

平成25年度

民法改正の動向を踏まえた  
宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究  
報告書

平成26年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



## 目 次

1. 本研究の背景と目的 .....	1
(1) 研究の背景 .....	1
(2) 研究の目的 .....	1
2. 中間試案に対する意見を踏まえた民法改正の状況 .....	2
(1) 研究会の開催 .....	2
1) 平成 25 年度研究会の開催状況 .....	2
2) 今後の民法改正スケジュール .....	3
3) 今後の課題 .....	3
(2) パブリックコメント・研究会での意見交換が中間試案に与えた影響 .....	5
(3) 法制審議会の提示内容に対する主要な懸念事項 .....	8
1) 契約締結過程の情報提供義務 .....	8
2) 「瑕疵」から「契約不適合」に変更 .....	8
3) 不実告知 .....	10
4) 個人保証の極度額設定 .....	11
5) 賃借人の修繕権 .....	12
6) 賃料の当然減額 .....	13
(4) パブリックコメント・研究会を踏まえた民法改正の状況（各論） .....	15
1) 資料 A として提示された項目 .....	15
2) 資料 B として提示された項目 .....	46
3) 取り上げない論点として提示された項目 .....	55
3. 民法改正により影響を受けることが想定される法律 .....	60

本報告書は、研究会にて以下のメンバーにより議論を行い、本年度の成果としてとりまとめたものである。

平成 25 年度

民法改正の動向と宅地建物取引のあり方に関する研究会・委員

座 長	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科	教授
副座長	中村 肇	明治大学大学院法務研究科	教授
委 員	柴田 龍太郎	弁護士	
委 員	熊谷 則一	弁護士	
委 員	市川 三千雄	(公社)全宅連	専務理事
委 員	見勢本 浩一	(公社)全宅保証	専務理事
委 員	小林 勇	(公社)全宅連	政策推進委員会委員長
委 員	土屋 祐二	(公社)全宅保証	弁済業務委員会委員長
委 員	神垣 明治	(一社)全宅管理	副会長

9 名

(オブザーバー) 法務省

国土交通省

( 事 務 局 ) (公社)全宅連事務局

## 1. 本研究の背景と目的

### (1) 研究の背景

法務省法制審議会では平成 21 年 11 月から、債権関係を含む民法の改正案が審議されており、改正検討項目として、契約関係・瑕疵担保責任・保証関係等、不動産の売買及び賃貸借の実務に大きな影響を与えると予想される多くの事項が含まれている。

平成 23 年 5 月には「民法（債権関係）改正の中間的な論点整理」が、平成 25 年 2 月には「中間試案（案）」が公表され、この公表された「中間試案（案）」を法制審議会の審議結果に基づいて修正が加えられた版が「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」として公表され、パブリックコメントの手続きを経て、パブリックコメント等で寄せられた意見を踏まえ、改めて法制審議会にて検討されることとなっている。

### (2) 研究の目的

平成 24 年度「民法改正の動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方に関する研究会」において、平成 25 年 2 月に公表された「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」を基に、不動産取引実務への影響や懸念事項・問題点の抽出・整理を行い、パブリックコメントとして法制審議会に意見を提出した。

本年度は、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」を基に、民法改正の影響を受けることが想定される関連法案の整理を行うこととした。

さらに、平成 25 年 9 月以降の法制審議会の検討結果を確認するとともに、法務省から研究会にご参画頂き、パブリックコメントに対する法制審議会の最新の対応状況の確認、並びに、今後の対応方針や方向性等についての把握を行い、その結果を整理することを目的とする。

尚、本報告書は平成 26 年 3 月の時点で公表されている法制審議会民法（債権関係）部会の資料に基づき作成した。

## 2. 中間試案に対する意見を踏まえた民法改正の状況

### (1) 研究会の開催

#### 1) 平成 25 年度研究会の開催状況

平成 25 年 2 月に公表された「中間試案」について内容を確認し、実務現場において影響があると思われる項目を抽出し、特に反対である項目についてその理由を整理し、パブリックコメントとして法制審議会に提出した。

本年度の研究会では、パブリックコメント提出以降の法制審議会に提出された部会資料を確認するとともに、部会においてどのような検討が行われたのかを把握するために、部会資料を作成している法務省の担当者に研究会に出席して頂いた。また、まだ審議されていない項目について、具体的な事例等を提示しながら懸念事項の説明を行った。

本年度の研究会開催状況は以下のとおりである。

	開催日時	主な検討項目
第 1 回	平成 25 年 10 月 24 日 (木) 15 : 30 ~ 17 : 30	<ul style="list-style-type: none"><li>平成 24 年度の研究内容と重点ポイントについて</li><li>民法改正の現状について (法務省より)</li><li>平成 25 年度の研究の内容について</li><li>その他</li></ul>
第 2 回	平成 25 年 12 月 5 日 (木) 15 : 30 ~ 17 : 30	<ul style="list-style-type: none"><li>民法改正の現状の進捗状況について (法務省より)</li><li>民法改正が実務に与える影響と重要な懸念事項について</li><li>民法改正によって影響を受ける関連法案について</li><li>その他</li></ul>
第 3 回	平成 26 年 2 月 28 日 (金) 10 : 30 ~ 13 : 00	<ul style="list-style-type: none"><li>「民法改正中間試案に対する意見」の各項目についての意見交換</li><li>民法改正によって影響を受ける関連法案について</li><li>その他</li></ul>

## 2) 今後の民法改正スケジュール

研究会において、法務省担当者から今後のスケジュールについて以下のとおり説明があった。

時期	主な内容	備考
平成 26 年 7 月	要綱仮案の決定	パブリックコメントは予定されていない
平成 27 年 2 月	要綱案の決定	
平成 27 年 3 月	通常国会に提出	

## 3) 今後の課題

### ①契約書等の修正

今回の民法改正案には、瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更、個人保証に対する保護の強化などが含まれ、不動産取引実務に大きな影響を与えられとされる。

これまで判例、解釈で認められていた法理を明文化することにより、かえって従前にはなかった紛争等が発生する可能性もあるため、要綱案等で明らかとなった改正内容を踏まえ、契約書等の書式の修正を検討する必要がある。

特に今回の改正に伴って、契約の当事者の合意内容・契約の趣旨等が現在以上に重視されることになるため、今後売主等の説明・告知義務の重要性が高まると予想される。それに伴って説明のためのインスペクションの要請も高まると考えられるため、インスペクションの制度等についても今後議論が必要となる。

### ②関連法律・ガイドラインの修正

民法が改正されることにより影響を受ける関連法律が複数存在する（影響を受ける関連法律については、「3. 民法改正により影響を受けることが想定される法律」に整理した）。

その中でも不動産取引に大きな影響を及ぼす関連法律（例えば、宅地建物取引業法等）の修正については、不動産取引の現場において、特に一般消費者が混乱しないためにも、具体的な修正内容を早急にその法律所管省庁から提示される必要がある。

また取引の現場においては、各法律についての解釈や運用の考え方等が示された、いわゆる「ガイドライン」を基に不動産取引が行われており、民法改正に合わせてそれらのガイドラインについても修正が必要となる。

修正が必要になるとと思われるガイドラインとしては、以下のものが想定される。

□不動産取引全般に関して

- ・ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（国土交通省総合政策局不動産課長通達）
- ・ 不動産流通の円滑化について（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の一部改正）（国土交通省総合政策局不動産課長通達）
- ・ 不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方（国土交通省総合政策局不動産課長通達）

□賃貸借契約に関して

- ・ 賃貸住宅標準契約書（契約書本体、作成にあたっての注意点、解説コメント）（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- ・ 終身建物賃貸借標準契約書（契約書本体、契約書コメント）（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度のQ & A（国土交通省）
- ・ 外国人向け部屋探しのガイドブック（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- ・ 外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- ・ 家賃債務保証業務を行っている事業者の方へ（国土交通省住宅局住宅総合整備課通知）
- ・ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

□マンションに関して

- ・ マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示）
- ・ マンション標準管理委託契約書、マンション標準管理委託契約書コメント（国土交通省総合政策局不動産課）

□瑕疵担保・インスペクション・性能表示に関して

- ・ 住宅瑕疵担保履行法に関するQ & A（国土交通省住宅局住宅生産課）
- ・ 既存住宅インスペクション・ガイドライン（国土交通省住宅局住宅生産課）
- ・ 既存住宅の性能表示制度の解説（国土交通省住宅局住宅生産課）

□その他

- ・ 住宅確保要配慮者の居住安定確保に関する提供情報（居住支援協議会等）

## (2) パブリックコメント・研究会での意見交換が中間試案に与えた影響

本章では、法制審に提出したパブリックコメント及び研究会での意見交換が、「中間試案」に対してどのような影響を与えたかについて、最新の部会資料を基に整理を行った。

まず、本年度の法制審の議論では、事務局より資料Aと資料Bの2種類の資料が提出され、議論が行われた。

資料Aは意見の対立が少なく条文を目指した案を出せると見込めるもの、資料Bは議論が固まっておらず条文を示した案を単純に示すことができないものである。この他、「取り上げない論点」とされ、今回は改正を見送る方向となった論点がある。

法制審に提出されている資料のタイプを整理すると以下のとおりである。

タイプ	位置づけ	提示方法
資料 A	条文化が前提	条文（案）を提示
資料 B	条文化を目指すが課題あり	考え方を提示
取り上げない	部会には取り上げない	未提示

なお、中間試案に対するパブリックコメントを提出した項目に対する、法制審資料の対応状況（パブリックコメントの意見反映度）を次ページの図表に示す。パブリックコメントの意見が反映されたものを○、パブリックコメント等を受けて一部が修正されたものを△、意見が反映されなかったものを×で示した。

中間試案に対する意見項目				部会での審議状況			意見 反映度
分類	項目名	番号	細目名	審議日	部会 資料	検討結果	
1	法律行為総則	2	公序良俗 (民法第90条関係)	第82回 26. 1. 14	A・B	・(1)はAタイプ ・(2)はBタイプ	×
2	意思能力(新設)			第82回 26. 1. 14	A	・意思能力の意義については規定を設けない	△
3	意思表示	2	錯誤 (民法第95条関係)	第76回 第86回 26. 3. 18	A	・動機の錯誤が考慮されるための要件を検討 ・相手方の過失の有無、信頼性の正当性の要 否について検討	△
		3	詐欺 (民法第96条関係)	第76回 25. 9. 10	A	中間試案を修文 (「媒介受託者、代理人等」の詐欺の論点は 取り上げない)	○
4	代理	6	自己契約及び双方代理等 (民法第108条関係)	第76回 25. 9. 10	A	本人の「利益を害さない場合」は適用外	×
8	債権の目的	1	特定物の引渡しの場合の注意義務 (民法第400条関係)	第78回 25. 10. 8	A	中間試案を修文 (善管注意義務の表現を維持)	△
9	履行請求権等	2	契約による債権の履行請求権の限界 事由(新設)	第78回 25. 10. 8	A	中間試案を修文 (1、「履行請求の限界事由」の用語不使 用、2、「履行に要する費用が著しく過大」 は適用外→復活?)	△
10	債務不履行に よる損害賠償	10	賠償額の予定 (民法第420条関係)(削除、規定追 加)	第78回 25. 10. 8	A	中間試案を修文 (著しく過大であると認められる場合の効果 を一部無効に)	△
17	保証債務	5	根保証 (改正=拡大適用)	第80回 25. 11. 19	A	・「極度額、元本確定事由の範囲」は中間試 案を導入 ・「元本確定日の適用範囲の拡大」は見送り	×
		6	保証人保護の方策の拡充 (2) 契約締結時の説明義務、情報提 供義務(新設)	第80回 第86回 26. 3. 18	A	・委託を受けた場合に限定 ・事業のための債務に限定 ・資力等の説明は主債務者が負う等	○
			(3) 主たる債務の履行状況に関する 情報提供義務(新設)	第80回 第86回 26. 3. 18	A・B	主債務者が分割弁済の期限利益を有する場合 のみ	○
26	契約に関する 基本原則等 (新設)	3	付随義務及び保護義務	第84回 26. 2. 25		論点として取り上げない	○
		4	信義則等の適用に当たっての考慮要 素	第84回 26. 2. 25		論点として取り上げない	○
27	契約交渉段階 (新設)	1	契約締結の自由と契約交渉の不当破 棄	第84回 26. 2. 25	A	要件を検討中(破棄した側が「相手方に信頼 を与えるような行為をした」ことを要件とす る)	×
		2	契約締結過程における情報提供義務	第84回 26. 2. 25	B	要件の検討を要する	
30	約款 (新設)	1	約款の定義	第85回 26. 3. 4	B	未審議。部会資料は「客観的に画一的に多数 の者と契約を締結するのが合理的である場 合」に修文	
32	事情変更の法理(新設)			第75回 第81回 25. 12. 10	B	部会資料で要件を厳格化し検討	
33	不安の抗弁権(新設)			第81回 25. 12. 10	B	明文化の可否について検討	
34	継続的契約 (新設)	1	期間の定めのある契約の終了	第80回 25. 11. 19		論点として取り上げない	○
35	売買	3	売主の義務(新設)	第84回 26. 2. 25	A	「瑕疵」に代わって「契約の趣旨に適合しな い場合」に書き換わる	×
		4	目的物が契約の趣旨に適合しない場 合の売主の責任	第84回 26. 2. 25	A	債務の履行が不能である場合の規律が追完請 求権にも適用されることは明らかであること から、素案(1)では重ねて取り上げない	×
		5	目的物が契約の趣旨に適合しない場 合における買主の代金減額請求権 (付加)	第84回 26. 2. 25	A	素案(3)では、契約不適合が買主の帰責事由 によるものであるときには代金減額請求がで きないとの規定を設けている	×
		7	買主が事業者の場合における目的物 検査義務及び適時通知義務(新設)	第84回 26. 2. 25		論点として取り上げない	○
		9	競売における買受人の権利の特則民 法第568条及び第570条ただし書関 係)	第84回 26. 2. 25		論点として取り上げない	○
		12	権利を失うおそれがある場合の買主 による代金支払の拒絶(民法第576条 関係)	第84回 26. 2. 25	A	中間試案通り	×
38	賃貸借	4	不動産賃貸借の対抗力、賃貸人たる 地位の移転等(民法第605条関係)	第79回 25. 10. 29	A	中間試案を修文 (登記以外で賃借権を対抗できる場合を明確 化)	△
		8	賃貸物の修繕等(民法第606条第1項 関係)	第79回 25. 10. 29	A	中間試案を修文 (賃借人に帰責事由がある場合は修繕義務が ないことを明記)	△
		10	賃借物の一部滅失等による賃料の減 額等(民法第611条関係)	第79回 25. 10. 29	A	中間試案を修文 (帰責事由の立証責任は賃借人に)	△

中間試案に取り上げられた項目で、不動産に関係するもののうち、以下の項目についてはパブリックコメント等を踏まえて「取り上げない論点」または「資料Bの論点」とされた。

