

平成26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27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

民法改正にあたってのコメント	i
1. 松尾弘座長による寄稿	i
2. 柴田龍太郎委員による寄稿	v
3. 佐藤貴美委員による寄稿	x
平成26年度研究会 サマリー	- 1 -
1. 改正要綱案の概要と本報告書における検討項目について	- 1 -
2. 民法（債権関係）改正における注意すべきポイントについて	- 16 -
3. 今後の課題	- 31 -
4. 今後のスケジュール	- 40 -

## 本 編

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. これまでの検討経緯	2
2-1. 法制審議会における審議の概要	2
（1）千葉景子法務大臣による諮問	2
（2）民法（債権関係）部会における審議	6
2-2. 「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」までの議論の概要	7
（1）民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理	7
（2）民法（債権関係）の改正に関する中間試案	10
（3）民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案	11
（4）平成26年度研究会における検討	15
3. 本研究が民法改正に与えた影響について	54

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26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

(委員)

座長	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科	教授
委員	柴田 龍太郎		弁護士
委員	佐藤 貴美		弁護士
委員	市川 三千雄	(公社)全宅連	専務理事
委員	木全 紘一	(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	多田 幸司	(公社)全宅保証	弁済業務委員会委員長

7名

(全宅連不動産総合研究所)

所長	武井 建治
副所長	市川 宜克
運営委員	吉本 重昭
運営委員	山端 和幸

(オブザーバー)

国土交通省

法務省

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

(ゲスト)

消費者庁

消費者委員会

# 民法改正にあたってのコメント

## 1. 松尾弘座長による寄稿

民法改正案における契約の重視

松尾 弘（慶應義塾大学大学院法務研究科教授）

### 1. 民法改正作業の現在

平成 27 年 3 月 31 日、内閣は「民法の一部を改正する法律案」（以下、民法改正案という）を国会に提出した<sup>1</sup>。これにより、民法（債権関係）の改正作業は、第Ⅰフェーズとしての準備活動（平成 17 年～平成 21 年）に続く<sup>2</sup>、第Ⅱフェーズとしての法制審議会での議論（平成 21 年～平成 27 年）を終え<sup>3</sup>、第Ⅲフェーズとしての国会審議の入口に到達した。現在の国会の審議状況に鑑みると、平成 27 年 9 月以降の成立が見込まれる模様である。

今回の民法改正案の提案理由について、内閣（民法の所管官庁である法務省）は、社会経済情勢の変化に鑑み、①消滅時効期間の統一化等の時効に関する規定の整備（民法改正案 166 条～169 条および現行民法 170 条～174 条の削除）、②法定利率を変動させる規定の新設（民法改正案 404 条）、③保証人の保護を図るための保証債務に関する規定の整備（民法改正案 446 条～465 条の 10）、④定型約款に関する規定の新設（民法改正案 548 条の 2～548 条の 4）等を行う必要があるというにとどめている<sup>4</sup>。しかし、今回の民法改正案の内容はけっしてこれらにとどまらず、多岐にわたっている。その全容および主要なポイントは、本報告書のサマリーおよび柴田龍太郎委員ならびに佐藤貴美委員の寄稿文に的確に取りまとめられたとおりである。そこで、ここでは今回の民法改正案の特色を読み解くための支柱となる基本的提案に焦点を絞り、それが現行民法およびその伝統的解釈をどのように変更しようとしてきたかについて、若干のコメントを付しておきたい。

### 2. 契約の重視と契約の効力強化

今回の民法改正案は、前述したように約 4 年間の準備活動および約 6 年間の法制審議会での議論を通じ、1つの中心概念が紆余曲折を経ながらも組み込まれてきた。これを強いてひと言で表現すれば、契約の重視ということになるであろう。それを象徴するポイントが、契約で合意された債務が履行不能であった場合の問題である。民法改正案 412 条の 2 は以下のような規定の新設を提案している。

<sup>1</sup> 法律案、提案理由、新旧対照条文等が法務省のホームページに公開されている。

[http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00175.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00175.html)

<sup>2</sup> その主な成果として、①民法（債権法）改正検討委員会『債権法改正の基本方針』（平成 21 年 3 月 31 日。別冊 NBL 126 号、商事法務、平成 21 年）、②民法改正研究会『民法改正 国民・法曹・学界有志案』（平成 21 年 10 月 15 日。法律時報増刊、日本評論社、平成 21 年）がある。

<sup>3</sup> 第Ⅱフェーズは、第 1 ステージ（平成 21 年～平成 23 年における論点の抽出と整理。成果として『民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理』（平成 23 年 4 月 12 日）、第 2 ステージ（平成 23 年～平成 25 年における中間試案の取りまとめ。成果として『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』（平成 25 年 2 月 26 日）、第 3 ステージ（平成 25 年～平成 27 年における改正案要綱の取りまとめ。成果として『民法（債権関係）の改正に関する改正案要綱』（平成 27 年 2 月 24 日）に区分できる。

<sup>4</sup> 前掲注 1 所掲の法務省ホームページにおける「理由」参照。

【民法改正案】第 412 条の 2（履行不能） ①債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない。

②契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第 415 条の規定によりその履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することを妨げない。

注目すべきは 2 項である。それは、契約に基づく債務が契約成立時に履行不能であった場合、すなわち、いわゆる原始的不能であっても、契約は有効に成立し、そして債権・債務も有効に成立することを前提にしているように見える。実際、『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』における提案は、「契約は、それに基づく債権の履行請求権の限界事由が契約成立の時点で既に生じていたことによっては、その効力を妨げられないものとする」と提案していた<sup>5</sup>。ここでは、原始的不能の契約も、履行不能自体を理由に無効となることはなく、有効であることが明確にされていた。それが具体的に何を意味するか、中間試案の「補足説明」は以下のように述べていた<sup>6</sup>。

「〔債務の履行が原始的不能であるにもかかわらず〕契約が有効である場合における損害賠償請求権の範囲は、後発的に履行請求権の限界事由が生じた場合と同様であり、前記第 10.6〔契約による債務の不履行における損害賠償の範囲（民法 416 条関係）〕によって決定されることになる。原始的不能の契約が無効であるとする伝統的な見解によれば、契約当事者が原始的不能の契約を締結したことについて帰責事由がある場合には相手方はいわゆる信頼利益の賠償を請求することができるとされてきたが、本文のように、契約成立時に既に履行請求権の限界事由が生じている場合〔原始的不能の場合〕でも契約が有効になり得るという立場を採れば、契約が有効であるときは損害賠償請求権の範囲が信頼利益に限定されない点で、伝統的な無効説と異なることになる。」（下線は引用者による）。

ここに明示されているように、中間試案の提案は、原始的不能の契約を無効とする「伝統的な見解」とは異なり、原始的不能の契約を有効という立場に転換することにより、損害賠償請求権の範囲がいわゆる「信頼利益に限定されない」ことになり、通常の債務不履行の場合（民法 416 条）と同じく、履行利益に及ぶという立場を採用したということである。

もともと、中間試案は、原始的不能の場合、「実務上は契約は無効であると考えられている」こと、その場合に契約が有効か無効かは「個々の事案ごとの個別具体的な解釈に委ねるのが相当である」という理由から<sup>7</sup>、「このような規定を設けないという考え方がある」ことも注記していた<sup>8</sup>。

<sup>5</sup> 『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』26.2。

<sup>6</sup> 『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』26.2（補足説明）3(2)。

<sup>7</sup> 『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』26.2（概要）。

<sup>8</sup> 『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』26.2（注）。

その後、『民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案』は、契約の有効性に触れずに、「契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第 11〔債務不履行による損害賠償〕に従ってその債務の履行が不能であることによって生じた損害の賠償を請求することを妨げない。」<sup>9</sup>とするに至った。そして、『民法（債権関係）改正に関する要綱』もこれを実質的に承継し、「契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第 12 の 1 の規定によりその履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することを妨げないものとする。（第 412 条の 2 第 2 項関係）」<sup>10</sup>とし、前記民法改正案 412 条の 2 の提案に至ったものである。それが、中間試案 26.2 本文が明示した原始的不能の契約有効説をとったものか、中間試案 26.2（注）の「実務上は契約は無効と考えられている」という立場をとったものか、解釈の余地を残しているが、何れにしても原始的不能の契約を締結したとしても、履行不能を理由とする損害賠償請求権は一般の債務不履行におけるのと同じく履行利益に及ぶことが明らかである。

