平成22年10月26日	<p><u>部会資料17-1</u>に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>1 請負 下請負 2 委任 総論, 受任者の義務に関する規定, 委任者の義務に関する規定, 報酬に関する規定, 委任の終了に関する規定, 準委任(民法第652条), 特殊の委任 3 準委任に代わる役務提供型契約の受皿規定 総論(新たな受皿規定の要否等), 役務提供者の義務に関する規律, 役務受領者の義務に関する規律, 報酬に関する規律, 任意解除権に関する規律, 役務受領者について破産手続が開始した場合の規律, その他の規定の要否 4 雇用 総論(雇用に関する規定の在り方), 報酬に関する規律, 民法第626条の規定の要否(民法第626条), 有期雇用契約における黙示の更新(民法第629条) 5 役務提供型契約に関する規定の編成方式 ※部会資料17-1記載の検討事項のうち, 「第6 寄託」については, 後日審議することとされた。</p>
第18回	平成22年11月9日	<p><u>部会資料17-1</u>(第16回会議で配布), <u>部会資料18-1</u>に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項について, 審議がされた(具体的な検討事項は以下のとおり)。</p> <p>1 寄託 総論, 寄託の成立—要物性の見直し, 受寄者の自己執行義務(民法第658条), 受寄者の保管義務(民法第659条), 寄託物の返還の相手方, 寄託者の義務, 寄託物の損傷又は一部滅失の場合における寄託者の通知義務, 寄託物の譲渡と間接占有の移転, 消費寄託(民法第666条), 特殊の寄託—混合寄託(混蔵寄託), 特殊の寄託—流動性預金口座 2 組合 総論, 組合契約の成立, 組合の財産関係, 組合の業務執行及び組合代理, 組合員の変動, 組合の解散及び清算, 内的組合 3 終身定期金 総論(終身定期金契約に関する規定の在り方), 有償の終身定期金契約を中心に規定を再編成する場合, 終身定期金としての不確定量の弁済の規定を設ける場合, 射倂契約の規定を設ける場合 4 和解 総論, 和解の意義(民法第695条), 和解の効力(民法第696条) 5 新種の契約 総論, ファイナンス・リース</p>
第19回	平成22年11月30日	<p><u>部会資料19-1</u>に基づき, 民法(債権関係)の改正に関する検討事項に</p>

会議名	開催日	議事概要
		<p>ついて、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 債権の目的  総論、債権の目的（民法第399条）、特定物の引渡しの場合の注意義務（民法第400条）、種類債権の目的物の品質（民法第401条第1項）、種類債権の目的物の特定（民法第401条第2項）、法定利率（民法第404条）、選択債権（民法第406条から第411条まで）</p> <p>2 事情変更の原則  事情変更の原則の明文化の要否、要件論、効果論</p> <p>3 不安の抗弁権  不安の抗弁権の明文化の要否、要件論、効果論</p> <p>4 賠償額の予定</p> <p>5 契約の解釈  総論（契約の解釈に関する原則を明文化することの要否等）、契約の解釈に関する基本原則、個別的な解釈指針</p> <p>6 第三者のためにする契約  総論、第三者のためにする契約の類型化（民法第537条第1項）、受益者の現存性・特定性、要約者の地位  ※部会資料19-1記載の検討事項のうち、「第7 継続的契約」、「第8 法定債権に関する規定に与える影響」については、後日審議することとされた。</p>
第20回	平成22年12月14日	<p>部会資料19-1（第19回会議で配布）、部会資料20-1に基づき、民法（債権関係）の改正に関する検討事項について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 継続的契約  総論（規定を設けることの要否、定義等）、各論、その他</p> <p>2 法定債権に関する規定に与える影響</p> <p>3 消費者・事業者に関する規定  総論（消費者・事業者に関する規定の可否等）、消費者契約の特則、事業者に関する特則</p> <p>4 規定の配置</p> <p>5 その他</p>
第21回	平成23年1月11日	<p>部会資料21に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理のたたき台について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>1 履行の請求</p> <p>2 債務不履行による損害賠償</p> <p>3 契約の解除</p> <p>4 危険負担</p> <p>5 受領遅滞</p> <p>6 その他の新規規定</p> <p>7 債権者代位権</p> <p>8 詐害行為取消権</p> <p>9 多数当事者の債権及び債務（保証債務を除く。）</p> <p>10 保証債務</p>
第22回	平成23年1月25日	<p>部会資料22に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理のたたき台について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p>11 債権譲渡</p> <p>12 証券的債権に関する規定</p> <p>13 債務引受</p> <p>14 契約上の地位の移転（譲渡）</p> <p>15 弁済</p> <p>16 相殺</p> <p>17 更改</p> <p>18 免除及び混同</p> <p>19 決済手法の高度化・複雑化への民法上の対応の要否（多数当事者間</p>