(ア) 取り上げない論点とされたもの

- ①「詐欺」における媒介者による詐欺
- ②履行請求権の限界事由
- ③根保証債務関係のうち
  - i. 元本確定期日の規律の適用範囲拡大
  - ii. 一定の特別な事情がある場合に根保証契約の保証人が主債務の元本の確定を請求することができるという規律（いわゆる特別解約権の規律）
- ④契約に関する基本原則
  - i. 付随義務及び保護義務
  - ii. 信義則等の適用に当たっての考慮要素
- ⑥強制競売においては目的物の性状について契約の趣旨に適合しないものであっても、契約不適合責任（瑕疵担保）を適用する。
- ⑦買主が事業者の場合における目的物検査義務及び適時通知義務
- ⑧買主の義務
- ⑨売買の予約（民法第556条関係）
- ⑩継続的契約
- ⑪複数契約の解除
- ⑫意思能力の定義

(イ) 資料Bとされた論点

- ①契約交渉段階の情報提供義務
- ②契約の解釈
- ③約款
- ④事情変更の原則
- ⑤保証人に対する通知義務
- ⑥保証人の責任の減免
- ⑦不安の抗弁権

### (3) 法制審議会の提示内容に対する主要な懸念事項

#### 1) 契約締結過程の情報提供義務

##### □部会資料の提示内容

契約締結過程における売主の情報提供義務については、部会資料では以下のように提示し、引き続き検討を要することとしている。

契約交渉段階における情報提供義務に関する規定を設けることの当否、規定の内容について、どのように考えるか。契約交渉段階における一般的な情報提供義務に関する規定とは別に、それを知らなければ生命、身体等に損害を生じさせる可能性が高い情報を対象として情報提供義務を規定するという考え方があがあるが、このような考え方についてどのように考えるか。

##### □提示内容の解釈と実務面への影響

情報提供義務に関する規定を設けることに対しては、情報提供義務が認められる場合には様々な場合があり、一律に規定を設けることにはなじまず、むしろ判断を硬直化させるという批判がある。

#### 2) 「瑕疵」から「契約不適合」に変更

##### □部会資料の提示内容

以下のように、「瑕疵」に代わり「契約の趣旨に適合しないものであるとき」との表現を使用することとして、条文化に向けて検討がなされている。

##### ○ 売主の追完義務

次のような規定を新たに設けるものとする。

(1) 引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、その内容に応じて、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。

(2) 買主が請求した履行の追完の方法と異なる方法を売主が提供する場合において、売主の提供する方法が契約の趣旨に適合し、かつ、買主に不相当な負担を課するものでないときは、履行の追完は、売主が提供する方法による。

##### ○ 買主の代金減額請求権

次のような規定を新たに設けるものとする。

(1) 引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、売主がその期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、その不適合の割合に応じて代金の減額を請求することができる。

(2) 次のいずれかに該当するときは、買主は、上記(1)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。

ア 履行の追完が不能であるとき。

イ 売主が履行の追完をする意思がない旨の確定的な意思を表示したとき。

ウ 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、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。

エ 買主が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) 引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものである場合において、その不適合が契約の趣旨に照らして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、代金の減額を請求することができない。

#### ○損害賠償の請求及び契約の解除

民法第565条及び第570条本文の規律（代金減額請求及び期間制限に関するものを除く。）を次のように改めるものとする。

引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、債務不履行一般の規定による損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

#### □提示内容の解釈と実務面への影響

部会資料では瑕疵担保責任という用語は廃止されて「契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任」（以下「契約不適合責任」）と表現される。

このとき、従来の「瑕疵担保責任」に変わり「契約の趣旨に適合しない場合であっても売主は責任を負わない」という特約を定めることは、自己矛盾の特約となる恐れがあり、有効性については疑問があるとの指摘がある。

また、契約不適合にともなう損害賠償義務が発生するためには、売主に「契約の趣旨に照らして責めに帰すべき事由」があることが必要とされ、部会資料では、「契約の趣旨に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証責任は売主側にあるとされている。

売主が「契約の趣旨に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証に成功した場合には売主の損害賠償義務は認められない。ただしその場合でも買主が相当の期間を定めて履行の追完（修補等）の催告をし、売主がその期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示によりその不適合の割合に応じて代金の減額を請求することとなる。

本改正を受けて、損害賠償支払い、追完、代金減額、解除等を避けるために、契約の趣旨に適合するか否かについて、事前調査の要請が高まるものと見られる。

### 3) 不実告知

#### □部会資料の提示内容

部会資料では、以下のように不実表示に関する規定を錯誤の条文の中で規定することとして、条文化に向けて検討がなされている。

#### ○錯誤によって意思表示の効力を否定するための要件

民法第95条本文の規律を次のように改めるものとする。

意思表示に錯誤があった場合において、その錯誤がなかったとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、それが取引通念上相当と認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる。

#### ○ 動機の錯誤

動機の錯誤に関して次のような規定を新たに設けるものとする。

意思表示の動機に錯誤があり、かつ、次のいずれかに該当する場合において、その錯誤がなかったとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、それが取引通念上相当と認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる

- (1) 動機が法律行為の内容になっているとき。
- (2) 動機の錯誤が相手方によって惹起されたとき。(※)

#### ○錯誤者に重過失がある場合の例外

民法第95条ただし書の規律を次のように改めるものとする。

前記1又は2の錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、表意者は、次のいずれかに該当するときは除き、前記1又は2による意思表示の取消しをすることができない。

ア 相手方が、前記1又は2の錯誤があることを知り、又は知らなかったことについて重大な過失があるとき。

イ 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

#### ○第三者保護要件

錯誤による意思表示に基づいて新たに利害関係を有するに至った第三者の保護要件に関して、次のような規定を新たに設けるものとする。前記1又は2による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

※引き続き検討する事項とされている

#### □提示内容の解釈と実務面への影響

今回の不実表示の議論は、欠陥がないことを売主が告げた場合に、当事者が法律行為の内容としていのかどうかに関わらず錯誤を理由に取消が可能となるというものであり、現行法の下で相手方から告知があったものについて法律行為の内容と認定され

ていた裁判例を明文化したものと説明されている。

なお、上記の条文案のうち、「(2) 動機の錯誤が相手方によって惹起されたとき。」については引き続き検討することとされている。

仮に、「動機の錯誤が相手方によって惹起されたとき。」という規定が明文化された場合には、「告知書の内容は告知者がその記憶に基づいて誠実に記載したものであるが、専門家による調査を経たものではなく、告知内容が事実と異なる場合があることを買主はあらかじめ容認するものであり、告知内容が事実と異なることをもって、買主は取消、損害賠償等をなしえない」との旨を明記しておくことにより不実告知を理由とした取り消し等を避ける等の対応が考えられる。

#### 4) 個人保証の極度額設定

##### □部会資料の提示内容

根保証契約の個人根保証契約については、以下の内容で条文化が検討されている。

##### ○根保証

(1) 民法第465条の2を次のように改めるものとする。

ア 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約（仮称）」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

イ 個人根保証契約は、上記アに規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

ウ 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における上記アに規定する極度額の定めについて準用する。

(2) 民法第465条の4を次のように改めるものとする。

次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。

ア 債権者が、主たる債務者又は保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

イ 主たる債務者又は保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

ウ 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

(3) 民法第465条の5を次のように改めるものとする。

ア 保証人が法人である根保証契約において、前記(1)アに規定する極度額の定めがないときは、その根保証契約の保証人の主たる債務者に対する求償権についての保証契約（保証人が法人であるものを除く。）は、その効力を生じない。

イ 保証人が法人である根保証契約であってその主たる債務の範囲に貸金等債務が含まれるものにおいて、元本確定期日の定めがないとき、又は元本確定期

日の定め若しくはその変更が第465条の3第1項若しくは第3項の規定を適用するとすればその効力を生じないものであるときは、その根保証契約の保証人の主たる債務者に対する求償権についての保証契約（保証人が法人であるものを除く。）は、その効力を生じない。

#### □提示内容の解釈と実務面への影響

保証人が個人の場合、保証契約に極度額を記載する必要があり、極度額の定めがないと、保証契約そのものの効力が生じなくなることとされる。この制度が導入されること、さらに裁判所の裁量による保証責任の減免制度等が導入されること等により、家主にとって保証制度が使いにくくなることから、家賃債務保証会社を保証人にしようとする傾向が強まり、家賃の高騰・費用負担の増加という形で賃借人にも跳ね返る、大家の賃貸動機に影響を与え健全な賃貸住宅の供給や市場の発展が阻害される、一般消費者の居住確保を損ねる、等の影響が懸念される。

### 5) 賃借人の修繕権

#### □部会資料の提示内容

賃借人の修繕権については、以下のように条文化する方向で検討されている。

- (1) 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。
- (2) 賃貸物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人にその旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる。ただし、急迫の事情があるときは、直ちにその修繕をすることができる。

#### □実務面への影響

現行民法では賃借人の修繕権について規定は置かれていないが、部会資料では「賃貸物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人にその旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる」として賃借人の修繕権を明文で規定している。

従前より、老朽化や耐震問題を理由に賃貸人が退去を要求した場合、退去を要求する正当事由と賃貸人の修繕義務との関係が問題になっていたが、修繕権の明文化により、これらの紛争の途中で賃借人が賃貸人に修繕を要求し、賃貸人が応じない場合には、賃借人が耐震等の工事をしてしまい、必要費として工事代を請求する可能性も考えられ（民法608条1項）、紛争が複雑になることが懸念される。

そこで、仮に改正民法で「修繕権」が規定された場合には、紛争を避けるため、修繕を認める場合や規模等に関して契約書で明文化する可能性につき検討する必要がある。

## 6) 賃料の当然減額

### □部会資料の提示内容

賃料の当然減額については、以下のように条文化する方向で検討されている。

○賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（民法第611条関係）

民法第611条の規律を次のように改めるものとする。

(1) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが契約の趣旨に照らして賃借人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、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

(2) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなり、かつ、それが契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によるものである場合において、賃貸人が自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、賃貸人は、これを賃借人に償還しなければならない。

(3) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

### □提示内容の解釈と実務面への影響

部会資料は、賃借物の一部が滅失等の理由で使用収益をすることができなくなった場合、請求があって初めて賃料減額の効果が生じるとしていた現行民法第611条第1項の規定を改め、賃借人からの請求を待たずに当然に賃料が減額されると規定するものである。

目的物の使用・収益が不可能となった割合に応じて賃料が減額されるというのは、賃貸人・賃借人の公平な対価関係を維持する観点から導かれたものであるが、このような規定が、実務上も妥当か否かは検討する必要がある。

当然減額を認める規定を置くことにより、例えば、建物が一部滅失した場合に、滅失部分が具体的にどの程度賃料を減額させるのかは直ちに明らかになるとは限らない。賃借人が滅失等を長期に渡って放置した後に、その間の賃料が当然に減額されていると不意打ち的に主張される恐れがある、賃借人の通知がなかった場合には当然減額規定と修繕義務及び通知義務の関係が問題となりうる等、賃借人と賃貸人の紛争を複雑にすることが懸念される。

これらの懸念も考慮すると、請求があって初めて賃料減額の効果が生じるとする現在の民法611条1項の規定で十分足りるのではないかと考えられる。

なお当規定は任意規定であり、改正民法の規定が設けられた場合には、特約による対応が可能である。特約の内容として一部滅失と賃料減額割合に関する通知の義務を

賃借人に課し、通知がなければ賃借人は賃料減額を主張しえないとすることが考えられる。

#### (4) パブリックコメント・研究会を踏まえた民法改正の状況（各論）

中間試案について懸念を示した項目について、「中間試案への意見」、中間試案への意見を反映して部会に提示された「部会資料提示内容」、中間試案への意見が部会資料提示内容に「反映された内容」について整理する。

なお、【分類】、【番号】は、6ページの表中の【分類】、【番号】と同じである。

#### 1) 資料Aとして提示された項目

##### 【分類2：意思能力】

###### □ 中間試案の内容

法律行為の当事者が、法律行為の時に、その法律行為をすることの意味を理解する能力を有していなかったときは、その法律行為は、無効とするものとする。

(注1) 意思能力の定義について、「事理弁識能力」とする考え方や、特に定義を設けず、意思能力を欠く状態でされた法律行為を無効とするのみを規定するという考え方がある。

(注2) 意思能力を欠く状態でされた法律行為の効力について、本文の規定に加えて日常生活に関する行為についてはこの限りでない(無効とならない)旨の規定を設けるという考え方がある。

###### □ 中間試案への意見

この定義では、範囲が広すぎる懸念がある。

###### □ 部会資料提示内容

意思能力を有しない者の法律行為は、無効とする。

###### □ 反映内容

- ・ 素案では、意思能力の意義については規定を設けないこととされた。

### 【分類3：意思表示】、【番号2：錯誤】

#### □中間試案の内容

- (1) 意思表示に錯誤があった場合において、表意者がその真意と異なることを知っていたとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、通常人であってもその意思表示をしなかったであろうと認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができるものとする。
- (2) 目的物の性質、状態その他の意思表示の前提となる事項に錯誤があり、かつ、次のいずれかに該当する場合において、当該錯誤がなければ表意者はその意思表示をせず、かつ、通常人であってもその意思表示をしなかったであろうと認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができるものとする。
- ア 意思表示の前提となる当該事項に関する表意者の認識が法律行為の内容になっているとき。
- イ 表意者の錯誤が、相手方が事実と異なることを表示したために生じたものであるとき。
- (3) 上記(1)又は(2)の意思表示をしたことについて表意者に重大な過失があった場合には、次のいずれかに該当するときを除き、上記(1)又は(2)による意思表示の取消しをすることができないものとする。
- ア 相手方が、表意者が上記(1)又は(2)の意思表示をしたことを知り、又は知らなかったことについて重大な過失があるとき。
- イ 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。
- (4) 上記(1)又は(2)による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができないものとする。
- (注) 上記(2)イ（不実表示）については、規定を設けないという考え方がある。

#### □中間試案への意見

##### ○不実告知を錯誤の一類型とすることによる弊害の懸念

中古物件の売買などにおいては、売主側が調査をしたとしても知ることのできない欠陥があり得るため、過失なくして売主・媒介業者の説明と実際の状況が食い違うことは多々ある。改正提案によれば、こうした場合にも、告知者たる売主側に過失がないときなどにおいても、契約の意思表示を取り消すことができるように解される。しかし、それでは取消事案が多発するだけでなく、当事者間の衡平の観点からも不適當な結果となることが懸念される。

また、意思表示をしたことについて重大な過失があった場合における取消しの可否に関する規定については、要件が複雑であり、表意者保護が必要かどうか疑問がある。

さらに改正提案では、取消しは追認できる時から3年、行為の時から10年間行使可能になるが、消費者契約では追認できる時から6か月、行為の時から5年間ということになっている。改正提案では現行民法より錯誤の要件が緩和され消費者保護が強化されるため、消費者の利益の擁護を目的とする消費者契約法との関係、保護のバランスについても考慮する必要があると考えられる。