それは、いったん契約をした以上、その約定どおりの内容の実現が目指されるべきであり、それができないときは約定どおりに履行がされたのと同じ利益状況の回復（履行利益の賠償）が認められるべきであるとするものである。ここには契約の尊重とそのため契約の効力強化という根強い思想を看取することができる。それは民法（債権関係）改正作業の各段階を通じて明示的または黙示的に維持されてきた「隠された十字架」ということができるであろう。

このように履行不能は——原始的不能であれ後発的不能であれ——契約の有効性に影響せず、債権・債務が発生し、かつ存続するという中心概念は、民法改正案のその他の新しい提案にも大きな影響を与えている。ここでは、以下の 2 点を確認するにとどめる。

第 1 に、売買契約の目的物が契約内容に適合しないときは、それが特定物であるか不特定物であるかを問わず、また、債務者（売主）に帰責事由があるかどうかを問わず、修補請求・代物請求等の追完請求、代金減額請求、契約目的達成不能の場合の契約解除を認めている<sup>11</sup>。これらは契約をした以上、債務者（売主）の帰責事由の有無を問わずに認められるものであり、契約絶対の原則に立脚するものであるとみられる<sup>12</sup>。それを免れるためには、やはり契約で免責事由を合意しておく必要がある。もっとも、損害賠償請求は債務者の帰責事由によらないときは、否定される<sup>13</sup>。

第 2 に、売買契約等の双務契約の一方の債務が、債務者・債権者双方の帰責事由によらずに履行不能となった場合でも、反対給付請求権（売買の場合は代金支払請求権）が消滅することはなく、存続し、相手方（売買の場合は買主）は契約の解除をすることによって代金支払請求を免れることになる<sup>14</sup>。このように債務者の帰責事

<sup>9</sup> 『民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案』 26.2。

<sup>10</sup> 27.2。

<sup>11</sup> 民法改正案 562 条、563 条、564 条・542 条。

<sup>12</sup> 契約絶対の原則はコモン・ローに由来する。松尾弘『民法改正を読む』（慶應義塾大学出版会、2012）10 頁参照。

<sup>13</sup> 民法改正案 415 条 1 項ただし書き。

<sup>14</sup> 民法改正案 542 条。

由によらない履行不能が契約締結後に生じた場合（後発的不能の場合）も、現行民法および伝統的見解のように、債務が消滅すると構成するのではなく、契約した以上は債権・債務が存続するものとされていることから、現行民法よりも契約の効力を強化する傾向が看取される。もっとも、契約を解除しなくとも、買主は「反対給付の履行を拒むことができる」との規定も並存的に設けられた（民法改正案 536 条 1 項）。この点は、原始的不能の契約も有効と明示することを控えたように、立法が法解釈論や法学説の発展を妨げないようにする配慮とみられることもできる。

しかし、何れにせよ、契約をしたということの責任が一層増す方向に民法改正作業が進んでゆくことは間違いないものと思われる。

### 3. 契約はどこまで、どのようにして可能か

契約を重視し、その効力を強化することは、一般論としては個々人の意思を尊重し、私的自治を推進することにより、市民社会の育成に通じるものと評価することができるであろう。もっとも、そのためには、一般市民が民法改正案における契約の重視とその効力強化の意味を十分に理解し、それに対応可能な能力を涵養しなければならない。それは一朝一夕になしうるものではない。しかし、そうした前提条件を整備することなしには、知識量や情報処理能力のある者により有利に、それが不十分な者により不利に働く民法になってしまうであろう。そうした一般市民間の差異をどのようにして埋めるべきか、専門家の関与の強化か、消費者契約法の強化か、民法規定における法定責任の存置か、様々な可能性がなお残されている。今後、国会審議においても、この点に配慮した十分な検討があらゆる角度から行われることを切に望みたい。

最後に、本報告書は、委員各位および事務局の皆様方の長きにわたる熱心な努力の賜物である。その並々ならぬご尽力に対し、心からの敬意を表する次第である。

## 2. 柴田龍太郎委員による寄稿

### 民法改正が売買契約に与える影響と会員から寄せられた質問について

弁護士 柴田 龍太郎

#### 1. 今回の改正のキーワードである「契約及び取引上の社会通念に照らし」という用語について

「責めに帰すべき事由」が「契約及び取引上の社会通念に照らして責めに帰すべき事由」となり、「責めに帰すべき事由」の前に「契約及び社会通念に照らし」という枕言葉が入りました。「契約及び取引上の社会通念に照らし」のもともとの用語案は、「契約の趣旨に照らし」という言葉でしたが、「契約の趣旨」では「社会通念」が入るか否かが明確でないということから、「契約及び取引上の社会通念に照らし」になった経緯がありました（部会資料79-3、7頁以下）。その際の法務省の解説では、「契約の趣旨」と「契約及び取引上の社会通念に照らし」とは同一のものであり、「契約の内容（契約書の記載内容等）以外の契約の性質（有償か無償かを含む。）、当事者が契約をした目的、契約の締結に至る経緯を始めとする契約をめぐる一切の事情を考慮し、取引通念をも勘案して、評価・認定されるものである。」とされています（部会資料79-3、7頁）。

以上の説明からすると、「契約」は、「契約の内容（契約書の記載内容等）以外の契約の性質（有償か無償かを含む。）、当事者が契約をした目的、契約の締結に至る経緯を始めとする契約をめぐる一切の事情」ということになりますので、「契約書」に書かれた文言そのものではないということになります。それでは、契約書に具体的に書かれた「合意」・「特約」との関係はどうなるのでしょうか。それについては、実を言うと大きな議論があり、特に、当初、今回の「改正作業」を主導した内田貴東大元教授の关系的契約論（合意を超えた关系的契約があれば、意思を媒介とせず義務が発生するという説・内田貴「民法債権総論・担保物権」14頁）も影響し、取引上の社会通念の方が「合意」・「特約」より優位するのではないかとの強い懸念を示す論説（鈴木仁志・「民法改正の真実」212頁以下等）がありました。このような議論が影響し、法務当局にも多くの疑義が寄せられたためか、法務当局は部会資料79-3において、合意が優先する旨を明確にしました。民法の各規定は原則「任意規定」ですから、当然のことながら民法の各規定よりも「合意・特約」が優先することになり、また、合意は「取引上の社会通念」にも優先しますから、もし、海外の企業が日本企業と契約するに際し、日本の「民法典」にも「取引上の社会通念」にも拘束されたくないというのであれば、契約書において事細かに合意すれば良いことになります。その意味で、海外企業は、合意に基づき投資がしやすくなるわけで、トラブルが起きた際、裁判になっても日本の民法や取引上の通念により左右されないという担保ができることになります。したがって、今回の改正民法は海外取引の円滑化にも広く道を開いたことになります。また、日本国内に対しては、特に合意をしなければ従前と変わらないとの説明も可能であり、極めて考え抜かれた案文と思います。いわば、国内と海外へ向けられた両にらみの規定と思われれます。

## 2、民法(債権法)改正に寄せられた宅建業者からの質問に答える

当職は、宅建業者向けに既に多数回の研修を実施していますが、宅建業者からの質問で皆さんに参考になるものをいくつかご紹介しておきたいと思います。

**質問1** 今回の改正により、不動産取引の裁判はどのくらい増えると思われませんか？

**回答1** なかなか難しい質問ですが、今後、民法改正により、当事者の合意が重視され個々の契約において「特約・容認事項」が活用されるようになると、契約締結前に従前あいまいであったトラブルの芽の認識が当事者間で深まり、それに対して今後トラブルにならないように合意をしてしまうわけですから、特約・容認事項は予防法学的な機能を果たすことになり、民法改正はかえって裁判を減らす要因になるかもしれません。