会議名	開催日	議事概要
		<p>の決済に関する問題について)</p> <p>20 契約に関する基本原則等</p> <p>21 契約交渉段階</p> <p>22 申込みと承諾</p> <p>23 懸賞広告</p> <p>24 約款（定義及び組入要件）</p> <p>25 法律行為に関する通則</p> <p>26 意思能力</p> <p>27 意思表示</p> <p>※部会資料22記載の検討事項のうち、「第28 不当条項規制」については、後日審議することとされた。</p>
第23回	平成23年2月8日	<p>部会資料22（第22回会議で配布）及び部会資料23に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理のたたき台について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p><u>部会資料22関係</u></p> <p>28 不当条項規制</p> <p><u>部会資料23関係</u></p> <p>29 無効及び取消し</p> <p>30 代理</p> <p>31 条件及び期限</p> <p>32 期間の計算</p> <p>33 消滅時効</p> <p>34 契約各則－共通論点</p> <p>35 売買－総則</p> <p>36 売買－売買の効力（担保責任）</p> <p>37 売買－売買の効力（担保責任以外）</p> <p>38 売買－買戻し，特殊の売買</p> <p>39 交換</p> <p>40 贈与</p> <p>41 消費貸借</p> <p>43 使用貸借</p> <p>※部会資料23記載の検討事項のうち、「第42 貸貸借」については、後日審議することとされた。</p>
第24回	平成23年2月22日	<p>部会資料23（第23回会議で配布）及び部会資料24に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理のたたき台について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。</p> <p><u>部会資料23関係</u></p> <p>42 貸貸借</p> <p><u>部会資料24関係</u></p> <p>44 役務提供型の典型契約（雇用，請負，委任，寄託）総論</p> <p>45 請負</p> <p>46 委任</p> <p>47 準委任に代わる役務提供型契約の受皿規定</p> <p>48 雇用</p> <p>49 寄託</p> <p>50 組合</p> <p>51 終身定期金</p> <p>52 和解</p> <p>53 新種の契約</p> <p>54 債権の目的</p> <p>55 事情変更の原則</p> <p>56 不安の抗弁権</p> <p>57 賠償額の予定（民法第420条，第421条）</p> <p>58 契約の解釈</p> <p>59 第三者のためにする契約</p> <p>60 継続的契約</p>

会議名	開催日	議事概要
		6 1 法定債権に関する規定に与える影響 6 2 消費者・事業者に関する規定 6 3 規定の配置
第 2 5 回	平成23年3月8日	部会資料 2 5 に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理のたたき台改訂版について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。 1 履行の請求 2 債務不履行による損害賠償 3 契約の解除 4 危険負担 5 受領遅滞 6 その他の新規規定 7 債権者代位権 8 詐害行為取消権 9 多数当事者の債権及び債務（保証債務を除く。） 1 0 保証債務 1 1 債権譲渡 1 2 証券的債権に関する規定 1 3 債務引受 1 4 契約上の地位の移転（譲渡） 1 5 弁済 1 6 相殺 1 7 更改 1 8 免除及び混同 1 9 新たな債務消滅原因に関する法的概念（決済手法の高度化・複雑化への民法上の対応） 2 0 契約に関する基本原則等 2 1 契約交渉段階 2 2 申込みと承諾 2 3 懸賞広告 2 4 約款（定義及び組入要件） 2 5 法律行為に関する通則 2 6 意思能力 2 7 意思表示 2 8 不当条項規制
第 2 6 回	平成23年4月12日	①部会資料 2 6 に基づき、民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理案について、審議がされた（具体的な検討事項は以下のとおり）。 1 履行請求権等 2 債務不履行による損害賠償 3 契約の解除 4 危険負担 5 受領遅滞 6 その他の新規規定 7 債権者代位権 8 詐害行為取消権 9 多数当事者の債権及び債務（保証債務を除く。） 1 0 保証債務 1 1 債権譲渡 1 2 証券的債権に関する規定 1 3 債務引受 1 4 契約上の地位の移転（譲渡） 1 5 弁済 1 6 相殺 1 7 更改 1 8 免除及び混同 1 9 新たな債務消滅原因に関する法的概念（決済手法の高度化・複雑化

会議名	開催日	議事概要
		<p>への民法上の対応)</p> <p>2 0 契約に関する基本原則等</p> <p>2 1 契約交渉段階</p> <p>2 2 申込みと承諾</p> <p>2 3 懸賞広告</p> <p>2 4 約款 (定義及び組入要件)</p> <p>2 5 法律行為に関する通則</p> <p>2 6 意思能力</p> <p>2 7 意思表示</p> <p>2 8 不当条項規制</p> <p>2 9 無効及び取消し</p> <p>3 0 代理</p> <p>3 1 条件及び期限</p> <p>3 2 期間の計算</p> <p>3 3 消滅時効</p> <p>3 4 契約各則一共通論点</p> <p>3 5 売買一総則</p> <p>3 6 売買一売買の効力 (担保責任)</p> <p>3 7 売買一売買の効力 (担保責任以外)</p> <p>3 8 売買一買戻し, 特殊の売買</p> <p>3 9 交換</p> <p>4 0 贈与</p> <p>4 1 消費貸借</p> <p>4 2 貸貸借</p> <p>4 3 使用貸借</p> <p>4 4 役務提供型の典型契約 (雇用, 請負, 委任, 寄託) 総論</p> <p>4 5 請負</p> <p>4 6 委任</p> <p>4 7 準委任に代わる役務提供型契約の受皿規定</p> <p>4 8 雇用</p> <p>4 9 寄託</p> <p>5 0 組合</p> <p>5 1 終身定期金</p> <p>5 2 和解</p> <p>5 3 新種の契約</p> <p>5 4 債権の目的</p> <p>5 5 事情変更の原則</p> <p>5 6 不安の抗弁権</p> <p>5 7 賠償額の予定 (民法第 4 2 0 条, 第 4 2 1 条)</p> <p>5 8 契約の解釈</p> <p>5 9 第三者のためにする契約</p> <p>6 0 継続的契約</p> <p>6 1 法定債権に関する規定に与える影響</p> <p>6 2 消費者・事業者に関する規定</p> <p>6 3 規定の配置</p> <p>②上記①の審議の結果に基づき, 部会資料 2 6 に修正を加えたものを「民法 (債権関係) の改正に関する中間的な論点整理」とすることが決定された。「民法 (債権関係) の改正に関する中間的な論点整理」は, 今後, パブリック・コメントの手続に付される予定である。</p>

出典：法務省ホームページ「法制審議会・民法 (債権関係) 部会」各回「議事概要」を基に作成  
[http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai\\_saiken.html](http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai_saiken.html)