(1)に「意思表示に錯誤があった場合において、表意者がその真意と異なることを知っていたとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、通常人であってもその意思表示をしなかったであろうと認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる。」とあるが、まず、「表意者が自分の真意と異なることを知る」とはどのようなことなのか、国民は理解できるであろうか。極めてわかりづらい表現であり、到底、わかりやすい民法とは言えない。「表意者が錯誤に気づいていれば意思表示せず」というような平易な表現をすべきである。また、「通常人」がどういった人を指すのか一概にはわからない。とくに、消費者・事業者といった概念を民法に導入する場合には、「通常人」が指す内容が不明だと、紛争を惹起する原因ともなり得るので、何らかの前提を付すべきだと考えられる。

また、消費者契約法に現在ある制度を民法典に取り込むことは、消費者側が不実表示をした場合にも事業者に取消権を認めることになり、それではかえって消費者にとって不利であるので不当だと考えられる。この定義では、範囲が広すぎる懸念がある。

#### □部会資料提示内容

- 1 民法第95条本文の規律を次のように改めるものとする。  
意思表示に錯誤があった場合において、その錯誤がなかったとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、それが取引通念上相当と認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる。
- 2 動機の錯誤  
動機の錯誤に関して次のような規定を新たに設けるものとする。意思表示の動機に錯誤があり、かつ、次のいずれかに該当する場合において、その錯誤がなかったとすれば表意者はその意思表示をせず、かつ、それが取引通念上相当と認められるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる  
(1)動機が法律行為の内容になっているとき。  
(2)動機の錯誤が相手方によって惹起されたとき。(※)
- 3 錯誤者に重過失がある場合の例外  
民法第95条ただし書の規律を次のように改めるものとする。  
前記1又は2の錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、表意者は、次のいずれかに該当するときを除き、前記1又は2による意思表示の取消しをすることができない。  
ア相手方が、前記1又は2の錯誤があることを知り、又は知らなかったことについて重大な過失があるとき。  
イ相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。
- 4 第三者保護要件  
錯誤による意思表示に基づいて新たに利害関係を有するに至った第三者の保護要件に関して、次のような規定を新たに設けるものとする。前記1又は2による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することが

できない。

※引き続き検討する事項とされている。

□反映内容

○ 「表意者が真意と異なることを知っていた場合」「通常人」等の表現に代わり、「意思表示の動機に錯誤があり、かつ、次のいずれかに該当する場合」「取引通念上相当と認められるとき」とされている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 不実表示の議論は、欠陥がないことを売主が告げた場合に、当事者がその動機を法律行為の内容としているかどうかに関わらず錯誤の他の要件を満たせば錯誤を理由に取消が可能というものである。従来の裁判例でも、相手方から告知があった場合には法律行為の内容となっていたと認定されており、それを明文化したものとも言える。(法務省)
- ・ これまでは法律行為の内容となるためには「表示されている」ことが必要とされていたが、中間試案では「表示」との兼ね合いはどのように考えているのか。(委員意見)
- ・ 動機の表示があれば必ず法律行為の内容となるわけではなく当事者が前提としていたかどうかを重視する考え方を取り、双方が当然の前提としていた場合に法律行為の内容として認める。ただし、判断に当たり買主が表明していたということは引き続き重視される。(法務省)

### 【分類3：意思表示】、【番号3：詐欺】

#### □中間試案の内容

- (1) 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができるものとする。
- (2) 相手方のある意思表示において、相手方から契約の締結について媒介をすることの委託を受けた者又は相手方の代理人が詐欺を行ったときも、上記(1)と同様とする（その意思表示を取り消すことができる）ものとする。
- (3) 相手方のある意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、上記(2)の場合を除き、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができるものとする。
- (4) 詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができないものとする。
- (注) 上記(2)については、媒介受託者及び代理人のほか、その行為について相手方が責任を負うべき者が詐欺を行ったときも上記(1)と同様とする旨の規定を設けるという考え方がある。

#### □中間試案への意見

##### ○媒介者による不利益事実の不告知を取消事由とすることによる弊害の懸念

改正提案ではいわゆる不利益事実の不告知も含む詐欺行為を契約当事者から媒介をすることの委託を受けた者がした場合には、委託した者が消費者であっても取消事由となる。

不利益事実の不告知型詐欺については、事業者が媒介の委託者である場合について、既に消費者契約法4条、5条によって取消事由となっていることからすると、本改正提案はとくに消費者が媒介の委託者の場合について取消事由とすることに意味をもつことになる。

改正案では(2)で「媒介の委託を受けた者」を代理人と同等に位置付け、取消しを認めているが、不動産取引における媒介は、消費者(委託者)がまず物件の目星を付け、その物件の取扱業者として媒介を委託する場合や特定の地域等を絞って委託するケースがほとんどであり、受託者に対する信頼を起点として成立する代理とは大きく異なっている。このような観点から、媒介業者による詐欺の事実を売主が知らない場合にまで、契約を取り消されるリスクを消費者たる売主に負わせることは消費者に過大な負担を強いることになり適当ではない。媒介業者による詐欺があった場合の買主の保護は、宅建業法上既に用意されている保証制度によって賄うことも可能であり、民法の一般規定で対応するのは行き過ぎであると考えられる。

また、錯誤の場合と同様に、不利益事実の不告知を民法の取消事由とする場合、改正提案では追認から3年、行為から10年間が取消権行使可能期間となるが、一般法である民法と消費者の利益の擁護を目的とする消費者契約法との関係、保護のバランスについても考慮すべきである。

□部会資料提示内容

民法第96条の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができるものとする。
- (2) 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができるものとする。
- (3) 詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができないものとする。

□反映内容

- 媒介者・代理人の詐欺の論点については今回改正では規定を設けないこととされた。  
ただし、現行法上の解釈（媒介者の詐欺を本人の詐欺とする）を否定するものではない。

【分類４：代理】、【番号６：自己契約及び双方代理等（民法第１０８条関係）（改正）】

□中間試案の内容

- (1) 代理人が自己を相手方とする行為をした場合又は当事者双方の代理人として行為をした場合には、当該行為は、代理権を有しない者がした行為とみなすものとする。
- (2) 上記(1)は、次のいずれかに該当する場合には、適用しないものとする。  
ア 代理人がした行為が、本人があらかじめ許諾したものである場合  
イ 代理人がした行為が、本人の利益を害さないものである場合
- (3) 代理人がした行為が上記(1)の要件を満たさない場合であっても、その行為が代理人と本人との利益が相反するものであるときは、上記(1)及び(2)を準用するものとする。
- (注１) 上記(1)については、無権代理行為とみなして本人が追認の意思表示をしない限り当然に効果不帰属とするのではなく、本人の意思表示によって効果不帰属とすることができるという構成を採るといふ考え方がある。
- (注２) 上記(3)については、規定を設けない（解釈に委ねる）といふ考え方がある。

□中間試案への意見

(3)については単に「利益が相反するもの」のみで、(1)(2)を準用することは、結果的に対象範囲が広大になり取引実務において混乱を生じる可能性がある。これについては(注２)のように個別具体的な事案によって解釈にて委ねるべきである。

□部会資料提示内容

- 民法第１０８条の規律を次のように改めるものとする。
- (1) 同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなすものとする。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでないものとする。
- (2) 代理人と本人との利益が相反する行為（上記(1)本文に該当するものを除く。）についても、代理権を有しない者がした行為とみなすものとする。ただし、本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでないものとする。

□反映内容

- 中間試案においては、自己契約及び双方代理であっても「本人の利益を害さない」行為については無権代理とみなさない旨の規律を設けることとしていたが、素案では同規律は置かれず、現行法の「債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない」との表現を維持することとされている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 現行法上も、親権者との利益相反行為、取締役の利益相反行為等、既に「利益相反」という表現が使われている。この表現に大きな問題があるとは考えていない。（法務省）

【分類8：債権の目的】、【番号1：特定物の引渡しの場合の注意義務（民法第400条関係）（改正）】

□中間試案の内容

- (1) 契約によって生じた債権につき、その内容が特定物の引渡しであるときは、債務者は、引渡しまで、[契約の性質、契約をした目的、契約締結に至る経緯その他の事情に基づき、取引通念を考慮して定まる]当該契約の趣旨に適合する方法により、その物を保存しなければならないものとする。
- (2) 契約以外の原因によって生じた債権につき、その内容が特定物の引渡しであるときは、債務者は、引渡しまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならないものとする。
- (注) 民法第400条の規律を維持するという考え方がある。

□中間試案への意見

貴省（法務省）が作成する概要説明によれば、「契約の趣旨」とは、合意の内容や契約書の記載内容だけではなく、契約の性質（有償か無償かを含む。）、当事者が当該契約をした目的、契約締結に至る経緯を始めとする契約をめぐる一切の事情に基づき、取引通念を考慮して評価判断されるべきであるとあるが、この内容ではあまりにも抽象的である。

この定義が明確でないと当事者間の認識に齟齬が生じた場合に結果的に契約書等明示された内容等のみが重視される懸念があり、紛争が増加する可能性がある。

□部会資料提示内容

民法第400条の規律を次のように改めるものとする。  
債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならないものとする。  
この場合において、債権が契約によって生じたものであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、当該契約の趣旨に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならないものとする。

□反映内容

- 中間試案においては、①契約によって生じた債権の内容が特定物の引渡しであるときは、債務者は当該契約の趣旨に適合する方法によりその物を保存しなければならないものとし、②契約以外の原因によって生じた債権の内容が特定物の引渡しであるときは、債務者は善良な管理者の注意をもってその物を保存しなければならないものとしていたが、素案においては、「善良な管理者の注意」という表現を維持することとされた。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 「契約の趣旨」とは取引通念・社会常識等も踏まえたものを意図しており、必ずしも契約書に書くだけで取引通念等を見捨てて契約の趣旨となるということではない。（法務省）

【分類9：履行請求権等】、【番号2：契約による債権の履行請求権の限界事由】

□中間試案の内容

契約による債権（金銭債権を除く。）につき次に掲げるいずれかの事由（以下「履行請求権の限界事由」という。）があるときは、債権者は、債務者に対してその履行を請求することができないものとする。

ア履行が物理的に不可能であること。

イ履行に要する費用が、債権者が履行により得る利益と比べて著しく過大なものであること。

ウその他、当該契約の趣旨に照らして、債務者に債務の履行を請求することが相当でない認められる事由

□中間試案への意見

「履行請求権の限界」という用語は、内容が分かりにくく混乱を招く。

とくに、「イ 履行に要する費用が、債権者が履行により得る利益と比べて著しく過大なものであること」については、債務者が、予想外のコストが発生したというだけで、濫用的に債務の履行を拒絶する事態を招来する懸念がある。

こうした明文を設けずに、後記ウの解釈あるいは権利濫用の一般規定によって対処すべきだと考えられる。

□部会資料提示内容

履行の不能（履行請求権の限界事由）

(1) 債務の履行が不能（その債務が契約によって生じたものである場合にあつては、当該契約の趣旨に照らして不能であることをいう。以下同じ。）であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができないものとする。

(2) 金銭の給付を目的とする債務については、上記(1)は、適用しないものとする。

□反映内容

- 中間試案では、履行不能につき「履行請求権の限界」という用語で整理していたが、「その債務が契約によって生じたものである場合にあつては、当該契約の趣旨に照らして不能であることをいう」と表現を改めた。その上で「履行請求権の限界事由」という表現については取り上げない論点としている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 履行請求権の限界事由について改正案では「社会通念上の不能」という言葉は使わないのか。（委員意見）
- ・ 契約によって生じた債権は契約の趣旨と社会通念に照らして判断する、ということである。社会的通念に照らして、ということをやめたわけではない。（法務省）

【分類 10: 債務不履行による損害賠償】、【番号 10: 賠償額の予定(民法第 420 条関係)】

□中間試案の内容

- (1) 民法第 420 条第 1 項後段を削除するものとする。
- (2) 賠償額の予定をした場合において、予定した賠償額が、債権者に現に生じた損害の額、当事者が賠償額の予定をした目的その他の事情に照らして著しく過大であるときは、債権者は、相当な部分を超える部分につき、債務者にその履行を請求することができないものとする。
- (注 1) 上記(1)については、民法第 420 条第 1 項後段を維持するという考え方があある。
- (注 2) 上記(2)については、規定を設けないという考え方があある。

□中間試案への意見

損害賠償の予定は、実務上は契約違反による解除(違約金)の設定を売買契約に盛り込むことが一般的であり、その目的は契約不履行へのペナルティであることから、現に生じた損害額より予定額が過大であることをもって予定額を減額できるとなると、結果的に当事者間の紛争が増加する懸念があある。

□部会資料提示内容

民法第 420 条第 1 項の規律を次のように改めるものとする。

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ものとする。この場合において、その予定した賠償額が、現に生じた損害の額及び当事者が賠償額の予定をした目的に照らして著しく過大であると認められるときは、その賠償額の予定のうち著しく過大であると認められる部分は、その効力を有しないものとする。

□反映内容

- 中間試案においては、賠償額の予定が著しく過大であると認められる場合には「相当な部分を超える部分の履行を請求することができない」こととしていたが、素案においては、賠償額の予定が著しく過大であると認められる場合の効果として、その「著しく過大であると認められる部分が無効となる」旨を記載している。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 実務では想定される実損よりも多めの賠償額を予定することもある。(委員意見)
- ・ 過大な場合に減額という場合、実損を越える部分を全て減額することは想定しておらず、実損よりも多めに賠償を予定することには問題がない。また過大な部分の減額そのものは現行の裁判実務でなされていることの明文化である。(法務省)
- ・ 実務の契約書では賠償金ではなく違約金と表現する。(委員意見)
- ・ 違約金は損害賠償の予定額と推定する。現行実務でもそのように見ている。(法務省)

## 【分類 17：保証債務】、【番号 5：根保証】

### □中間試案の内容

- (1) 民法第 465 条の 2（極度額）及び第 465 条の 4（元本確定事由）の規律の適用範囲を拡大し、保証人が個人である根保証契約一般に適用するものとする。
- (2) 民法第 465 条の 3（元本確定期日）の規律の適用範囲を上記(1)と同様に拡大するかどうかについて、引き続き検討する。
- (3) 一定の特別な事情がある場合に根保証契約の保証人が主たる債務の元本の確定を請求することができるものとするかどうかについて、引き続き検討する。

### □中間試案への意見

影響が大きいと思われるのが「元本確定期日」であり、不動産賃貸借契約が継続しているのにも係わらず、当該保証契約の元本確定期日が到来した場合、それ以降に生じた債務に関しては、保証人に請求できなくなる。保証契約の裏付けなしに賃貸借契約を締結することが希である実態からしても、賃貸借契約中の保証人の離脱には大きな問題があり、元本確定期日の規定については不動産賃貸借契約には適用除外とするべきである。