**質問2** 土地や建物の評価自体が低く、100万円を切るような物件や建物価格が1円等という物件もあります。こういったものでも瑕疵があった場合、減額や保証をしなければならないのでしょうか。

**回答2** 改正後の契約不適合責任の損害賠償義務は、契約責任、すなわち契約違反を前提としますから(部会資料75A、7頁以下)、契約不適合に売主に「責めに帰すべき事由」がある場合には、契約違反と相当因果関係にある履行利益が問題とされます。したがって、事例によっては高額な損害賠償が認定される可能性があります。次に売主に「責めに帰すべき事由がない場合」に問題となる代金減額は、実際の代金と不適合があった場合の代金の差額が対象になりますので、代金額を上限としますが、代金減額はあり得ます。また、中古建物付土地売買契約の場合、土地と建物の価格は恣意的に振り分けが可能との前提で、現実の建物価格を認定し、実際の価格からの減額を請求するとの争いもあるかも知れません。それを裁判所が認めた場合には、契約書に記載された価格ではなく実体価格からの減額ということになるでしょう。現時点でも建物価格をほとんど考慮せずに売買した事例でも建物の価格を超えた損害賠償責任を認めた事例(浦和地川越支部判決平成9年8月19日、判タ960号189頁)がありますので参考になります。

**質問3** 契約不適合の損害賠償請求に関し、売主の責めに帰すべからざる事由を証明した場合、代金減額請求をするという話がありましたが、どちらにしても瑕疵(契約不適合)が発見された時は、売主は責任を負わなければならないということなのでしょうか？

**回答3** 質問者のおおりの結果になります。

**質問4** 契約不適合責任の特約は、消費者契約法や宅建業法が優先するという事で良いのでしょうか。

**回答4** いいえ、契約不適合責任の特約より、消費者契約法や宅建業法の規定が優先しますから、特約が無効になることがあります。

**質問5** 「契約の内容に適合しなくても責任を負わない」という特約は、実務では買主の信頼を失う文句だと思います。何か適した言葉(説明)はありますか？

**回答5** 「瑕疵担保責任を負わない。」という現在の特約に匹敵する言葉としてはどうしても「契約の内容に適合しなくても責任を負わない」という特約表現になると思います。もしこの表現を避けるとすれば、「土壌汚染があっても責任を負わない。」「雨漏りがあっても責任を負わない。」というように個別列挙していくこと

になると思います。

**質問6 契約不適合に関する仲介業者の調査はどうしたらよいですか。**

回答6 仲介業者の責任が従来と基本的に変わることはないと思います。したがって、仲介業者は不動産取引の専門家であっても、地質、地盤、アスベストの有無、耐震性といったそれぞれの分野の専門家ではないので、これらは他の専門分野における特別の知識、経験、鑑定能力まで要求されるものではありません。この場合の注意義務の程度ですが、「宅建業者は、取引当事者の同一性、代理権の有無、取引対象物件についての権利関係及び各種法令による制限の有無、種類といった法律上の問題についての重要事項を専門的立場から調査するについては高度の注意義務が要求され、取引主任者をして買主に対して説明・告知させ、説明書を交付する義務を負っているが、目的物件の物的状況に隠れたる瑕疵があるか否かの調査についてまでは、高度な注意義務を負うものではない。」というのが判例です（千葉地松戸支部判平6. 8. 25判時1543. 149、大阪地判昭43. 6. 3判タ226. 172参照）。

そこで上記判例に基づいて「契約不適合に関する」具体的な調査義務の内容ですが、例えば土壤汚染については仲介業者としては特段の費用を要しない地歴調査（例えばかつてマンションが建っていたか、工場があったか等）までは要求されると言われていますが、それ以上の専門業者のボーリング調査等の専門的調査は売買契約の当事者の問題とされています。なぜなら万一、仲介業者がこれらの専門家による専門調査を行わなければならないとすると、掘削等の調査費用は仲介業者が負担することになりますが、これは仲介業者の報酬最高限度が法定されている（宅建業法第46条）ことから過大な要求を強いられることになり妥当ではないからです。

なお、仲介業者が売主に雨漏りがあるか否かを尋ねたところ、無いとの回答であったので、それ以上調査はせず、買主に対しその通り説明したところ実際には雨漏りがあった事案で、売主には瑕疵担保責任を認めたが仲介業者の責任を否定した判例（札幌地判平8. 5. 27判例集未掲載・財団法人不動産適正取引推進機構「不動産取引の紛争と裁判例（増補版）、東京地判平13. 11. 14ホームページ下級裁主要判決情報）がある一方、被告仲介会社の仲介により被告売主から土地建物を買い受けた原告が、売買契約時に、当該土地建物において過去に火災等が発生したことがある旨の説明がなかったとして、不法行為に基づく損害賠償責任を求めた事案で、「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務があり、当該建物の焼損の確認義務違反が認められる。」と判示した判決があります（東京地判平16. 4. 23 判時1866. 65、判例マスタ）。仲介業者には厳しい内容ですが、要は手抜きをせず、売主、買主を同道して内覧を十分し、確認を励行するということです。

その際には、付帯設備一覧表を利用し、一つ一つ正常に稼働するか、異常なところはないかを確認し、異常等があれば書き入れておくことが大事です。

**質問7 契約不適合責任で売主がその責を負わなければならなくなったとき、媒介業者も同様にその責を負わなければいけないのでしょうか？（事情を知らなかった時でも）**

回答7 いいえ、違います。媒介業者は調査説明義務違反があった場合に責任を負うことになります。

**質問8 契約不適合責任における時効について、期間を特約で短縮することは可能ですか？**

回答8 宅建業法や消費者契約法に違反しない限り短縮することは可能です。

**質問9 契約不適合責任を追及できる期間を引渡から1年とできますか？**

回答9 宅建業法が適用される売主が宅建業者で買主が宅建業者以外の場合は無効になりますが、その他の場合は原則有効でしょう。

《競売手続きと瑕疵担保について寄せられた質問》

**質問10 競売手続きの瑕疵担保責任について、所有者(債務者)はローンも払えないわけですから、担保保証は誰がするのか教えてください。**

回答10 競売手続きの目的物の種類又は品質に関しての契約不適合制度は結局検討の結果取り上げない論点ということで実現しませんので問題は生じません。但し、目的物に存在するとしていた借地権が存在していなかったなどの権利に関する瑕疵については、現民法でも民法568条で買受人に権利が認められており(最判平8・1・26民集50-1-155)、改正後も次のような規律になります。この結果、債務者(所有者)が無資力の場合には「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。」こととなります。

#### 8 競売における買受人の権利の特則

民法第568条第1項及び第570条ただし書の規律を次のように改めるものとする。

(1) 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この8において単に「競売」という。)における買受人は、第12の1から3までの規定並びに4(6において準用する場合を含む。)の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

(2) (1)並びに民法第568条第2項及び第3項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。

#### 現民法第568条(強制競売における担保責任)

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

2 前項の場合において、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。

3 前二項の場合において、債務者が物若しくは権利の不存在を知りながら申し出なかったとき、又は債権者がこれを知り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。

**質問11 今まで競売物件には瑕疵担保制度は無かったのですか？以前競売で落とした物件を再販した際、瑕疵担保責任を負ったのですが。**

回答 1 1 質問に混乱があるように思います。民法 570 条但書により、競売手続きそのものには瑕疵担保制度の適用はありませんが、再販の場合は通常の売買ですから瑕疵担保責任は問題とされます。競売物件には隠れたる瑕疵があることが多いので、今後も取得した競売物件を売買する場合には注意が必要です。

**質問 1 2 競売物件を個人が求めた時、瑕疵とインスペクションをどのようにすればよいか教えて下さい。**

回答 1 2 競売手続中であれば民事執行法第 64 条の 2 により内覧制度があるのでそれを活用するか、自らの責任で調査するより仕様がなと思います。取得後は専門家による調査をお勧めします。

**質問 1 3 告知書に誤り(不実表示)があった場合はどうなりますか。**

回答 1 3 不実表示を錯誤の一類型とする案は、見送られましたが、今後、「不実表示」の主張は、新設の動機の錯誤の規定を通して主張される余地があることは留意すべきです(部会資料 83-2、1 頁)。この点に関連して、現在、不動産の売買では、売主に告知書を書いてもらい、買主に交付することが一般的になっていますが、そこに誤りがあった場合に、錯誤取消という大ごとにならないよう、次のような一文を入れておくべきではないでしょうか。特に、売主が消費者の場合は、有用かと思います。

「本告知書の告知内容は、売主(告知者)の記憶に基づいて誠実に記載したものであるが、本件物件に関しては専門家による調査・検査は実施しておらず、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、買主は売主に対し、錯誤取消、損害賠償等の法的請求をなさないことを確認する。」