### □部会資料提示内容

- (1) 民法第 465 条の 2 を次のように改めるものとする。
  - ア 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約（仮称）」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
  - イ 個人根保証契約は、上記アに規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
  - ウ 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、個人根保証契約における上記アに規定する極度額の定めについて準用する。
- (2) 民法第 465 条の 4 を次のように改めるものとする。

次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。

  - ア 債権者が、主たる債務者又は保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。
  - イ 主たる債務者又は保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
  - ウ 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

(3) 民法第465条の5を次のように改めるものとする。

ア保証人が法人である根保証契約において、前記(1)アに規定する極度額の定めがないときは、その根保証契約の保証人の主たる債務者に対する求償権についての保証契約（保証人が法人であるものを除く。）は、その効力を生じない。

イ保証人が法人である根保証契約であってその主たる債務の範囲に貸金等債務が含まれるものにおいて、元本確定期日の定めがないとき、又は元本確定期日の定め若しくはその変更が第465条の3第1項若しくは第3項の規定を適用するとすればその効力を生じないものであるときは、その根保証契約の保証人の主たる債務者に対する求償権についての保証契約（保証人が法人であるものを除く。）は、その効力を生じない。民法第420条第1項の規律を次のように改めるものとする。

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ものとする。この場合において、その予定した賠償額が、現に生じた損害の額及び当事者が賠償額の予定をした目的に照らして著しく過大であると認められるときは、その賠償額の予定のうち著しく過大であると認められる部分は、その効力を有しないものとする。

□反映内容

- 一定期間が経過したら建物賃貸借契約の保証人の責任が無くなるという、根保証の元本確定期日および、一定の特別な事情がある場合に根保証契約の保証人が主債務の元本の確定を請求することができるという規律（特別解約権の規律）は取り上げないこととしている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 根保証の極度額は設けることとして議論がなされている。
- ・ 保証契約の極度額を保証人が払った場合、債権者としては、その保証人に引き続き新たに保証人となってもらうか、違う保証人をつける、という対応が考えられる。（法務省）

## 【分類 17：保証債務】、【番号 6 (2)：保証人保護の方策の拡充】

### □中間試案の内容

事業者である債権者が、個人を保証人とする保証契約を締結しようとする場合には、保証人に対し、次のような事項を説明しなければならないものとし、債権者がこれを怠ったときは、保証人がその保証契約を取り消すことができるものとするかどうかについて、引き続き検討する。

ア保証人は主たる債務者がその債務を履行しないときにその履行をする責任を負うこと。

イ連帯保証である場合には、連帯保証人は催告の抗弁、検索の抗弁及び分別の利益を有しないこと。

ウ主たる債務の内容（元本の額、利息・損害金の内容、条件・期限の定め等）

エ保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合には、主たる債務者の〔信用状況〕

### □中間試案への意見

このような説明義務を課された場合、説明したという事実を後々に証明できるようにするには、実務では、書面で説明する運用となると思われるが、連帯保証人が地方や遠方にいることが多い居住用建物の賃貸借契約の場合、それをどのように行うのかが問題となる。また、他人の信用情報保有者が爆発的に増加することが想定されるが、与えた信用情報が悪用されないような措置を講じないまま、かような規律を設けることに大きな懸念がある。

さらに、民間賃貸住宅の多数を占める高齢者の賃貸人が、新たな負担増のために賃貸不動産経営を躊躇することとなれば、市場の縮小や停滞を招きかねず、ひいては、賃借人の物件選択肢を狭めることとなり、結果的に消費者保護にも繋がらないと思慮する。

特に「エ」については懸念がある。賃貸人は委託を受けた保証人に対して賃借人の信用状況を説明しなければならなくなるが、具体的に説明すべき信用状況の内容が不明であり、トラブルが増える懸念がある。そもそも不動産賃貸借の実務では、賃借人（主たる債務者）の親族等が保証人となり、保証人が賃借人の信用状況等を承知していることが多いと考えられるため、賃貸人に説明義務を課すこと自体が不自然であり、その意義に疑問がある。そもそも、賃貸人（債権者）にとり、何をもって〔信用状況〕とするのかが不明瞭であり、取消権の濫用につながることも危惧される。

したがって、本条の説明義務については全面的に反対である。

□部会資料提示内容

契約締結時の情報提供義務に関して、次のような規定を新たに設けるものとする。

- (1) 事業のために債務を負担する者がその債務について保証を委託するときは、委託を受ける者（法人を除く。）に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。

ア資産及び収入の状況

イ主たる債務以外に負担している債務の有無、額及び履行状況

ウ主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

- (2) 主たる債務者が上記アの説明をせず、又は虚偽の説明をしたために委託を受けた者が上記ア各号に掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者が上記アの説明をせず、又は虚偽の説明をしたことを債権者が知り、又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。

□反映内容

- 保証人に対する説明義務は主たる債務者が負うこととし、「主たる債務者が上記アの説明をせず、又は虚偽の説明をしたことを債権者が知り、又は知ることができたとき」に保証人は保証契約を取り消すことが可能とされた。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 貸貸人が説明の有無を知ることが求めるのは現実的ではないとの懸念がある。（委員意見）
- ・ 借借人が嘘の説明をしたために貸貸人と保証人の保証契約が取り消された場合、その嘘の説明が信頼関係を破壊させる行為とみなされ、貸貸借契約が解除される可能性は確かにある。（法務省）

## 【分類 17：保証債務】、【番号 6 (3)：主たる債務の履行状況に関する情報提供義務】

### □ 中間試案の内容

事業者である債権者が、個人を保証人とする保証契約を締結した場合には、保証人に対し、以下のような説明義務を負うものとし、債権者がこれを怠ったときは、その義務を怠っている間に発生した遅延損害金に係る保証債務の履行を請求することができないものとするかどうかについて、引き続き検討する。

ア債権者は、保証人から照会があったときは、保証人に対し、遅滞なく主たる債務の残額〔その他の履行の状況〕を通知しなければならないものとする。

イ債権者は、主たる債務の履行が遅延したときは、保証人に対し、遅滞なくその事実を通知しなければならないものとする。

### □ 中間試案への意見

遅延事実の通知に関して、貸金であれば遅滞が生じるのは1回であるが、家賃の遅滞の場合は、遅滞が始まれば毎月遅滞が生じる形態が多く、その都度、通知をしなければならないとすれば、貸貸人に過大な負担をかけることになってしまう。本来の債務者である賃借人への賃料滞納督促ですら負担が大きいなか、更に保証人への情報提供を課すのは貸貸人への配慮がないと言わざるを得ない。

こうした負担を避けようとする貸貸人としては、保証会社を保証人にしようとする傾向が強まり、結果的に家賃の高騰・費用負担の増加という形で賃借人に転嫁される。また、貸貸人の貸貸動機にも影響を与え、健全な賃貸住宅の発展が阻害され、かえって一般消費者の居住確保を損ねる要因になる。

### □ 部会資料提示内容

請求による履行状況の情報提供義務について、次のような規定を新たに設けるものとする。

債権者は、委託を受けた保証人から請求があったときは、保証人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。

(1) 主たる債務についての不履行の有無

(2) 履行期が到来した元本、利息及び遅延損害金の額（既払額を除く。）

※ 中間試案イの遅延損害金の履行の請求に関しては資料 B とされている。

### □ 反映内容

- 中間試案に基づいた条文案であり、債権者が保証人からの請求に対して提供しなければならない情報が①債務不履行の有無、②履行期が到来した金額（既払額を除く。）の2つと定められた。

【分類 27：契約交渉段階】、【番号 1：契約締結の自由と契約交渉の不当破棄】

□中間試案の内容

契約を締結するための交渉の当事者の一方は、契約が成立しなかった場合であっても、これによって相手方に生じた損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、相手方が契約の成立が確実であると信じ、かつ、契約の性質、当事者の知識及び経験、交渉の進捗状況その他交渉に関する一切の事情に照らしてそのように信ずることが相当であると認められる場合において、その当事者の一方が、正当な理由なく契約の成立を妨げたときは、その当事者の一方は、これによって相手方に生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

(注) このような規定を設けないという考え方がある。

□中間試案への意見

当該規定を設けることによって、その解釈をめぐって紛争が多発する懸念がある。本件については従来の信義則の規定で足りるものであり、無用の混乱を避ける観点からこのような規定を設けるべきではないと考える。

□部会資料提示内容

契約自由の原則について、次のような規律を設けるものとする。

- (1) 当事者は、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。
- (2) 契約は、法令に特別の定めがある場合及び当事者間に別段の合意がある場合を除き、当事者の合意のみによって、成立する。
- (3) 契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。

契約交渉の不当破棄について、次のような規定を設けるものとする。

契約を締結するための交渉の当事者が、契約の成立が確実であると相手方に信じさせるに足りる行為をしたにもかかわらず、正当な理由なく契約の成立を妨げたときは、これによって相手方に生じた損害を賠償する責任を負う。

□反映内容

- 中間試案では、不当に破棄された者の立場に基づいていたが、部会提出資料は目線を逆転させ、不当破棄と言われる者にとって不意打ち的にならないように、不当破棄と言われる者の立場に基づいた条文を提示している。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 媒介の場合、買主に対して「上手くまとめる方向で交渉する」と言ったが交渉が成立しなかった場合に、売主が買主に損害賠償請求をされたり、買主や売主から媒介業者の責任で契約が成立しなかったと訴えられると、現場が立ちまわらなくなる。  
(委員意見)
- ・ 慎重に検討しているが、論点として落とすのではなく、要件を厳格にする方向で検討を行っている。要件を証明するのは損害賠償請求を行う方である。(法務省)
- ・ 買付・売渡は、交渉が長いので「契約締結までは契約としない」という前提で交渉するという慣習があるが、この場合にも責任を問われるのか。(委員意見)
- ・ 上記質問の場合はこの問題は生じない。(法務省)

## 【分類 35：売買】、【番号 3：売主の義務】

### □中間試案の内容

- (1) 売主は、財産権を買主に移転する義務を負うほか、売買の内容に従い、次に掲げる義務を負うものとする。
- ア買主に売買の目的物を引き渡す義務
- イ買主に、登記、登録その他の売買の内容である権利の移転を第三者に対抗するための要件を具備させる義務
- (2) 売主が買主に引き渡すべき目的物は、種類、品質及び数量に関して、当該売買契約の趣旨に適合するものでなければならないものとする。
- (3) 売主が買主に移転すべき権利は、当該売買契約の趣旨に適合しない他人の地上権、抵当権その他の権利による負担又は当該売買契約の趣旨に適合しない法令の制限がないものでなければならないものとする。
- (4) 他人の権利を売買の内容としたとき（権利の一部が他人に属するときを含む。）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ものとする。
- （注）上記(2)については、民法第570条の「瑕疵」という文言を維持して表現するという考え方がある。

### □中間試案への意見

- 「契約の趣旨に適合しない場合」の用語を取り入れることによる弊害の懸念

「瑕疵」に代わって取り入れられる「契約の趣旨に適合しない場合」の用語は、国民にとっては全く新しい法律用語であり、既に国民に浸透している「瑕疵」という用語を残すべきである。この新しい改正内容には次のような問題がある。

現在の不動産取引では、中古物件の場合、「瑕疵担保責任を負わない。」という特約を用いることがよくあるが、「契約の趣旨に適合しない場合」という用語になった場合、「契約の趣旨に適合しない場合にも責任を負わない。」という特約は、契約違反があっても責任を負わないという内容になって自己矛盾、背理となるので、使うことが難しい。そのため、従来と同じ内容の契約を結ぼうとする場合、個別の事項ごとに欠陥があっても売主は責任を負わないと表現せざるを得なくなり、契約の内容が長文化、複雑化するとともに、対等でない当事者間では弱者に不利な契約締結が横行する等、トラブルの増発が増えると想定される。

また、(2) 買主に引き渡すべき目的物の定義として、品質が定義されているが、中古物件においては、物件の品質は千差万別であり、これを買主の契約の趣旨に適合させるために、物件の品質・状態を細かく顕在化させることは容易でなく、当該規定を設けることにより、トラブルの多発や取引コストの増加に繋がる恐れがある。

□部会資料提示内容

次のような規定を新たに設けるものとする。

- (1) 売主は、移転すべき権利の内容（他人の地上権、抵当権その他の権利の負担の有無を含む。）に関し、その売買契約の趣旨に適合するものを買主に移転する義務を負う。
- (2) 売主は、売買の目的が物であるときは、性状及び数量に関して、その売買契約の趣旨に適合するものを引き渡す義務を負う。
- (3) 他人の権利を売買の目的としたとき（権利の一部が他人に属するときを含む。）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。
- (4) 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を第三者に対抗するために必要な行為をする義務を負う。

□反映内容

- 中間試案に基づいた内容が提示された。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 「瑕疵担保責任を負わない」という条項が設けられなくなることを懸念している。契約書に「契約の趣旨に適合しない場合であっても、売主は責任を負わない」という書き方をしても問題はないのか。（委員意見 【分類 35：売買】、【番号 4 目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任】で併せて議論）

## 【分類 35：売買】、【番号 4：目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任】

### □中間試案の内容

民法第565条及び第570条本文の規律（代金減額請求・期間制限に関するものを除く。）を次のように改めるものとする。

- (1)引き渡された目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、その内容に応じて、売主に対し、目的物の修補、不足分の引渡し又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができるものとする。ただし、その権利につき履行請求権の限界事由があるときは、この限りでないものとする。
- (2)引き渡された目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、債務不履行の一般原則に従って、その不履行による損害の賠償を請求し、又はその不履行による契約の解除をすることができるものとする。
- (3)売主の提供する履行の追完の方法が買主の請求する方法と異なる場合には、売主の提供する方法が契約の趣旨に適合し、かつ、買主に不相当な負担を課するものでないときに限り、履行の追完は、売主が提供する方法によるものとする。

### □中間試案への意見

追完（修補・代替物引渡等）、損害賠償、解除等を避けるために事前調査が必要となり、現実の取引において売主・買主双方にかなりの負担が強られる懸念がある。

また、買主が事業者の場合、目的物検査義務と、「契約の趣旨に適合しない場合」（契約不適合）の適時通知義務が課されることになる。市街地では中古建物が土地いっぱい建設されていることが多く、こうした土地付建物の売買の場合、土壌汚染調査や埋蔵物調査、地耐力調査は事実上不可能であり、この場合に買主が大きな不利益を被る懸念がある。

さらに、現行民法と異なり、競売物件に契約不適合の制度が適用され、金融機関が競売で取得した配当金の返還義務が問題になると、融資の際の金融機関のローン審査手続もかなり厳格なものとなり、取引の迅速化、円滑化が妨げられることになる。