### 3. 佐藤貴美委員による寄稿

#### 民法改正（賃貸借関係）について

弁護士 佐藤 貴美

#### 1 はじめに

民法の第3編（債権関係）の改正については、法制審議会での検討を経て法案化され、現在（平成27年4月時点）国会で審議が進められようとしています。

本稿では、今回の民法改正法案（以下単に「法案」といいます）の内容のうち、主に不動産賃貸借契約及び管理に関係する部分をいくつか紹介しその実務への影響を検討するとともに、今後の動きを見据えての対応につき若干の意見を述べさせていただきます。

#### 2 不動産賃貸借契約及び管理に関する主な内容と実務への影響

##### （1）意思表示の効力発生時期等（法案97条2項）

法案では、「相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす」とする規定が設けられています。ここでいう「通知が到達することを妨げたとき」には、内容証明郵便等を相手方が積極的に受取拒否した場合だけでなく、不在により郵便局が持ち帰り相手方がその後の受取のための対応をしなかったことにより発信者に戻ってくるような場合も含まれると解釈されます。

したがって、賃借人が不在のため解除通知等の受取がなされないようなケースにおいても、一定の場合には解除の意思表示が手続き上有効であると主張することが、明文の根拠をもって認められることとなります。

##### （2）協議を行う旨の書面での合意による時効の完成猶予（法案151条）

法案では、時効の完成猶予の事由として「権利について協議を行う旨の合意が書面でなされたとき」が設けられています。

滞納賃料の支払請求等に関し、時効期間満了が近くなっている場合には、この手法を活用することで、当面の間時効の完成を防ぐことができるようになります。

##### （3）連帯保証について（法案446条～）

法案では、賃貸借の保証も「根保証」として扱われ、保証契約の際には極度額（保証債務額の上限）を定めなければ効力を有しないとする規定や、主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、

保証人の負担は加重されないとする規定が設けられています。したがって、賃貸借につき賃貸人が（連帯）保証人との間で（連帯）保証契約をしようとする場合には、当事者間の合意で極度額を適切に定めることなどが大切になります。

また、法案では、保証人から、主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときは、債権者は保証人にその内容を情報提供しなければならないとする規定が設けられています。したがって、賃貸人は、賃借人の賃料の支払状況等につき常に最新の情報を把握しておくことが必要となります。

(4) 契約解除について（法案542条）

法案では、債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは、無催告解除ができるとする規定が設けられています。一定の場合に催告なく賃貸借契約を解除する旨の特約は以前からもなされていましたが、今後は明文の根拠規定を踏まえながら対応することになります。

(5) 賃貸借の存続期間について（法案604条）

法案では、賃貸借の存続期間の長期が20年から50年へと延長されています。したがって、土地を資材置き場として利用する場合などのように、借地借家法の適用がない賃貸借契約については、例えば期間を当初から30年などと定めることが可能となります。

(6) 賃貸物の修繕等について（法案607条の2）

法案では、賃貸人が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合などでは、賃借人が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられています。ただし、「必要な修繕」であるか否かや、修繕を行っていない期間が「相当な期間」かどうか、「急迫の事情」の有無などについては、賃借人側が主張立証しなければならないとされます。

(7) 借物の一部滅失等による賃料の減額等について（法案611条）

法案では、賃借人の責任によらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて、賃料が「減額される」とする規定が設けられています（これまでは「減額を請求することができる」という規定でした）。「使用収益ができなくなった部分」の判断をどのようにするのかなどについて、今後検討が必要となります。

(8) 賃借人の原状回復義務について（法案621条）

法案では、賃貸借終了後の借主の原状回復義務に係る規定が設けられ、その内容を「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の

経年変化を除く」としてしています。これは、国土交通省が示している原状回復ガイドラインや判例等で示されている考えかたと同じであって、これまでの取扱と実質的な変更はありません。

#### (9) 敷金について（法案622条の2）

法案では、敷金について、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」とする定義規定や、賃貸人は賃借物の返還を受けたときなどに「賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない」とする規定が設けられています。このような敷金の取扱はすでに判例等でも確立された考えかたであって、これまでの取扱と実質的な変更はありません。

### 3 今後の対応として全宅連に期待すること

#### (1) 必要かつ十分な情報の提供

最近の民法改正をめぐる報道等では、上記(8)と(9)を取り上げ、「敷金は全額返還。原状回復については通常損耗を超えるものに限られる」とだけ報じられることから、これらについて従前の取扱と大きく変わるのではないかと不安視されることもあるようです。

しかし、上記のとおり、これらの取扱の内容はこれまでと実質的な変更はありません。しかも、今回改正される民法（債権関係）は基本的に「任意規定」であることから、特約ができることや、特約の有効要件なども変わりありません。これまでと同様、最高裁判例や原状回復ガイドライン等を踏まえながら、例えば敷金や原状回復につき、通常損耗についても賃借人が原状回復義務を負い、当該費用につき敷金から差し引くという内容の特約を設けることも否定されないこととなります。

民法改正をめぐっては今後も様々な場面で大きな話題となることが予想されますが、全宅連においては、各都道府県の宅建協会や会員事業者に適切に情報提供を行い、賃貸借関係者等に無用な不安やトラブルが生じないようにすることが期待されます。

#### (2) 関係書式の整備等による改正後の実務へのサポート

今回の民法改正に伴い、連帯保証の取扱など従前とは異なる取扱となる部分については、賃貸借契約書や個別の書式等について、必要な変更等を行うことが必要となります。

ただし賃貸借契約書については、もともと全宅連が示す契約書式が国土交

通省で作成公表している「賃貸住宅標準契約書」をベースとしていることなどから、今後予定されている賃貸住宅標準契約書の改定作業を踏まえながら必要な対応をしていくことが適切であると思料します。その一方で、賃貸管理等に必要な個別書式については、全宅管理とも連携しつつ、順次作業を進めていくことになりましょう。

各都道府県の宅建協会や会員事業者が、民法改正に向けて、契約実務や管理実務を適切に行い、安全かつ安心な賃貸借関係の確立が図られるよう、全宅連としてこれらの実務的なサポートをしっかりと対応することが期待されます。