契約不適合の法律効果は、契約解除、損害賠償請求のほか、追完請求（修補・代替物引渡等）、代金減額請求とメニューが増える結果、相互の手続の関係が複雑となり、国民にとってわかりづらい民法になってしまう懸念がある。

#### ○「契約の趣旨に適合しない場合」（契約不適合）の概念導入に伴う責任限定

「瑕疵担保責任を負わない」という特約が使えなくなると、個別の事項ごとに契約にふさわしい内容か否かが問題とされるようになり、物件が契約に適合するか否かを事前に調査しておかないと追完義務（修補・代替物引渡等）、損害賠償支払義務、解除等が問題化されることになるので、事前調査の重要性が高まる。

しかし、調査ニーズが急増した場合に、そのニーズに対するインフラが整わない

うちに民法典の中で急遽一般化すると、不動産取引に著しい混乱がもたらされる懸念があり、かような改正は制度インフラを整えながら行うべきである。

#### □部会資料提示内容

次のような規定を新たに設けるものとする。

- (1)引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、その内容に応じて、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。
- (2)買主が請求した履行の追完の方法と異なる方法を売主が提供する場合において、売主の提供する方法が契約の趣旨に適合し、かつ、買主に不相当な負担を課するものでないときは、履行の追完は、売主が提供する方法による。

#### □反映内容

- 中間試案では、ただし書で履行請求権の限界事由がある場合の規律が置かれていたが、債務の履行が不能である場合の規律が追完請求権にも適用されることは明らかであると考えられることから、素案(1)ではこれを重ねて取り上げないこととしている。

#### □研究会での意見交換の内容

- ・ 「瑕疵担保責任を負わない」という条項が設けられなくなることを懸念している。契約書に「契約の趣旨に適合しない場合であっても、売主は責任を負わない」という書き方をしても問題はないのか。(委員意見)
- ・ 例えば、「建物にどんな瑕疵があるかわからないが、責任を追及されないために包括的に570条の責任は一切負わないという免責特約をつけている」場合で、引渡後に特定の契約不適合が明らかになった場合は、「契約不適合であるが免責特約は有効」となり、売主は責任を負わない。ただし、売主が当該不適合について知っていた場合は、免責特約があっても売主は責任を負う。(法務省)
- ・ 現場では重要事項説明のための調査を実施し、雨漏りがあれば雨漏りがあると記述し、さらに売主からの告知を踏まえて、売買を行っている。現場では、知り得た情報はできるだけ書くこととしている。(委員意見)

**【分類 35：売買】、【番号 5：目的物が契約の趣旨に適合しない場合における買主の代金減額請求権】**

□中間試案の内容

前記 4（民法第 565 条・第 570 条関係）に、次のような規律を付け加えるものとする。

- (1) 引き渡された目的物が前記 3 (2) に違反して契約の趣旨に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、売主がその期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、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ものとする。
- (2) 次に掲げる場合には、上記 (1) の催告を要しないものとする。
  - ア 履行の追完を請求する権利につき、履行請求権の限界事由があるとき。
  - イ 売主が履行の追完をする意思がない旨を表示したことその他の事由により、売主が履行の追完をする見込みがないことが明白であるとき。
- (3) 上記 (1) の意思表示は、履行の追完を請求する権利（履行の追完に代わる損害の賠償を請求する権利を含む。）及び契約の解除をする権利を放棄する旨の意思表示と同時にしなければ、その効力を生じないものとする。

□中間試案への意見

前項（【番号 4：目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任】）と同じ

□部会資料提示内容

次のような規定を新たに設けるものとする。

- (1) 引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、売主がその期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、その不適合の割合に応じて代金の減額を請求することができる。
- (2) 次のいずれかに該当するときは、買主は、上記 (1) 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。
  - ア 履行の追完が不能であるとき。
  - イ 売主が履行の追完をする意思がない旨の確定的な意思を表示したとき。
  - ウ 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、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。
  - エ 買主が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) 引き渡された目的物が性状及び数量に関して契約の趣旨に適合しないものである場合において、その不適合が契約の趣旨に照らして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、代金の減額を請求することができない。

□反映内容

- 中間試案では、代金減額請求について、契約不適合が買主の帰責事由による場合の規律を特に設けていなかった。しかし、素案の(3)では、契約不適合が買主の帰責事由によるものであるときには代金減額請求ができないとの規定を設けている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 帰責事由がない場合の制度設計について、法定責任説では信頼利益の賠償まで認めているが、代金減額となると、今まで認められていた部分が落ちてしまうのか。そうであれば、これについては実務が大きく変わるということを示してほしい。(委員意見)
- ・ 売主に帰責事由がある場合、代金減額をしたうえで契約費用については損害賠償請求を行うことは可能であるが、売主に帰責事由がない場合は、代金減額請求はできるが損害賠償請求はできないことになる。つまり、現行法は売主が無過失であっても契約費用の損害賠償請求ができるが、改正では、売主に帰責事由がない場合は損害賠償請求ができないこととなる。ただし、売主の「過失の有無の議論」と「帰責事由の有無の議論」は違う。帰責事由がないと認められるのは不可抗力などの極めて稀な場合のみである(法務省)
- ・ 具体的な訴訟では、売主側に帰責事由がないことの立証責任がある。(法務省)

【分類 35：売買】、【番号 12：権利を失うおそれがある場合の買主による代金支払の拒絶（民法第 576 条関係）】

□中間試案の内容

売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部又は一部を取得することができないおそれがあるとき、又はこれを失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができるものとする。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでないものとする。

□中間試案への意見

その他の事由とあるが、要件が抽象的であるため、権利の濫用につながる恐れがある。

□部会資料提示内容

民法第 576 条の規律を次のように改めるものとする。

売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部又は一部を取得することができないおそれがあるとき、又はこれを失うおそれがあるときは、買主は、その危険の限度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。

□反映内容

○ 中間試案に基づいた内容が提示された。

【分類 38：賃貸借】、【番号 4：不動産賃貸借の対抗力、賃貸人たる地位の移転等（民法第 605 条関係）】

□中間試案の内容

- (1) 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができるものとする。
  - (2) 不動産の譲受人に対して上記(1)により賃貸借を対抗することができる場合には、その賃貸人たる地位は、譲渡人から譲受人に移転するものとする。
  - (3) 上記(2)の場合において、譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ、当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しないものとする。この場合において、その後譲受人と譲渡人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保された賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転するものとする。
  - (4) 上記(2)又は(3)第 2 文による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができないものとする。
  - (5) 上記(2)又は(3)第 2 文により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、後記 7 (2)の敷金の返還に係る債務及び民法第 608 条に規定する費用の償還に係る債務は、譲受人又はその承継人に移転するものとする。
- (注) 上記(3)については、規定を設けない（解釈に委ねる）という考え方がある。

□中間試案への意見

不動産の譲受人に対して賃借権を対抗できる場合、譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ、当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は移転しないという内容が改正提案に盛り込まれているが、これまでの最高裁判例では、賃貸人たる地位を留保する場合において、賃貸借契約の締結が必要だとされたわけではなく、実務では、譲受人と譲渡人との間に賃貸借契約を締結することが定着しているわけでもない。賃貸人たる地位の留保を認める制度とするのであれば、他の多様な契約形態もあり得ることから、留保合意プラス賃貸借契約以外の要件を認めてもよいと考えられる。

また、新所有者と旧所有者の間で賃貸借契約を結ぶ場合でも、その賃貸借契約と、旧所有者と賃借人の賃貸借契約の内容、例えば契約目的、契約期間が異なった場合の規律が明らかではない。旧所有者と新所有者の契約内容が賃借人にとって不利な方向で影響するのは好ましくなく、賃借人の保護に配慮した規定とするべきである。

□部会資料提示内容

民法第605条の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。
- (2) 不動産の賃借人が当該不動産の譲受人に賃貸借を対抗することができるときは、当該不動産の賃貸人たる地位は、譲受人に移転する。
- (3) 上記(2)に規定する場合であっても、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ、当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。
- (4) 上記(2)又は(3)後段による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。
- (5) 上記(2)又は(3)後段により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、後記7(1)に定める敷金の返還に係る債務及び民法第608条に規定する費用の償還に係る債務は、譲受人又はその承継人に移転する。

□反映内容

- 中間試案では(3)後段について「譲受人と譲渡人との間の賃貸借が終了したときは」としていたが、不動産の所有権が新所有者Bから新所有者Cに譲渡されたことに伴い新所有者Bの旧所有者Aに対する賃貸人たる地位が新所有者Cに承継され、その後に旧所有者Aと新所有者Cとの間の賃貸借が終了した場合にも、同じ規律が妥当するため、素案(3)後段では「譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは」としている。

□研究会での意見交換の内容

- ・ (1)と(2)は、判例・通説を明文化したものである。(3)は、賃借人の同意を得ない賃貸人たる地位の留保は原則認めないという現在の最高裁の立場よりも留保の合意をより広く認めるという趣旨である。(法務省)

【分類 38：賃貸借】、【番号 8：賃貸物の修繕等（民法第 606 条第 1 項関係）】

□中間試案の内容

- (1) 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負うものとする。
- (2) 賃借物が修繕を要する場合において、賃借人がその旨を賃貸人に通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、自ら賃借物の使用及び収益に必要な修繕をすることができるものとする。ただし、急迫の事情があるときは、賃借人は、直ちに賃借物の使用及び収益に必要な修繕をすることができるものとする。
- (注) 上記(2)については、「賃貸人が上記(1)の修繕義務を履行しないときは、賃借人は、賃借物の使用及び収益に必要な修繕をすることができる」とのみ定めるといふ考え方がある。

□中間試案への意見

賃貸人に修繕を要する旨を通知し、賃貸人が相当期間内に修繕をしない場合には賃借人に修繕権を認める規定を入れることが予定されている。この場合、修繕の必要性の基準が明確ではないため、賃借人の主観的判断で修繕の必要性が決する可能性がある。この結果(客観的に)必ずしも必要性のない修繕費用についてまで償還請求され、権利の濫用、トラブルの増発が懸念される。

また別案は賃貸人に対する通知すら不要としており、トラブル発生リスクはさらに高まる。賃借人が賃貸人への通知なしに行った工事内容がグレードアップ的な要素も含むことになりかねず、当該工事費用(必要費のほか、有益費も含まれることになる)に係る取扱につき現場で相当な混乱が生じるとともに、ひいては原状回復等を含めた取扱にも影響が及ぶことを危惧する。そもそも中間試案の概要にあるように、「賃借物は飽くまで他人の所有物である」のだから、工事の必要性や内容等については賃貸人の意向確認は必須であるものと考ええる。

したがって、(2)の別案の採用についても反対する。

□部会資料提示内容

民法第 606 条第 1 項の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。
- (2) 賃貸物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人にその旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる。ただし、急迫の事情があるときは、直ちにその修繕をすることができる。

□反映内容

- 中間試案では、民法第606条第1項はそのまま維持され、賃借人に帰責事由がある場合の賃貸人の修繕義務についての規律を設けられていなかったが、素案ではただし書で賃借人に帰責事由がある場合には賃貸人が修繕義務を負わない旨を新たに定めるものとされた。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 必要のないものまで賃借人が勝手に修繕してしまうことを心配している。例えば、賃貸人が実施するよりも賃借人が実施した場合の費用が高額の場合、その差額についてはどうなるのかも不安である。修繕の範囲について教えてほしい。(委員意見)
- ・ 民法第606条1項に「賃貸人は修繕をする義務を負う」とされており、修繕の範囲はこれと同じであると認識されている。(法務省)
- ・ 賃貸人が修繕を行わない場合に、賃借人が賃貸人に代わって修繕を行う場合は仕方ないかもしれないが、そうではなく、賃借人が勝手にやった場合は問題になる。(委員意見)
- ・ 民法608条に、賃借人が必要費を支出した場合は賃貸人に請求できるとされている。必要費とは修繕に要した費用であり、民法上の修繕に該当する場合で、賃借人が必要費を支出した場合は、それが必要費として相当な物である限り、賃貸人に無条件で費用を請求できるのが現在の条文である。賃借人による修繕費が課題になった場合については、現在も課題があることは認識している。(法務省)
- ・ 任意規定であり、契約書で定めれば、その契約書の定めが優先される。(法務省)

【分類 38：賃貸借】、【番号 10：賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（民法第 6 1 1 条関係）】

□中間試案の内容

- (1) 賃借物の一部が滅失した場合その他の賃借人が賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃料は、その部分の割合に応じて減額されるものとする。この場合において、賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなったことが契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃料は、減額されないものとする。
- (2) 上記(1)第 2 文の場合において、賃貸人は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを賃借人に償還しなければならないものとする。
- (3) 賃借物の一部が滅失した場合その他の賃借人が賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができるものとする。
- (注) 上記(1)及び(2)については、民法第 6 1 1 条第 1 項の規律を維持するという考え方がある。

□中間試案への意見

○（1）「部分の割合」が曖昧であることについて

中間試案によると、賃借物の一部が滅失した場合、その他賃借人が賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃料は、「その部分の割合」に応じて減額されるものとする、とされている。

しかしながら「その部分の割合」の判断基準が明確でないことが、かえって現場の混乱を引き起こすのではないかと強く憂慮する。

○（2）「当然減額」について（賃貸人の過度の負担について）

中間試案では、上記のとおり賃借物の一部滅失により当然に賃料が減額されるとしていることから、一部滅失があった場合、賃借人は直ちに減額された賃料を支払うことが想定される。しかしながら、上述のとおり「その部分の割合」の判断基準が曖昧であることにより、その賃料は賃借人の一方的な判断で設定されることになりかねない。そうすると、減額された賃料に不服がある賃貸人は、自ら滅失部分の割合を示し、適正な賃料を示めさなければならなくなる。零細な高齢者が多くを占める賃貸人に、このような過度の負担を負わせるべきではない。

したがって、ここは現行どおり賃借人側が滅失の程度等に応じ適宜「減額請求することができる」とし、最終的にはその請求をめぐる裁判のなかで滅失部分の割合や適正な賃料が判断されるべきである。

## □部会資料提示内容

民法第611条の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが契約の趣旨に照らして賃借人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、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- (2) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなり、かつ、それが契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によるものである場合において、賃貸人が自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、賃貸人は、これを賃借人に償還しなければならない。
- (3) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

## □反映内容

- 中間試案では、(1)について、賃貸人が立証責任を負うことが想定されていたが、パブリックコメントの意見等を考慮し、現行法同様に帰責事由の立証責任については、賃借人に負わせることとした。