平成26年度研究会 サマリー

1. 改正要綱案の概要と本報告書における検討項目について

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第1	公序良俗		第90条関係	改正 第90条関係	90条を維持した上で、同条のうち「事項を目的とする」という文言を削除	△
第2	意思能力			新設 第3条の2関係	意思能力がない者の法律行為は無効となるというルールを条文化	△
第3	意思表示	1 心裡留保	第93条関係	改正 第93条関係	「表意者の真意」から「表意者の真意ではないこと」に変更	○
		2 錯誤	第95条関係	改正 第95条関係	「重要性」については、「法律行為の目的」及び「取引上の社会通念」に照らして判断がなされることになり、また、「無効」ではなく「取消」事由に変更	
		3 詐欺	第96条関係	改正 第96条関係	「知っていたとき」から「知り、又は知ることができたとき」に変更 (判例を明文化)	△
		4 意思表示の効力発生時期等	第97条関係	改正 第97条関係	(1)隔地者以外の者に対する意思表示についても到達主義が適用されることを明確化 (2)追加(相手方が故意に到達を妨げたこと、そのことについて正当な理由がないことを要件として、到達を擬制することとするもの) (3)行為能力の喪失を行為能力の制限に改め、意思能力の喪失を追加	○
		5 意思表示の受領能力	第98条の2関係	改正 第98条の2関係	意思表示の相手方がその意思表示を受けた時に意思能力を欠く状態であった場合の規律 (「意思能力を有しなかったとき」の文言)を追加	
第4	代理	1 代理行為の瑕疵—原則	第101条第1項関係	改正 第101条関係	代理人の意思表示に関する部分と相手方の意思表示に関する部分とに分けて整理	
		2 代理行為の瑕疵—例外	第101条第2項関係	改正 第101条関係	「代理人が本人の指図に従ってその行為をしたとき」を「代理人がその行為をしたとき」に変更 (判例を明文化)	
		3 代理人の行為能力	第102条関係	改正 第102条関係	制限行為能力者が代理人である場合でもその者が代理人としてした行為は行為能力の制限によっては取り消すことができないことを明確化	
		4 復代理人を選任した任意代理人の責任	第105条関係	削除		△
		5 自己契約及び双方代理等	第108条関係	改正 第108条関係	(1)自己契約及び双方代理は代理権を有しない者がした行為とみなすことを明確化 (2)自己契約及び双方代理に該当しない利益相反行為についても、代理権を有しない者がした行為とみなすことを明確化	
		6 代理権の濫用		新設 第107条関係	相手方が「自己又は第三者の利益を図る目的」を知り、または、知ることができたときは、無権代理行為となることを明文化	
		7 代理権授与の表示による表見代理	第109条関係	改正 第109条関係	(1)維持 (2)第109条と第110条の重畳適用が認められることを条文中明確化	
		8 代理権消滅後の表見代理	第112条関係	改正 第112条関係	(1)「善意」の意味が「過去に存在した代理権が代理行為の前に消滅したことを知らなかったこと」であることを明確化 (2)112条と第110条の重畳適用が認められることを条文中明確化	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第4	代理	9 無権代理人の責任	第117条関係	改正 第117条関係	(1)代理人が自己の代理権を証明したことが又は本人の追認を得たことが、117条第1項の無権代理人の責任を免れるための積極要件であることを明確化 (2)追加(無権代理人が自己に代理権がないことを知っていた場合には、相手方に過失があったとしても、無権代理人の責任を認めることとするもの)	
第5	無効及び取消し	1 法律行為が無効である場合又は取り消された場合の効果		新設 第121条の2関係	法律行為が無効・取消しとなった場合、無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負うことを明文化	
		2 追認の効果	第122条関係	削除 第122条関係	第122条の但し書きを削除	
		3 取り消すことができる行為の追認	第124条関係	改正 第124条関係	(1)追認することができるのは取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、追認権者が取消権を行使することができることを知った後」に変更 (2)124条第3項を維持し、「未成年者、被保佐人、被補助人は、それぞれ法定代理人、保佐人、補助人の同意を得て追認することができる、この場合には、取消しの原因となっていた状況が消滅した後である必要がない」ことを明確化	
第6	条件及び期限	1 効力始期の新設及び期限の概念の整理		新設 第97条2項関係	【新設】	
		2 不正な条件成就		新設 第130条2項関係	不正に条件成就をさせた場合に関する規定を条文化	
第7	消滅時効	1 債権の消滅時効における原則的な時効期間と起算点	第166条第1項・第167条第1項	改正 第166条第1項関係	(1)「債権者の主観を考慮した起算点から5年間の消滅時効」を設定 (2)「権利を行使することができる時」から10年間の消滅時効を定めた第166条第1項及び第167条第1項の規律を維持	○
		2 定期金債権等の消滅時効	第168条第1項前段・第1項後段・第169条関係	改正・削除 第168条第1項関係	(1)定期金債権の消滅時効に主観的起算点を導入し、168条第1項前段の規律を維持 (2)(3)削除	
		3 職業別の短期消滅時効等の廃止	第170条～第174条関係	削除		○
		4 不法行為による損害賠償請求権の消滅時効	第724条関係	改正 第724条関係	(1)724条前段の規律を維持 (2)20年の期間制限が消滅時効であることを明確化	
		5 生命・身体の侵害による損害賠償請求権の消滅時効		新設 第724条の2関係・第167条関係	人の生命又は身体の侵害による損害賠償の請求権について、不法行為の場合は5年に、債務不履行の場合は20年に変更	
		6 時効の完成猶予及び更新		改正 第147条関係・第148条関係・第149条関係・第154条関係・第152条関係・第150条関係・第161条関係・第151条関係	裁判上の催告に関する判例法理を明文化し、解釈上不明確であった部分を明確化	
		7 時効の援用	第145条関係	改正 第145条関係	消滅時効については「権利の消滅について正当な利益を有する者」と判例をもとに明確化	
第8	債権の目的(法定利率を除く。)	1 特定物の引渡しの場合の注意義務	第400条関係	改正 第400条関係	「善良な管理者の注意」について、「契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる」ことを明確化	△
		2 選択債権	第410条関係	改正 第410条関係	第1項について、給付の不能が選択権を有する者(選択権を有する第三者を含む)の過失によるものである場合に限り債権の特定が生ずるものとし、かつ、第2項を削除	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第9	法定利率	1 変動制による法定利率	第404条関係	改正 第404条関係	法定利率は、年3パーセントに 変更(3年ごとに見直しを行う)	
		2 金銭債務の損害賠償額の算定に 関する特則	第419条第1項関 係	改正 第419条第1項関係	「債務者が遅滞の責任を負った 最初の時点における法定利率」 と明文化	
		3 中間利息控除		新設 第417条の2関係	中間利息控除について、損害賠 償の請求権が生じた時点にお ける法定利率を適用することを 明文化	
第10	履行請求権等	1 履行の不能		新設 第412条の2関係	債務の履行が不能な場合、請 求できないことを明確化	○
		2 履行の強制 (1)414条第1項関係	第414条関係	改正 第414条第1項関係	414条第1項の「強制履行」とい う文言を「履行の強制」に改め、 その履行の強制は「民事執行 法の規定に従い、直接強制、代 替執行、間接強制その他の方法」 によることを明記	
		(2)414条第2項・第3項関係	第414条関係	削除		
第11	債務不履行に よる損害賠償	1 債務不履行による損害賠償とその 免責事由	第415条関係	改正 第415条第1項関係	債務者の責めに帰すべき事由 について、「契約その他の債務 の発生原因及び取引上の社会 通念に照らして」と明確化	
		2 債務の履行に代わる損害賠償の 要件	第415条関係	新設 第415条第2項関係	損害賠償の請求ができる要件 を明確化	
		3 不確定期限における履行遅滞	第412条第2項関 係	改正 第412条第2項関係	「その期限の到来したことを知っ た時」から、「期限の到来した後 に履行の請求を受けた時又は その期限の到来したことを知っ た時のいずれか早い時」に変更	
		4 履行遅滞中の履行不能		新設 第413条の2第1項 関係	当事者双方の責めに帰すること のできない不可抗力のような事 由により履行不能が生じた場 合、債務者は不履行による損害 賠償責任を負うという判例の明 文化	
		5 代償請求権		新設 第422条の2関係	債務の履行の不能が生じたとき に、不能となったのと同じ原因 により、債務者が債務の目的物 の代償となる利益を取得した場 合に、債権者がその利益の償 還を求めることができる権利に ついて明文化	
		6 損害賠償の範囲	第416条関係	改正 第416条第2項関係	「当事者がその事情を予見し、 又は予見することができたとき」 から「当事者がその事情を予見 すべきであったとき」に変更	○
		7 過失相殺	第418条関係	改正 第418条関係	「債務の不履行」から「債務の不 履行又はこれによる損害の発 生若しくは拡大」に変更	
		8 賠償額の予定	第420条第1項関 係	削除	「この場合において、裁判所は、 その額を増減することができな い。」を削除	○
第12	契約の解除	1 催告解除の要件	第541条関係	改正 第541条関係	「履行遅滞等」から、「催告」に 変更 「ただし、その期間を経過した時 における債務の不履行がその 契約及び取引上の社会通念に 照らして軽微であるときは、この 限りでない。」が追加	
		2 無催告解除の要件①	第542条・第543条 関係	改正 第542条第1項関係	無催告解除の要件を明確化(5 項目)	○
		3 無催告解除の要件②	第542条・第543条 関係	新設 第542条第2項関係	無催告の一部解除の要件を明 確化	
		4 債権者に帰責事由がある場合の解 除		新設 第543条関係	債権者に帰責事由がある場合 には解除権を行使することはで きないとの規定を新設	
		5 契約の解除の効果	第545条第2項関 係	改正 第545条第3項関係	「金銭」の場合は現行を維持、 「金銭以外の物」から生じた果 実の返還をする義務がある規 定を追加	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第12	契約の解除	6 解除権者の故意等による解除権の消滅	第548条関係	改正 第548条関係	「自己の行為若しくは過失」から「故意若しくは過失」に変更し、ただし書を追加(解除権者が解除権を行使することができることを知らなかったときは、解除権は消滅しない) 第2項を削除	
第13	危険負担	1 危険負担に関する規定の削除	第534条・第535条関係	削除		
		2 債務者の危険負担等	第536条関係	改正 第536条関係	「債務者」側ではなく「債権者」側の視点に立った条文に変更	
第14	受領遅滞	1 民法第413条の削除	第413条関係	削除		
		2 保存義務の軽減		新設 第413条第1項関係	特定物の引き渡しにおける注意義務が、「善管注意義務」から「自己の財産に対するのと同じの注意」義務に軽減	
		3 履行費用の債権者負担		新設 第413条第2項関係	民法第485条同様、履行の費用が増加したときの負担を債権者にするを明文化	
		4 受領遅滞中の履行不能		新設 第413条の2第2項関係	受領義務や協力義務が認められるべき場合に債務不履行の一般準則に従うことを明文化	
第15	債権者代位権	1 債権者代位権の要件	第423条第1項関係	改正 第423条第1項関係	「差し押さえを禁じられた権利」についても代位行使ができないことを条文化	
		2 債権者代位権の要件	第423条第2項関係	改正 第423条第2項・第3項関係	保存行為については裁判上の代位によらずに権利行使できることから、「裁判上の代位によらなければ、」という文言を削除し、強制執行により実現することのできない債権についても代位行使を認められないことを明文化	
		3 代位行使の範囲		新設 第423条の2関係	被代位債権が可分である場合に、債権者は自己の債権の範囲を超えて被代位債権を代位行使できることを明文化(判例の明文化)	
		4 直接の引渡し等		新設 第423条の3関係	金銭・動産については債権者は直接自己に引き渡すことを求めることができることを明文化	
		5 相手方の抗弁		新設 第423条の4関係	代位行使の相手方となる第三債務者は債務者に対する抗弁をもって代位債権者に対抗することができることを条文化(判例の明文化)	
		6 債務者の取立てその他の処分の権限等		新設 第423条の5関係	債権者が権利を行使した場合でも、債務者が取立・処分権限を行使できることを明文化	
		7 訴えによる債権者代位権の行使		新設 第423条の6関係	被代位権利を訴えにより行使する場合、債権者に債務者に対する訴訟告知することを明文化	
		8 登記又は登録の請求権を被保全債権とする債権者代位権		新設 第423条の7関係	債権者代位権の「転用」を認めた判例の明文化	
第16	詐害行為取消権	1 受益者に対する詐害行為取消権の要件	第424条第1項関係	改正 第424条第1項関係	「法律行為」以外の「行為」も詐害行為取消の対象となることを明らかにするために、「法律行為」を「行為」に変更	
		2 受益者に対する詐害行為取消権の要件	第424条第2項関係	改正・新設 第424条第2項関係・第424条第3項関係・第424条第4項関係	(1)「法律行為」を「行為」に変更(第2項) (2)被保全債権が詐害行為の前原因に基づいて生じたものである場合に限り、詐害行為取消権を行使することができる(第3項) (3)強制執行により実現することのできない債権を被保全債権とする詐害行為取消権の行使は許されない(第4項)	
		3 相当の対価を得てした財産の処分行為の特則		新設 第424条の2関係	相当価格処分行為について破産法161条1項と同様の規律を条文化	
		4 特定の債権者に対する担保の供与等の特則		新設 第424条の3関係	取り消しが出来る場合を「支払い不能後」の行為に制限し、非義務行為については支払い不能前30日以内になされた場合に限ることを条文化	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説		
第16	詐害行為取消権	5 過大な代物弁済等の特別		新設 第424条の4関係	過大な部分に関しては、通常の要件で取り消せることを条文化			
		6 転得者に対する詐害行為取消権の要件		新設 第424条の5関係	破産法170条の規律を採用し、債権者が受益者に対して詐害行為取消の請求をすることができることを前提とし、転得者がその転得の当時債務者がした行為について債権者を害することを知っていた時に限定し条文化			
		7 詐害行為取消権の行使の方法		新設 第424条の6関係・ 第424条の7関係	受益者に対する取消と転倒者に対する取消について、行為の取消とともに財産の返還の請求ができること、財産の返還が困難な場合は価額の償還を請求できることを条文化(判例の明文化)			
		8 詐害行為の取消しの範囲		新設 第424条の8関係	行為の目的が可分である場合は自己の債権の範囲で取消ができることを条文化(判例の明文化)			
		9 直接の引渡し等		新設 第424条の9関係	金銭・動産については価額償還請求の場合も含めて債権者に対する引渡請求ができることを条文化(判例の明文化)			
		10 詐害行為の取消しの効果	第425条関係	改正 第425条関係	詐害行為取消請求を認容する確定判決は、訴訟当事者(債権者及び受益者又は転得者)のほか、債務者に対してもその効力を有する			
		11 受益者の反対給付		新設 第425条の2関係	破産法168条と同様、受益者の反対給付の返還を求める権利を条文化			
		12 受益者の債権		新設 第425条の3関係	詐害行為取消により受益者の債権が回復することを条文化			
		13 転得者の反対給付及び債権		新設 第425条の4関係	受益者が債務者に対して取得する請求権や債券を転得者が債務者に対して権利行使できることを条文化			
		14 詐害行為取消権の期間の制限	第426条関係	改正 第426条関係	取消しの訴えは、債務者が債権者を害することを知って行為をしたことを債権者が知った時から2年を経過したときは、提起することができないとし、20年を10年に変更			
		第17	多数当事者	1 連帯債務	第432条関係	改正 第436条関係	「債務の目的がその性質上可分である場合において、法令の規定又は当事者の意思表示」を明文化	
				2 連帯債務者の一人について生じた事由の効力等				
				(1) 履行の請求	第434条関係	削除		
				(2) 連帯債務者の一人による相殺	第436条関係	改正 第439条第2項関係	「相殺を援用することができる」の趣旨を明確化	
(3) 連帯債務者の一人に対する免除及び一人についての時効の完成	第437条・第439条関係			削除・新設 第445条関係	第437条と439条を削除し、債務の免除を受けた連帯債務者は、他の連帯債務者からの求償に応じたとしても、債権者に対してその分についての求償をすることはできないことを明文化			
(4) 相対的効力の原則	第440条関係			改正 第441条関係	「ただし、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。」を追加			
3 破産手続の開始	第441条関係			削除				
4 連帯債務者間の求償関係								
	(1) 連帯債務者間の求償権	第442条第1項関係	改正 第442条第1項関係	連帯債務者の一人がその負担部分を超えるかどうかにかかわらず弁済をし、その他自己の財産をもって共同の免責を得たときは、その連帯債務者は、自己の負担部分を超える部分に限り、他の連帯債務者に対し、各自の負担部分について求償権を有することを明確化				