## □研究会での意見交換の内容

- ・ 債務不履行のことを考えると、現在の減額請求の方が妥当ではないか。(委員意見)
- ・ 賃貸が継続できるが使えない部屋がある場合、話し合いで賃料を合意して変えるというのが実務での対応である。(委員意見)
- ・ 条文に当然減額が入った場合と減額請求では、現場での感覚と理屈は異なる。(委員意見)
- ・ どちらにも責任がない場合の問題解決ルールについて、どのように提示したほうがわかりやすいのかということについて、現場の感覚を反映することは重要であるので、考慮して欲しい。(委員意見)
- ・ いくら減額するかという問題は常にあり、現行法では滅失部分の割合で減額するとされていることから、当然減額の制度にしてもその問題は今までと同様であると想定している。(法務省)
- ・ 当然減額の場合、貸主が借主から不意打ち的に、1年前から減額される状況であると1年分を請求されることも危惧されているが、現行法の請求減額でも滅失時にさかのぼって減額されるので、大きく変わらないという前提である。(法務省)
- ・ 不意打ちを防止するために、民法には賃借人は615条の通知義務があり、修繕を要する状態になった場合は遅滞なく通知が必要とされている。どの立場であっても、不意打ちで減額を主張された場合、賃貸人は賃借人の通知義務を指摘し、逆に損害賠償等を求めることも可能であるし、今後も可能である。通知義務とセットである。(法務省)
- ・ 現行法の請求減額は、賃貸人の意思に関わらず賃借人が請求するといえれば成立する

が、その金額については客観的に決定される。(法務省)

- 通知が遅れたことが原因で目的物の損傷が激しくなったことについても損害賠償請求できる。615条が想定する典型的な損害である。(法務省)

## 2) 資料Bとして提示された項目

### 【分類1：法律行為総則】、【番号2：公序良俗】

#### □中間試案の内容

(2)相手方の困窮、経験の不足、知識の不足その他の相手方が法律行為をするかどうかを合理的に判断することができない事情があることを利用して、著しく過大な利益を得、又は相手方に著しく過大な不利益を与える法律行為は、無効とするものとする。

(注)上記(2)（いわゆる暴利行為）について、相手方の窮迫、軽率又は無経験に乗じて著しく過大な利益を獲得する法律行為は無効とする旨の規定を設けるという考え方がある。また、規定を設けないという考え方がある。

#### □中間試案への意見

暴利行為は現行法の公序良俗違反として判例によって認められているものであり、個別具体的な事案によって判断されるべきである。仮に要件が不明確なまま条文化されると徒に適用範囲が広くなり、本来暴利行為にはあたらない商取引に関しても暴利行為を主張されるなど、暴利行為の適用をめぐる無用の混乱が起きる恐れがある。

従って、(注)の「規定を設けない」という考え方に賛成である。

#### □部会資料提示内容

##### 2 過大な利益を得る法律行為等が無効になる場合

民法第90条に次のような規定のいずれかを設けるという考え方について、どのように考えるか。

【甲案】当事者の一方に著しく過大な利益を得させ、又は相手方に著しく過大な不利益を与える法律行為は、相手方の困窮、経験の不足、知識の不足その他の相手方が法律行為をするかどうかを合理的に判断することができない事情があることを不当に利用してされたものであるときは、無効とするものとする。

【乙案】法律行為が公の秩序又は善良の風俗に反するか否かについて判断するに当たっては、法律行為の内容、当事者の属性、財産の状況、法律行為に至る経緯その他一切の事情を考慮するものとする。この場合において、法律行為の内容を考慮するに当たっては、当事者がその法律行為によって得る利益及び損失の内容及び程度をも勘案するものとする。

【分類 17：保証債務】、【番号 6 (3)：主たる債務の履行状況に関する情報提供義務】

□中間試案の内容

事業者である債権者が、個人を保証人とする保証契約を締結した場合には、保証人に対し、以下のような説明義務を負うものとし、債権者がこれを怠ったときは、その義務を怠っている間に発生した遅延損害金に係る保証債務の履行を請求することができないものとするかどうかについて、引き続き検討する。

ア債権者は、保証人から照会があったときは、保証人に対し、遅滞なく主たる債務の残額〔その他の履行の状況〕を通知しなければならないものとする。

イ債権者は、主たる債務の履行が遅延したときは、保証人に対し、遅滞なくその事実を通知しなければならないものとする。

□中間試案への意見

遅延事実の通知に関して、貸金であれば遅滞が生じるのは1回であるが、家賃の遅滞の場合は、遅滞が始まれば毎月遅滞が生じる形態が多く、その都度、通知をしなければならないとすれば、貸貸人に過大な負担をかけることになってしまう。本来の債務者である賃借人への賃料滞納督促ですら負担が大きいなか、更に保証人への情報提供を課すのは貸貸人への配慮がないと言わざるを得ない。

こうした負担を避けようとする貸貸人としては、保証会社を保証人にしようとする傾向が強まり、結果的に家賃の高騰・費用負担の増加という形で賃借人に転嫁される。また、貸貸人の貸貸動機にも影響を与え、健全な賃貸住宅の発展が阻害され、かえって一般消費者の居住確保を損ねる要因になる。

□部会資料提示内容

主たる債務の履行状況に関する保証人に対する情報提供義務に関して次のような規定を新たに設けることについて、どのように考えるか。

(1)主たる債務者が分割払の定めによる期限の利益を有する場合において、主たる債務者がその利益を失ったときは、債権者は、保証人（法人を除く。以下この項目において同じ。）に対し、2週間以内に、その旨を通知しなければならない。

(2)債権者は、上記(1)の通知をしなかったときは、保証人に対し、主たる債務者が期限の利益を失った旨の通知をするまでは、主たる債務者が期限の利益を喪失したことをもって保証人に対抗することができない。

(3)期限の利益の喪失が支払を怠ったことによるものである場合において、保証人が、上記(1)又は(2)の通知を受けた日から1箇月以内に、次に掲げる額の合計額を支払ったときは、保証人との関係においては、主たる債務者は期限の利益を失わなかったものとみなす。

ア支払日までに弁済期が到来する主たる債務の元本（主たる債務者が期限の利益を喪失しなかったとすれば弁済期が到来しないものを除く。）

イ上記アに対する支払日までに生じた利息

ウ上記アに対する支払日までに生じた遅延損害金

※中間試案アの債権者が提供すべき履行状況の情報等については資料Aとされている。

反映内容

中間試案に基づいて具体化内容であり、引き続き検討することとされている。

## 【分類 27：契約交渉段階】、【番号 2：契約締結過程における情報提供義務】

### □ 中間試案の内容

契約の当事者の一方がある情報を契約締結前に知らずに当該契約を締結したために損害を受けた場合であっても、相手方は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、次のいずれにも該当する場合には、相手方は、その損害を賠償しなければならないものとする。

- (1) 相手方が当該情報を契約締結前に知り、又は知ることができたこと。
  - (2) その当事者の一方が当該情報を契約締結前に知っていれば当該契約を締結せず、又はその内容では当該契約を締結しなかったと認められ、かつ、それを相手方が知ることができたこと。
  - (3) 契約の性質、当事者の知識及び経験、契約を締結する目的、契約交渉の経緯その他当該契約に関する一切の事情に照らし、その当事者の一方が自ら当該情報を入手することを期待することができないこと。
  - (4) その内容で当該契約を締結したことによって生ずる不利益をその当事者の一方に負担させることが、上記(3)の事情に照らして相当でないこと。
- (注) このような規定を設けないという考え方がある。

### □ 中間試案への意見

契約締結時に提供すべき情報の範囲は、ケースバイケースであり、基本法たる民法で一律に定めるべきではない。このような義務を明文化することにより、契約締結過程において些末な情報も多く開示される結果となりかねず、かえって、当事者に不便となるおそれがある。また、事業者間取引における情報格差も(情報格差がないケースも含め)千差万別であり、一般化すべきではない。現行どおり信義則で対応すれば足りると思われる。

従って、(注)の「規定を設けない」という考え方に賛成である。

### □ 部会資料提示内容

契約交渉段階における情報提供義務に関する規定を設けることの当否、規定の内容について、どのように考えるか。契約交渉段階における一般的な情報提供義務に関する規定とは別に、それを知らなければ生命、身体等に損害を生じさせる可能性が高い情報を対象として情報提供義務を規定するという考え方があるが、このような考え方についてどのように考えるか。

### □ 反映内容

- パブリックコメント等の批判を受け、引き続き検討が必要とされている。

### □ 研究会での意見交換の内容

- ・ 要件を定めるのが難しいという意見、反対の意見等が出ているが、本論点を「取り上げない論点」とするかについては検討中である。(法務省)

## 【分類 30：約款】、【番号 1：約款の定義】

### □中間試案の内容

約款とは、多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって、それらの契約の内容を画一的に定めることを目的として使用するものをいうものとする。

(注) 約款に関する規律を設けないという考え方がある。

### □中間試案への意見

#### ○約款の効力を限定することに関する疑問

約款の定義についてどのような場合に約款に当たるかが不明確である。約款に該当するか否かは交渉の有無によるとされているが、どこまで交渉すればよいのか、交渉の事実をどのように証明するか等問題が多く取引実務に大きな影響を与えるのは必至である。また、本会では、取引時の契約書式を定めているが、これらが約款とみなされるとすれば実務上の影響は大きい。

従って、(注)の「規定を設けない」という考え方に賛成である。

### □部会資料提示内容

契約交渉段階における情報提供義務に関する規定を設けることの当否、規定の内容について、どのように考えるか。契約交渉段階における一般的な情報提供義務に関する規定とは別に、それを知らなければ生命、身体等に損害を生じさせる可能性が高い情報を対象として情報提供義務を規定するという考え方があるが、このような考え方についてどのように考えるか。

#### 1 定型条項（仮称）による契約

(1) 定型条項とは、約款その他いかなる名称であるかを問わず、当事者の一方が契約の内容を画一的に定めるのが合理的であると認められる取引において、その契約の内容とするために準備された契約条項の集合（当事者が異なる内容の合意をした契約条項を除く。）をいう。

(2) 定型条項は、契約の当事者が特定の定型条項によることを合意した場合のほか、次に掲げる場合において相手方が異議を述べないで契約を締結したときは、契約の内容となる。

ア 定型条項を準備した者（以下「条項準備者」という。）が、契約の締結前に、当該定型条項によることを相手方に表示した場合

イ 上記アによることが契約締結の態様に照らして期待することができない場合において、その契約と同種の契約において定型条項によるのが通常であるとき。ただし、条項準備者が特定の定型条項を用いることを公表しているときに限る。

□反映内容

- 約款の定義は「約款とは、多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって、それらの契約の内容を画一的に定めることを目的として使用するものをいうものとする。」としていたものから、「当事者の一方が契約の内容を画一的に定めるのが合理的であると認められる取引において、その契約の内容とするために準備された契約条項の集合(当事者が異なる内容の合意をした契約条項を除く。)」とされ、その範囲は限定された。

□研究会での意見交換の内容

- ・ 売買契約書、賃貸借契約書を全宅連がホームページで公開し、それをダウンロードして個人が利用しているが、その場合は約款となるのか。(委員意見)
- ・ 当事者の一方が契約の内容を画一的に定めるのが合理的である場合に用いられるものが約款に当たると考えており、約款の範囲を当初より狭める方向ではある(法務省)

## 【分類 33：不安の抗弁権】

### □中間試案の内容

双務契約の当事者のうち自己の債務を先に履行すべき義務を負う者は、相手方につき破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立てがあったことその他の事由により、その反対給付である債権につき履行を得られないおそれがある場合において、その事由が次に掲げる要件のいずれかに該当するときは、その債務の履行を拒むことができるものとする。ただし、相手方が弁済の提供をし、又は相当の担保を供したときは、この限りでないものとする。

ア契約締結後に生じたものであるときは、それが契約締結の時に予見することができなかつたものであること。

イ契約締結時に既に生じていたものであるときは、契約締結の時に正当な理由により知ることができなかつたものであること。

(注) このような規定を設けないという考え方がある。また、再生手続又は更生手続が開始された後は、このような権利を行使することができないものとするという考え方がある。

### □中間試案への意見

「不安の抗弁」とは契約において、契約の債務者が債務を履行すべき場合でも、相手方から反対給付を受けられないおそれが生じたことを理由に、自己の債務の履行を拒絶すること等ができる権利をいうとされているが、例えば、賃借人が賃料を支払う義務がある場合に、破産手続きの開始等の賃貸人の信用不安から敷金の返還が期待できない不安がある場合に、賃料の支払いを拒絶できるか、従前議論の対象となっている。

現実に、平成16年に短期賃貸借制度が廃止された際、従前、敷金の返還を受けられることができるとされていた賃借人についても、買受人からの敷金返還請求はできないことになったことから、「賃借人は競売手続開始後は敷金の範囲内で賃料の支払を拒める」との条項を追加すべきとの意見も審議過程でだされたが、結局立法化されなかった。

今回、敷金と賃料の間でも不安の抗弁が認められる可能性があるとするると実務に大きな影響が生じる。特に家賃保証をしている管理会社が不安の抗弁を理由に賃料の支払いがない場合の規律が問題となる。また、「抵当権者が差押えた後においては、賃借人は抵当権設定後に賃貸人と合意していた賃料との相殺は対抗できない」、つまり物上代位の差押え後は、差押えがされた後に発生する賃料債権との相殺はできず、家賃を銀行に払わなくてはならないことになっているが、不安の抗弁が認められる場合、物上代位との関係が新たに問題となる。

## □部会資料提示内容

不安の抗弁権については、その安易な行使による弊害は極めて大きなものがあり、現実の取引社会に大きな混乱をもたらすおそれもあることから（他の信義則の具体化の論点と比較してもその影響は重大であり得る。）、その要件の具体化・明確化によって不当な行使をできる限り抑止することが要請される。パブリックコメントにおいても、要件の具体化・明確化が果たされない限り、明文化に反対する旨の意見が広範に提出されている。

他方、中間試案に掲げた要件を具体化・限定化することは、以上に検討したとおり、相当に困難である。これは、不安の抗弁権のように、取引上の信義則に基づき個別の事案に応じてその行使の可否を判断せざるを得ないものは、具体的かつ限定的な要件化になじまず、抽象的な規定にならざるを得ないことによるものと考えられる。

加えて、不安の抗弁権の要件論そのものや、その充足についての当てはめの結果に関しても、実務上及び学説上、十分な蓄積が形成されているともいい難い状況にあるとの指摘もある。

もっとも、一方で、諸外国の立法例をみると、内容面での差異があるとはいえ、不安の抗弁権に関する規定を置く例は少なくない。各国の具体的な運用状況などは必ずしも明らかではないが、不安の抗弁権に関する規定を設けず、その行使要件などを解釈・運用に委ねることとする場合には、このような比較法的な観点からの問題について、どのように整理するかが課題となるとの指摘があり得る。

以上を踏まえ、不安の抗弁権の規定の創設について、どのように考えるべきか。

## □反映内容

- パブリックコメント等の反対意見を踏まえ、行使のための要件をより具体的・限定的なものとするための議論が必要として、タイプBとして提示されている。

## 【分類 32：事情変更の法理】

### □中間試案の内容

契約の締結後に、その契約において前提となっていた事情に変更が生じた場合において、その事情の変更が次に掲げる要件のいずれにも該当するなど一定の要件を満たすときは、当事者は、[契約の解除／契約の解除又は契約の改訂の請求]をすることができるものとするかどうかについて、引き続き検討する。