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第17	多数当事者	(2) 連帯債務者間の通知義務	第443条関係	改正 第443条関係	「事前通知義務」の制度を維持し、「他の連帯債務者があることを知りながら」との要件を追加	
		(3) 負担部分を有する連帯債務者が全て無資力者である場合の求償関係	第444条関係	改正 第444条関係	求償者及び他の有資力者のすべてが負担部分を有しない者である場合には、求償者及び他の有資力者が平等の割合で負担することを明確化	
		(4) 連帯の免除をした場合の債権者の負担	第445条関係	削除		
		5 不可分債務	第430条関係	改正 第430条関係	「債務の目的がその性質上不可分である場合において」を明文化	
		6 連帯債権		新設 第432条関係	複数の債権者が、それぞれ債務者に対して履行を請求でき、債務者が一人の債権者に弁済をすれば、総債権者について債権が消滅するという「連帯債権」の考えを明文化	
		7 連帯債権者の一人について生じた事由の効力等				
		(1) 連帯債権者の一人との間の相殺		新設 第434条関係	相殺を援用した後は、他の連帯債権者にも効力が生じることを条文化	
		(2) 連帯債権者の一人との間の更改又は免除		新設 第433条関係	連帯債権者がその権利を失わなければ分与されるべき利益に係る部分について、他の連帯債権者は当初から履行を請求することができないことを条文化	
		(3) 連帯債権者の一人との間の混同		新設 第435条関係	混同があった場合、弁済と同様とすることを条文化	
		(4) 相対的効力の原則		新設 第435条の2関係	特段の意思表示がない限り、他の連帯債権者に対して効力が生じないことを条文化	
8 不可分債権	第428条関係	改正 第428条関係	「債権の目的がその性質上不可分である場合において」を明文化			
第18	保証債務	1 保証債務の付従性	第448条関係	改正 第448条第2項関係	第448条第1項を保持し、保証契約の締結後に主債務の内容が加重された場合であっても、保証債務にその影響は及ばないことを明文化	○
		2 主たる債務者の有する抗弁等				
		(1) 主たる債務者の有する抗弁		新設 第457条第2項関係	保証人は主たる債務者の有する抗弁権を対抗できることを条文化	
		(2) 主たる債務者の有する相殺権、取消権又は解除権	第457条第2項関係	改正 第457条第3項関係	相殺権のみならず取消権・解除権の場合を含めて保証人は履行拒絶権を有するという考え方を明文化	
		3 保証人の求償権				
		(1) 委託を受けた保証人の求償権	第459条関係	改正 第459条第1項関係 新設 第459条の2関係	求償額は、出えん額が共同免責額以下であるときには出えん額が基準となり、その出えん額が共同免責額を超える場合にはその共同免責額が基準となるという考え方に従って規定	
		(2) 委託を受けた保証人の事前の求償権	第460条関係	削除・新設 第460条第3項関係	事前求償権を行使することができる場合に「保証人が過失なく債権者に弁済をすべき旨の裁判の言渡しを受けたとき。」を追加	
		(3) 保証人の通知義務	第463条関係	改正 第463条関係	事前の通知義務については委託を受けた保証についての規律に限定し、事後の通知については主たる債務者が弁済等をした場合の規律を整理	
		4 連帯保証人について生じた事由の効力	第458条関係	改正 第458条関係	「主たる債務者が保証人と連帯して債務を負担する場合」から「主たる債務者と連帯して債務を負担する保証人について生じた事由」に変更	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説	
第18	保証債務	5 根保証					
		(1) 極度額	第465条の2関係	改正 第465条の2関係	極度額の定めがなければ根保証契約の効力が生じないという465条の2の規定の適用対象を、貸金等根保証契約だけでなく、個人が保証人となる根保証契約一般に拡大	○	
		(2) 元本の確定事由	第465条の4関係	改正 第465条の4関係	貸金等根保証契約だけでなく、個人根保証契約一般に拡大第1項・第2項「主たる債務者」を削除		
		(3) 求償権についての保証契約	第465条の5関係	改正 第465条の5関係	元本確定期日の定めがあること、それが465条の3第1項及び第3項の規律に適合していることに関する部分を維持		
		6 保証人保護の方策の拡充					
		(1) 個人保証の制限		新設 第465条の6関係	貸金等債務を主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その締結の日前1箇月以内公正証書を作成することを定め、公正証書の方式を指定	○	
		(2) 個人保証(求償権保証)の制限		新設 第465条の8関係	求償権について、(1)に準用	○	
		(3) 個人保証の制限の例外		新設 第465条の9関係	主たる債務者が法人である場合や主たる債務者の配偶者の場合は、(1)の例外	○	
		(4) 契約締結時の情報提供義務		新設 第465条の10関係	主たる債務者が保証人に対して情報提供することを条文化	○	
		(5) 保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務		新設 第458条の2関係	事業の途中において、主たる債務者の委託を受けた保証人が請求した場合、情報提供する義務を条文化	△	
		(6) 主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務		新設 第458条の3関係	債権者は個人保証人に対して、主たる債務者が期限の利益を損失したことを知った時から2カ月以内に通知する義務を条文化	△	
		第19	債権譲渡	1 債権の譲渡性とその制限(466条関係)			
(1) 譲渡制限の意思表示の効力				改正 第466条第2項・第3項関係	(1)当事者間で債権譲渡を禁止する等の特約がある場合であっても、その譲渡の効力は妨げられない (2)譲渡制限特約がある場合の債権譲渡を有効とするが、悪意・重過失のある譲受人からの履行請求は拒絶できることを条文化		
(2) 譲渡制限の意思表示を悪意又は重過失の譲受人に対抗することができない場合				新設 第466条第4項関係	悪意・重過失のある譲受人に、債務者に対し相当の期間を定めて、譲渡人に対して履行をすよう催告する権限を与えることを条文化		
(3) 譲渡制限の意思表示が付された債権の債務者の供託				新設 第466条の2関係・ 第466条の3関係	新たな供託ができることを条文化し、第三者対抗要件を備えた悪意重過失の譲受人においては、債務者に対して供託をするように求めることができることを条文化		
(4) 譲渡制限の意思表示が付された債権の差押え				新設 第466条の4関係	差押債権者の主観を問わず強制執行を認める判例を明文化し、悪意・重過失の譲受人の差押債権者に対しても履行の請求を拒絶し、また譲渡人に対する弁済等を対抗できることを条文化		
(5) 預金債権又は貯金債権に係る譲渡制限の意思表示の効力				新設 第466条の5関係	悪意重過失の第三者に対して債務者は譲渡制限特約そのものを対抗でき、預貯金債権に対しても強制執行が当然できることを明文化		
2 将来債権譲渡							
(1) 将来債権の譲渡性				新設 第466条の6第1項・ 第2項関係	将来債権の譲渡性を承認することを明文化(判例を明文化)	○	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第19	債権譲渡	(2)将来債権譲渡後に付された譲渡制限の意思表示の対抗		新設 第466条の6第3項 関係	将来債権譲渡後に契約当事者(債権譲渡人と債務者)が譲渡制限特約を付したとしても、債務者はその特約をもって譲受人に対抗できないことを条文化	○
		3 債権譲渡の対抗要件	第467条関係	改正 第467条関係	「指名債権の譲渡」から「債権の譲渡(現に発生していない債権の譲渡を含む。)」に変更	
		4 債権譲渡と債務者の抗弁 (1)異議をとめない承諾による抗弁の切断	第468条関係	改正 第468条関係	「その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由」から「対抗要件具備時までに譲渡人に対して生じた事由」に変更	
		(2)債権譲渡と相殺		新設 第469条関係	債務者は、対抗要件具備時より前に取得した譲渡人に対する債権による相殺をもって譲受人に対抗することができることを条文化	
第20	有価証券	1 指図証券				
		(1)指図証券の譲渡	第469条関係	削除・新設 第520条の2関係	【新設】(第469条を削除)	
		(2)指図証券の譲渡の裏書の方式、権利の推定、善意取得及び抗弁の制限	第472条関係	削除・新設 第520条の3関係・ 第520条の4関係・ 第520条の5関係・ 第520条の6関係	【新設】(第472条を削除)	
		(3)指図証券の質入れ	第363条・第365条 関係	削除・新設 第520条の7関係	【新設】(第363条・365条を削除)	
		(4)指図証券の弁済の場所、証券の提示による履行遅滞及び債務者の調査の権利等	第470条関係	削除・新設 第520条の8関係・ 第520条の9関係・ 第520条の10関係	【新設】(第470条を削除)	
		(5)指図証券の喪失及びその場合の権利行使方法		新設 第520条の11関係・ 第520条の12関係	【新設】	
		2 記名式所持人払証券	第471条関係	削除・新設 第520条の13関係・ 第520条の14関係・ 第520条の15関係・ 第520条の16関係・ 第520条の17関係・ 第520条の18関係	【新設】(第471条を削除)	
		3 指図証券及び記名式所持人払証券以外の記名証券		新設 第520条の19関係	【新設】	
		4 無記名証券	第86条・第473条 関係	削除・新設 第520条の20関係	【新設】(第86条第3項、第473条を削除)	
第21	債務引受	1 併存的債務引受				
		(1)併存的債務引受の要件・効果		新設 第470条関係	【新設】	
		(2)併存的債務引受の引受人の抗弁等		新設 第471条関係	【新設】	
		2 免責的債務引受の成立		新設 第472条関係	【新設】	
		3 免責的債務引受による引受けの効果		新設 第472条の3関係・ 第472条の2関係	【新設】	
4 免責的債務引受による担保権等の移転		新設 第472条の4関係	【新設】			
第22	契約上の地位の移転			新設 第539条の2関係	第三者に地位を譲渡する場合、相手方が承諾したときは、契約上の地位は第三者に移転することの明文化	
第23	弁済	1 弁済の意義		新設 第473条関係	【新設】	
		2 第三者の弁済	第474条関係	改正 第474条関係	第三者による弁済をすることができる者の要件を「正当な利益を有する者」として、法定地位が認められる要件の文言と一致	
		3 弁済として引き渡した物の取戻し	第476条関係	削除		
		4 債務の履行の相手方	第478条・第480条 関係	改正・削除 第478条関係	債権の準占有者という文言の実質的な意味を明確化(第480条を削除)	
		5 代物弁済	第482条関係	改正 第482条関係	「債務者」から、「弁済をすることができる者(弁済者)」に変更	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説	
第23	弁済	6 弁済の方法	第483条～第487条 関係	改正・新設 第483条関係・ 第484条第2項関係・ 第486条関係・ 第477条関係	特定物の現状による引渡に關して、「契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らしてその引渡しをすべき時の品質を定めることができないとき」を追加		
		7 弁済の充当	第488条～第491条 関係	改正・新設 第489条関係・ 第490条関係	充当について合意がなされている場合、合意を優先することを明文化		
		8 弁済の提供	第492条関係	改正 第492条関係	「債務の不履行によって生ずべき一切の責任」から「債務を履行しないことによって生ずべき責任」に変更		
		9 弁済の目的物の供託	第494条～第498条 関係	改正 第494条関係・ 第497条関係・ 第498条関係	受領拒絶を原因とする供託の要件として、弁済の提供があったことが必要であることを条文上明確化		
		10 弁済による代位					
		(1) 弁済による代位の要件	第499条・第500条 関係	改正 第499条関係・ 第500条関係	任意代位の要件から、債権者の承諾を不要とする		
		(2) 弁済による代位の効果	第501条前段関係	改正 第501条第1項・第2 項関係			
		(3) 法定代位者相互間の関	第501条後段関係	改正 第501条第3項関係			
		(4) 一部弁済による代位の要件・効果	第502条関係	改正 第502条関係	一部弁済による代位の要件について、代位者による単独での抵当権の実行を認めないこととした上で、これを抵当権以外の権利行使にも一般化して明文化		
		(5) 担保保存義務	第504条関係	改正 第504条関係	債権者が故意又は過失によって担保の喪失等をした場合であっても、「担保の喪失又は減少が代位をすることができる者の正当な代位の期待に反しないとき」には、免責の効果が生じない		
第24	相殺	1 相殺禁止の意思表示	第505条第2項 関係	改正 第505条第2項関係	相殺禁止の意思表示は、悪意又は重過失の第三者に対して對抗することができる		
		2 不法行為債権等を受働債権とする相殺の禁止	第509条関係	改正 第509条関係	「悪意による不法行為に基づく損害賠償の債務」と「人の生命又は身体の侵害による損害賠償の債務」を明文化		
		3 支払の差止めを受けた債権を受働債権とする相殺	第511条関係	改正 第511条関係	第三債務者が差押え前に他人から取得した債権によって相殺することができる		
		4 相殺の充当	第512条関係	改正 第512条関係・ 第512条の2関係	当事者間に充当についての合意があれば、その合意に従って充当されることを明記		
第25	更改	1 更改の要件・効果	第513条関係	改正 第513条関係	債務の要素について、「給付の内容」「債務者」「債権者」を明確化		
		2 債務者の交替による更改	第514条関係	新設・改正 第514条関係	・債務者の意思に反しないことを要件とはしない ・債権者が債務者に対する通知によって効力が生ずる ・新債務者は旧債務者に対して求償権を有しない		
		3 債権者の交替による更改	第515条・第516条 関係	改正 第515条第1項関係	「債権者の交替による更改は、更改前の債権者、更改後に債権者となる者及び債務者の契約によってすることができる。」を追加(第516条を削除)		
		4 更改の効力と旧債務の帰すう	第517条関係	削除			
		5 更改後の債務への担保の移転	第518条関係	改正 第518条関係	・債権者の単独の意思表示によって移転させることができる ・単独の意思表示は、更改の契約をする以前にされなければならない		
第26	契約に関する 基本原則	1 契約自由の原則		新設 第521条関係・ 第522条第2項関係	【新設】		

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第26	契約に関する 基本原則	2 履行の不能が契約成立時に生じて いた場合		新設 第412条の2第2項 関係	履行不能であっても、損害賠償 請求することを妨げない	○
第27	契約の成立	1 申込みと承諾		新設 第522条第1項関係	【新設】	
		2 承諾の期間の定めのある申込み	第521条第1項・第 522条関係	改正 第523条第1項関係	承諾期間の定めがある場合で あっても、申込者が反対の意思 を表示した場合には撤回が可 能であることを明確化(第522条 を削除)	
		3 承諾の期間の定めのない申込み	第524条関係	改正 第525条第1項関係	承諾期間の定めがある場合で あっても、反対の意思を表示し ていた場合には撤回が可能で あることを明確化	
		4 対話者間における申込み		新設 第525条第2項関係・ 第525条第3項関係	【新設】	
		5 申込者の死亡等	第525条関係	改正 第526条関係	・「行為能力の喪失」から「行為 能力の制限」に変更 ・承諾者が申込みの到達後、承 諾の発信までに生じた死亡等 にも適用 ・申込みが効力を有しないもの とする旨を明示	
		6 契約の成立時期	第526条第1項・第 527条関係	削除		
		7 懸賞広告				
	(1) 懸賞広告	第529条関係	改正 第529条関係	懸賞広告を知らない場合であ っても、懸賞広告者は報酬を与 える義務を負うことを明確化		
	(2) 懸賞広告の効力		新設 第529条の2第2項 関係	【新設】		
	(3) 懸賞広告の撤回	第530条関係	改正 第529条の3・ 第530条関係	広告者の意思を尊重する観点 から、懸賞広告者が撤回をする 可能性がある旨を表示したとき は、懸賞広告を撤回することが できる		
第28	定型約款	1 定型約款の定義		新設 第548条の2関係	【新設】	△
		2 定型約款についてのみなし合意		新設 第548条の2関係	【新設】	
		3 定型約款の内容の表示		新設 第548条の3関係	【新設】	
		4 定型約款の変更		新設 第548条の4関係	【新設】	
第29	第三者のため にする契約	1 第三者のためにする契約の成立等	第537条関係	改正 第537条第2項関係	537条第1項の契約は、その成 立の時に第三者が現に存しな い場合又は第三者が特定して いない場合であっても、そのた めにその効力を妨げられな い。」を追加	
		2 要約者による解除権の行使	第538条関係	改正 第538条第2項関係	「債務者がその第三者に対する 債務を履行しない場合には、同 条第1項の契約の相手方は、そ の第三者の承諾を得なければ、 契約を解除することができな い。」を追加	
第30	売買	1 手付	第557条関係	改正 第557条第1項関係	自らが履行に着手をしても 相手方が履行に着手するまで はなお解除することができ、履 行に着手したことによる解除制 限の立証責任が相手方にある ことを明文化	
		2 売主の義務		新設 第560条関係・ 第561条関係	売主の義務を明文化	○
		3 売主の追完義務		新設 第562条関係	契約不適合の場合、買主は「目 的物の補修」「代替物の引渡し」 「不足分の引渡し」による履行の 追完を請求できる	○