アその事情の変更が契約締結時に当事者が予見することができず、かつ、当事者の責めに帰することのできない事由により生じたものであること。

イその事情の変更により、契約をした目的を達することができず、又は当初の契約内容を維持することが当事者間の衡平を著しく害することとなること。

### □中間試案への意見

このような条文を置くことで事情変更が濫用的に主張され紛争が増加する懸念がある。

### □部会資料提示内容

事情変更の法理を明文化することの要否、明文化することとした場合における要件について、どのように考えるべきか。

(要件のイメージ)

- 1 契約の締結後に、① [天災、事変その他の事由に基づいて] 契約の基礎とした事情に著しい変更が生じた場合において、②契約の趣旨に照らして当該契約を存続させることが信義 [衡平] に反して著しく不当であるときは、当事者は、当該契約を解除することができる。ただし、事情の著しい変更が、③契約の当時、各当事者が予見することのできなかつた特別なものであり、かつ、④当該解除権を行使しようとする当事者の責めに帰することができないものである場合に限る。
- 2 前項の事情の著しい変更は、⑤解除権を行使しようとする当事者がこれを予見していたとすれば契約を締結しなかつたと認められるものでなければならぬ。

### □反映内容

- パブリックコメント等での反対意見を踏まえ、「事情に著しい変更が生じた場合」「当該契約を存続させることが信義 [衡平] に反して著しく不当であるとき」などを要件として、中間試案より厳しい要件を設定した上でタイプBとして提示されている。

### 3) 取り上げない論点として提示された項目

#### 【分類 26：契約に関する基本原則等】、【番号 3：付随義務及び保護義務】

##### □中間試案の内容

(1) 契約の当事者は、当該契約において明示又は黙示に合意されていない場合であっても、相手方が当該契約によって得ようとした利益を得ることができるよう、当該契約の趣旨に照らして必要と認められる行為をしなければならないものとする。

(2) 契約の当事者は、当該契約において明示又は黙示に合意されていない場合であっても、当該契約の締結又は当該契約に基づく債権の行使若しくは債務の履行に当たり、相手方の生命、身体、財産その他の利益を害しないために当該契約の趣旨に照らして必要と認められる行為をしなければならないものとする。

(注) これらのような規定を設けないという考え方がある。

##### □中間試案への意見

###### ○調査義務・告知義務の重視による弊害の懸念

本件は売主の告知義務及びその前提となる調査義務を重視する方向を志向していると思われるが、調査ニーズが急増した場合に、そのニーズに対応するインフラが整わないうちに民法典の中で急遽一般化すると、コストの増大・トラブルの増発等不動産取引に著しい混乱がもたらされる懸念がある。このような実務に影響する制度改正は、制度インフラを整えながら、例えば、土壤汚染対策法の改正や個々のインスペクション制度の醸成の中で行われるべきであろう。

契約当事者の付随義務及び保護義務については、土壤汚染の可能性があって、買主の健康に悪影響を及ぼす恐れがあるときは、土壤汚染に関する売主の調査義務が問題となる。耐震性に問題がある場合も同様である。

###### ○契約締結過程の情報提供義務

どこまで情報提供しなければならないかが必ずしも明確ではないが、少なくとも積極的に正確な情報を提供する義務が問題とされる場合もあり得る。

##### □反映内容

- 中間試案においては、付随義務について「相手方が当該契約によって得ようとした利益を得ることができるよう、当該契約の趣旨に照らして必要と認められる行為をしなければならない」という規定を、保護義務について「相手方の生命、身体、財産その他の利益を害しないために当該契約の趣旨に照らして必要と認められる行為をしなければならない」という規定を、それぞれ設けることとされていたが、**素案では取り上げない論点とされた。**

【分類 26：契約に関する基本原則等】、【番号 4：信義則等の適用に当たっての考慮要素】

□中間試案の内容

消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、情報の質及び量並びに交渉力の格差がある当事者間で締結される契約に関しては、民法第1条第2項及び第3項その他の規定の適用に当たって、その格差の存在を考慮しなければならないものとする。

（注）このような規定を設けないという考え方がある。また、「消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、」という例示を設けないという考え方がある。

□中間試案への意見

○信義則適用の考慮要素として消費者契約を取り上げることの疑問

信義則等の適用に当たっての考慮要素として「消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、情報の質及び量並びに交渉力の格差がある当事者間で締結される契約に関しては、民法第1条第2項及び第3項その他の規定の適用に当たって、その格差の存在を考慮しなければならないものとする。」との規定が置かれようとしているが、内容の明確性に疑問がある。

さらに現状の検討状況からすると、殊更消費者契約を例に挙げて、信義則の適用を議論する必要性にも乏しく、この点は特別法で規律すれば足りるものと思料される。

□反映内容

○ 中間試案においては、情報や交渉力において格差がある当事者間で締結される契約に関しては、信義則等の適用に当たってその格差の存在を考慮しなければならない旨の規定を設けることとされていたが、取り上げない論点とされた。

【分類 34：継続的契約】、【番号 1：期間の定めのある契約の終了】

□ 中間試案の内容

- (1) 期間の定めのある契約は、その期間の満了によって終了するものとする。
- (2) 上記(1)にかかわらず、当事者の一方が契約の更新を申し入れた場合において、当該契約の趣旨、契約に定めた期間の長短、従前の更新の有無及びその経緯その他の事情に照らし、当該契約を存続させることにつき正当な事由があると認められるときは、当該契約は、従前と同一の条件で更新されたものとみなすものとする。ただし、その期間は、定めがないものとする。
- (注) これらのような規定を設けない（解釈に委ねる）という考え方がある。

□ 中間試案への意見

このような条文を置くことで事情変更が濫用的に主張され、紛争が増加する懸念がある。

□ 反映内容

- 今回は取り上げない論点とされている。

【分類 35：売買】、【番号 7：買主が事業者の場合における目的物検査義務及び適時通知義務】

□中間試案の内容

- (1)買主が事業者であり、その事業の範囲内で売買契約をした場合において、買主は、その売買契約に基づき目的物を受け取ったときは、遅滞なくその目的物の検査をしなければならないものとする。
- (2)上記(1)の場合において、買主は、受け取った目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであることを知ったときは、相当な期間内にそれを売主に通知しなければならないものとする。
- (3)買主は、上記(2)の期間内に通知をしなかったときは、前記4又は5による権利を行使することができないものとする。上記(1)の検査をしなかった場合において、検査をすれば目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないことを知ることができた時から相当な期間内にそれを売主に通知しなかったときも、同様とするものとする。
- (4)上記(3)は、売主が引渡しの時に目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しないものとする。
- (注1) これらのような規定を設けないという考え方がある。また、上記(3)についてのみ、規定を設けないという考え方がある。
- (注2) 事業者の定義について、引き続き検討する必要がある。

□中間試案への意見

かなり多くの取引において買主が検査・通知義務を負う事業者となることが想定される。買主はリスク回避のため、契約締結前に売主による検査・調査を求めたり、契約後・引渡前に調査・検査を行い、そこで不適合が判明した場合には解除する旨の特約を求めたりすることが想定される。例えば土地付建物の売買の場合、土壌汚染調査や埋蔵物調査、地耐力調査等土地の調査は事実上不可能(建物を取壊して土地の調査をすることはできない)である等、実務上様々なケースで問題が生じる。

また、事業者の定義についてあまりにも広すぎる。単に買主が事業者といえども取引を行う上で必ずしもその分野に精通しているとは限らず検査義務が過大な負担となる場合もある。よってこれらの規定を設けない考え方に賛成である。

□反映内容

- パブリックコメントでは、①商人概念を拡大する「事業者」概念が明確にされているとは言えないこと、②「事業者」であっても売買の専門家とはいえない場合があり、検査義務を課すのは酷であること等を理由として反対意見が寄せられたことなどを考慮し、論点として取り上げないこととした。

【分類 35：売買】、【番号 9：競売における買受人の権利の特則（民法第 568 条及び第 570 条ただし書関係）】

□中間試案の内容

- (1) 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売における買受人は、買い受けた目的物又は権利について買受けの申出の時に知らなかった損傷、他人の権利による負担その他の事情（以下「損傷等」という。）がある場合において、その損傷等により買い受けた目的を達することができないときは、債務者に対し、契約の解除をし、又はその損傷等の程度に応じて代金の減額を請求することができるものとする。ただし、買受人が〔重大な〕過失によってその損傷等を知らなかったときは、この限りでないものとする。
- (2) 上記(1)の場合において、債務者が無資力であるときは、買受人は、代金の配当を受けた債権者に対し、その代金の全部又は一部の返還を請求することができるものとする。
- (3) 上記(1)又は(2)の場合において、債務者が目的物若しくは権利の不存在を知らずながら申し出なかったとき、又は債権者がこれを知らずながら競売を請求したときは、買受人は、これらの者に対し、損害賠償の請求をすることができるものとする。
- (4) 買受人は、買い受けた目的物又は権利に損傷等があることを知った時から 1 年以内にその損傷等を債務者又は配当を受領した債権者に通知しなければ、上記(1)から(3)までの権利を失うものとする。ただし、買い受けた権利の全部が他人に属していたときは、この限りでないものとする。
- (注) 競売における担保責任に関して、現状を維持するという考え方がある。また、上記(2)の規律は、上記(3)の要件を満たす債権者についてのみ適用するという考え方がある。

□中間試案への意見

競売物件に瑕疵担保（契約不適合）制度が適用され、金融機関が競売で取得した配当金の返還義務が問題になると、融資の際に金融機関独自の物件調査・物件の品質保証が問題とされることになる。

本文(2)の規定により、金融機関に一旦配当された配当金の返還が求められるようになると、金融機関側の審査が厳しくなり、かえって消費者に不利益となる可能性がある。

□反映内容

- 中間試案では、民法第 570 条ただし書を改め、強制競売においても物の瑕疵に関する担保責任の規律を及ぼすことが提案されていたが、パブリックコメント等を踏まえ、素案ではこの規定については論点として取り上げないこととした。

### 3. 民法改正により影響を受けることが想定される法律

民法が改正された場合、不動産取引に関係があると思われる法律を取り上げ、影響の有無及び、影響がある場合は影響を受けると想定される条文の整理を行った。

なお、対象とする法律は、不動産ジャパンホームページ「住まいの法律」に掲載されている法律とした。

	法律名称	影響の有無	備考
①	宅地建物取引業法	○	
②	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	○	
③	消費者契約法	○	
④	住宅の品質確保の促進等に関する法律	○	
⑤	借地借家法（賃貸借）	○	
⑥	不動産登記法	○	
⑦	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	○	
⑧	国土利用計画法	×	
⑨	都市計画法	×	建設業者には影響あり 重要事項説明業務に影響あり
⑩	建築基準法	×	建設業者には影響あり 「宅地建物取引業者」は2か所
⑪	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	×	
⑫	マンションの建替えの円滑化等に関する法律	×	
⑬	区分所有法（マンション）	×	重要事項説明業務に影響あり
⑭	都市の低炭素化の促進に関する法律	×	建設業者には影響あり

## ①宅地建物取引業法

宅地建物取引業法		民法条文		中間試案(概要付き)の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
第31条	業務処理の原則	第1条	基本原則	119	格差のある当事者間の契約であることにかんがみ、考慮が必要であることを明らかにする規定を設ける
第32条	誇大広告等の禁止	第95条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第95条に盛り込む 動機の錯誤について規定を設ける
		第96条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第96条に盛り込む
第34条	取引形態の明示	新規に追加	付随義務及び保護義務	118	付随義務、保護義務の明文の規定を設ける
		第1条	基本原則	119	格差のある当事者間の契約であることにかんがみ、考慮が必要であることを明らかにする規定を設ける
		新規に追加	契約締結過程における情報提供の義務	121	交渉の一方の当事者に対して相手方が情報提供義務を負う場合がある旨の規定を新たに設ける
第34条の2	媒介契約	新規に追加	付随義務及び保護義務	118	付随義務、保護義務の明文の規定を設ける
		第1条	基本原則	119	格差のある当事者間の契約であることにかんがみ、考慮が必要であることを明らかにする規定を設ける
		新規に追加	契約締結過程における情報提供の義務	121	交渉の一方の当事者に対して相手方が情報提供義務を負う場合がある旨の規定を新たに設ける
第34条の3	代理契約	第101条	代理行為の瑕疵	9	現行条文をより明確化
		第102条	代理人の行為能力	10	制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人であるとき、一定の要件の下で取消しを認める
		第103条	代理人の権限	11	任意代理人・法定代理人・権限の定めのない代理人の権限の範囲を明文で規定
		第105条	復代理人を選任した任	11	削除

			意代理人の責任		
		第 108 条	自己契約及び双方代理等	11	自己契約及び双方代理について、本人が追認の意思表示をしない限り当然に効果不帰属とするという判例法理を明文化。 代理人がした行為が本人の利益を害さないものである場合には本人に効果が帰属する。 自己契約及び双方代理には該当しないが代理人と本人との利益が相反する行為については、自己契約及び双方代理の規律を適用する。
		新規に条文を追加	代理権の濫用	13	相手方が代理権濫用の事実について悪意又は重過失である場合には効果不帰属の意思表示をすることができる
		第 109 条	代理権授与の表示による表見代理	14	民法第 109 条と第 110 条の重畳適用を明文化
		第 110 条	権限外の行為の表見代理	14	代理人が自らを本人であると称して権限外の行為をした場合に民法第 110 条の類推適用を認めることを明文化
		第 112 条	代理権消滅後の表見代理	15	第 110 条との重畳適用を明文化
		第 117 条	無権代理人の責任	15	相手方に過失がある場合でも、無権代理人自身が悪意であるときは、無権代理人は免責されない 無権代理人が代理権がないことについて善意・無重過失のときは免責される
第 35 条	重要事項の説明	第 95 条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第 95 条に盛り込む 動機の錯誤について規定を設ける
		第 96 条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第 96 条に盛り込む
		第 415 条	債務不履行による損害賠償	38、 39、 42	債務不履行時の損害賠償についての規定に「契約の趣旨に照らして」の文言を追加

			第 416 条	損賠賠償の 範囲		損害賠償の範囲を明文化
			第 465 条 の 2、3、4	根保証	82	民法第 465 条の 2（極度額）及び第 465 条の 4（元本確定事由）の規律 を、保証人が個人である根保証契約一 般に適用する
			新規に条 文を追加	個人保証の 制限	83	貸金等根保証契約および事業者の貸金 等債務を主たる債務とする個人の保証 契約について、個人保証を原則的に無 効とした上で、いわゆる経営者保証を その対象範囲から除外するという案に ついてする
			新規に条 文を追加	契約締結時 の説明義 務、情報提 供義務	84	保証人に対して保証人の責任、催告の 抗弁権等を有しないことの説明、主た る債務の内容、主たる債務者の信用状 況を説明する
			新規に条 文を追加	約款	131	約款の定義・規定を追加。 「約款使用者の相手方の権利を制限 し、又は相手方の義務を加重するもの であって…相手方に過大な不利益を与 える場合には、無効とする」との規定 を置く。
			第 570 条	売主の瑕疵 担保責任 等	138 等	「瑕疵」の語を使用せず、「契約の趣旨 に適合しないもの」との表現に改める。 修補請求・代替物請求・損害賠償請求 にあたり、瑕疵が「隠れた」ものであ ることを要しないとする。 買主の代金減額請求権を設ける
			新規に条 文を追加	敷金	159	敷金の意義、敷金返還債務が生ずる時 期、敷金の充当に関する規律を明確化
第 37 条		書面の交付				35 条と同様
第 37 条 の 2		事務所等以外 の場所におい てした買受の 申込みの撤回 等	第 545 条	契約の解除 の効果	48	解除権行使の効果として、両当事者が その契約に基づく債務の履行を請求す ることができなくなる旨の規定を新た に設ける。
第 38 条		損害賠償額の 予定等の制限	第 420 条	損害賠償額 の予定	46	民法第 420 条第 1 項後段を削除し、 裁判所による賠償額の増減を認める。 予定額が過大であった場合には、相当

						額を超える部分については履行を請求できないものとする。	
第 39 条		手附の額の制限等	第 420 条	損害賠償額の予定	46	民法第 4 2 0 条第 1 項後段を削除し、裁判所による賠償額の増減を認める。予定額が過大であった場合には、相当額を超える部分については履行を請求できないものとする。	
			第 557 条	手付	137	「履行に着手」したのが手付解除をする本人であるときは手付解除が否定されないとする判例法理を明文化し、売主による手付倍戻しによる解除は、倍額を現実に提供する必要があるとしている。	
第 40 条		瑕疵担保責任についての特約の制限	566 条 1 項・3 項	地上権等がある場合等における売主の担保責任	138	売主の義務を規定し売主が買主に移転すべき権利は、当該売買契約の趣旨に適合しない他人の地上権、抵当権その他の権利による負担又は当該売買契約の趣旨に適合しない法令の制限がないものでなければならないものとする。	
						144	損害賠償及び契約の解除について、民法第 5 6 1 条から第 5 6 7 条まで（第 5 6 5 条を除く。）により一般原則とは異なる規律が設けられているのを改め、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行わなければならないとする第 566 条第 3 項を削除する。
						144	引き渡された目的物に契約の趣旨に反する他人の権利の負担等があった場合における買主の救済手段として、その意思表示により、他人の権利による負担の程度に応じて代金を減額することができる権利（代金減額請求権）を設ける
			第 570 条	売主の瑕疵担保責任等	138 等	「瑕疵」の語を使用せず、「契約の趣旨に適合しないもの」との表現に改める。修補請求・代替物請求・損害賠償請求にあたり、瑕疵が「隠れた」ものであることを要しないとする。	

						買主の代金減額請求権を設ける
第41条		手付金等の保全				
第42条		宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限	第541条～第543条	契約の解除	16	債務不履行が契約をした目的の達成を妨げるものでないときは解除できないものとする。 債務不履行があった場合に催告を要しないで契約の解除をするための要件を提示。
第43条		所有権保留等の禁止	新規に条文を追加	不安の抗弁権		双務契約において相手方の信用不安等により反対給付を受けられないおそれが生じたときに自己の債務の履行を拒絶する権利（不安の抗弁権）を明文化
第47条		業務に関する禁止事項	第95条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第95条に盛り込む
			第96条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第96条に盛り込む 相手方から契約締結の媒介の委託を受けた者が詐欺を行った場合にも、相手方本人が善意の場合でも意思表示を取り消すことができる
			第1条2項	信義則	119	消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、情報の質及び量並びに交渉力の格差がある当事者間で締結される契約に関しては、民法第1条第2項及び第3項その他の規定の適用に当たって、その格差の存在を考慮しなければならないものとする。
第47条の2		業務に関する禁止事項	第95条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第95条に盛り込む
			第96条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第96条に盛り込む 相手方から契約締結の媒介の委託を受けた者が詐欺を行った場合にも、相手方本人が善意の場合でも意思表示を取り消すことができる
			第1条2項	信義則	119	消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、情報の質及び量並びに交渉力の格差がある当事者

					間で締結される契約に関しては、民法第1条第2項及び第3項その他の規定の適用に当たって、その格差の存在を考慮しなければならないものとする。
--	--	--	--	--	--

※第30条まで、及び第50条の2の5以降は対象外

②特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「瑕疵担保責任法」）

瑕疵担保責任法		民法条文		中間試案(概要付き)の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
全体	「瑕疵」という表現	第 570 条	瑕疵	138	瑕疵を、具体的な表現として、「売買契約の趣旨に適合するもの」に改める。
第 14 条	住宅販売瑕疵担保保証金の還付等	第 95 条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第 95 条に盛り込む
		第 96 条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第 96 条に盛り込む
		新規に追加	債権の請求力	36	債権者は、債務者に対して、その債務の履行を請求することができることを明文化
		第 415 条前段関係	債務不履行による損害賠償とその免責事由	38	免責事由について、裁判実務の判断基準を明文化
		新規に追加	弁済の意義	101	弁済が債権の消滅原因であることを明記
		第 476 条	弁済として引き渡した物の取戻し	102	第 476 条を削除
		新規に追加	弁済の方法	104	商法第 520 条の規律を一般化して民法に設ける
		第 1 条	基本原則	119	格差のある当事者間の契約であることにかんがみ、考慮が必要であることを明らかにする規定を設ける
		新規に追加	契約締結過程における情報提供の義務	121	交渉の一方の当事者に対して相手方が情報提供義務を負う場合がある旨の規定を新たに設ける
				第 565 条	数量不足及び一部滅失
		第 570 条	隠れた瑕疵	139	565 条及び 570 条本文の規律を改正
第 15 条	宅地建物取引業者による供託書の所在地等に関する説明	新規に追加	契約締結過程における情報提供の義務	121	交渉の一方の当事者に対して相手方が情報提供義務を負う場合がある旨の規定を新たに設ける

※宅建業者に関係があるのは第 3 章（第 11 条～第 16 条）である

### ③消費者契約法

消費者契約法			民法条文		中間試案(概要付き)の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容	
第4条	第4条 1項1号	消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し(不実告知)	第95条	錯誤	4	不実告知を理由とする取消について民法第95条に盛り込む
	第4条 2項	消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し(不利益事実の不告知)	第96条	詐欺	6	不利益事実不告知を理由とする取消について民法第96条に盛り込む
第5条	第5条 1項	媒介の委託を受けた第三者	第96条	詐欺	6	民法第96条を改正し、代理人の行為が取消事由となることを明記し、媒介受託者の行為であっても取消事由とする。
第7条	第7条 1項	取消権の行使期間等	第126条	取消権	22	民法第126条の規律を改め、取消権は、追認をすることができる時から3年間行使しないときは時効によって消滅するものとし、行為の時から10年を経過したときも、同様とするものとする。
第8条	第8条 1項1号	債務不履行があったときに損害賠償を免除する規定の無効	第415条、 第416条、 第419条 第2項	債務不履行による損害賠償、損賠償の範囲、金銭債務の特則	38、39、 42	①415条 債務不履行時の損害賠償についての規定に「契約の趣旨に照らして」の文言を追加 ②416条 損害賠償の範囲を明文化
	第8条 1項2号	債務不履行があった時に損害賠償を制限する規定の無効	第415条、 第416条	債務不履行による損害賠償、損賠償の範囲	38、39、 42	
第9条	第9条 1項	消費者が支払う損害賠償額	第420条	損害賠償額の予定	46	民法第420条第1項後段を削除し、裁判所による賠償額の増減を認める。

		償の額を予定する条項等の無効				予定額が過大であった場合には、相当額を超える部分については履行を請求できないものとする。
第10条		消費者の利益を一方的に害する条項の無効	第1条2項	信義則	119	消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）のほか、情報の質及び量並びに交渉力の格差がある当事者間で締結される契約に関しては、民法第1条第2項及び第3項その他の規定の適用に当たって、その格差の存在を考慮しなければならないものとする。
			新規に条文を追加	約款	131	約款の定義・規定を追加。 「約款使用者の相手方の権利を制限し、又は相手方の義務を加重するものであって…相手方に過大な不利益を与える場合には、無効とする」との規定を置く。

④住宅の品質確保の促進等に関する法律

消費者契約法		民法条文		中間試案(概要付き)の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
第 6 条等	住宅性能評価書等と契約内容等	新規に条文を追加	付随義務及び保護義務、契約締結過程における情報提供義務等	118、121等	付随義務・保護義務についての規定、契約締結過程における情報提供義務についての規定等が新規に追加される。 (民法における契約締結時の売主の説明・インスペクション等の重要性が高まる可能性がある)
第 94 条	住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例	第 634 条	請負人の担保責任		「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない」としていたところ、「修補請求権について履行請求権の限界事由があるときは、この限りでない」と改める。
		第 637 条	請負人の担保責任の存続期間	172	【甲案】637条を削除する 【乙案】仕事の目的物が契約の趣旨に適合しないことを注文者が知ったときから[1年以内]にその適合しないことを請負人に通知しないときは、担保責任を問えないとの規定に改める。
		第 638 条	建物等の請負人の担保責任の存続期間	173	請負人の瑕疵担保責任の存続期間を定めている民法第 638 条を削除する
		第 640 条	担保責任の免責特約	174	仕事の目的物が契約の趣旨に適合しない場合の免責特約がある場合であっても、請負人がその適合しないことを知っていたときは、それを告げたか否かに関わらず責任を免れることができないものとする
第 95 条	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例	第 570 条	売主の瑕疵担保責任等	138等	「瑕疵」の語を使用せず、「契約の趣旨に適合しないもの」との表現に改める。 修補請求・代替物請求・損害賠償請求にあたり、瑕疵が「隠れた」ものであることを要しないとする。 買主の代金減額請求権を設ける
第 97 条	瑕疵担保を負う期間の伸長の特約	第 638 条	請負人の担保責任の存続期間	173	請負人の瑕疵担保責任の存続期間を定めている民法第 638 条を削除する

⑤借地借家法

借地借家法		民法条文		中間試案の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
第 6 条	借地契約の更新請求等	新規に条文を追加	継続的契約の終了	136	当事者の一方が継続的契約の更新を申し入れた場合において、当該契約を存続させることにつき正当な事由があると認められるときには従前と同一の条件で更新されたものとみなし、期間の定めのない契約とする条文を新設。
第 10 条	第 10 条 第 3 項 対抗力のある借地権等がある場合の契約解除又は損害賠償	566 条 1 項・3 項	地上権等がある場合等における売主の担保責任	138	売主の義務を規定し売主が買主に移転すべき権利は、当該売買契約の趣旨に適合しない他人の地上権、抵当権その他の権利による負担又は当該売買契約の趣旨に適合しない法令の制限がないものでなければならないものとする。
				144	損害賠償及び契約の解除について、民法第 5 6 1 条から第 5 6 7 条まで（第 5 6 5 条を除く。）により一般原則とは異なる規律が設けられているのを改め、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行わなければならないとする第 566 条第 3 項を削除する。
				144	引き渡された目的物に契約の趣旨に反する他人の権利の負担等があった場合における買主の救済手段として、その意思表示により、他人の権利による負担の程度に応じて代金を減額することができる権利（代金減額請求権）を設ける
第 26 条	第 26 条 第 1 項 建物賃貸借契約の更新	新規に条文を追加	継続的契約の終了	136	現行法には対応する条文はない。中間試案では当事者の一方が継続的契約の更新を申し入れた場合において、当該契約を存続させることにつき正当な事由があると認められるときには従前と同一の条件で更新されたものとみなし、期間の定めのない契約とする条文を新設。
第 29 条	第 29 条 建物賃貸借の	第 604 条	賃貸借の存	156	同条を削除

	第 2 項	期間		続期間		
第 31 条	第 31 条 第 2 項	建物賃貸借の 対抗要件	566 条 1 項・3 項	地上権等が ある場合等 における売 主の担保責 任	138	売主の義務を規定し売主が買主に移転すべき権利は、当該売買契約の趣旨に適合しない他人の地上権、抵当権その他の権利による負担又は当該売買契約の趣旨に適合しない法令の制限がないものでなければならないものとする。
					144	損害賠償及び契約の解除について、民法第 5 6 1 条から第 5 6 7 条まで（第 5 6 5 条を除く。）により一般原則とは異なる規律が設けられているのを改め、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行わなければならないとする第 566 条第 3 項を削除する。
					144	引き渡された目的物に契約の趣旨に反する他人の権利の負担等があった場合における買主の救済手段として、その意思表示により、他人の権利による負担の程度に応じて代金を減額することができる権利（代金減額請求権）を設ける
第 33 条	第 33 条 第 1 項	造作買取請求 権	第 616 条、 第 598 条	賃貸借終了 後の収去義 務及び原状 回復義務	164	民法第 6 1 6 条（同法第 5 9 8 条の準用）の規定のうち収去義務及び収去権に関する一般的な理解を明確にしている。賃借人の収去義務及び収去権を明文化し、ただし賃借物から分離することができない物又は賃借物から分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでないものとする。

⑥不動産登記法

不動産登記法		民法条文		中間試案の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
-	-	第 605 条	賃貸借の登記の効力	157	現行法では不動産賃貸借の登記はその後その不動産について物件を取得した者に対して対抗力を有しているが、改正案では「その後」を削除して「物件を取得した者その他の第三者」に対抗することができるものとしている。
第 59 条	第 59 条第 7 項	第 423 条	債権者代位権	58	第 59 条では民法第 423 条その他の法令により登記を申請した代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因を登記することを定めている。民法改正案では 423 条に定める権利の代位行使について詳細な規定を定め、転用型の債権者代位権の具体例として債務者の第三債務者に対する所有権移転登記請求権を代位行使できることを明文化する等の案がある。
第 84 条	担保権の移転の登記等	第 501 条 1 項	弁済による代位	109	保証人が不動産の第三取得者に対して代位するにはあらかじめ付記登記をすることを要するという規定を削除することとしている。

⑦長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下、「長期優良住宅促進法」）

長期優良住宅促進法		民法条文		中間試案(概要付き)の該当部分	
条文	内容	条文	内容	ページ	改正案の内容
第3条	第5項	新規に追加	契約締結過程における情報提供の義務	121	交渉の一方の当事者に対して相手方が情報提供義務を負う場合がある旨の規定を新たに設ける
第16条	第1項	第565条	数量不足及び一部滅失	138	売主が負う基本的な義務を明記 565条及び570条本文の規律を改正
		第570条	隠れた瑕疵	139	