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説		
第30	売買	4 買主の代金減額請求権	第565条関係	改正 第563条関係	(1)引き渡された目的物が契約不適合の場合における買主の救済手段として、その不適合の程度に応じて代金減額請求権を付与 (2)代金減額請求権の行使要件としての履行の追完の催告が不能となる場合を規定 (3)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	○		
		5 損害賠償の請求及び契約の解除	第565条・第570条関係	改正 第564条関係	損害賠償請求・解除は債務不履行一般の規律に委ねられることを明文化			
		6 権利移転義務の不履行に関する売主の責任等	第561条～第567条関係	改正 第565条関係	移転した権利が契約の趣旨に適合しない場合に、履行の追完、代金減額請求、損害賠償及び契約の解除ができる			
		7 買主の権利の期間制限	第570条関係	改正 第566条関係	買主が契約不適合の事実を知った時から1年以内に当該事実を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない	○		
		8 競売における買受人の権利の特則	第568条第1項・第570条関係	改正 第568条関係	買受人は、契約の解除及び代金減額の請求のほか、移転した権利に契約不適合がある場合にも代金減額の請求をすることができる			
		9 売主の担保責任と同時履行	第571条関係	削除				
		10 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	第576条関係	改正 第576条関係	買主は、権利の取得の前後を問わず、また売買の目的について所有権のみならず用益物権があると主張する者がいる等の場合についても、代金支払を拒絶することができる			
		11 目的物の滅失又は損傷に関する危険の移転		新設 第567条関係	特定された目的物の引渡を基準に危険が買主に移転するとした上で、売主の責めに帰すことができない事由によって滅失等した場合には、買主は、追完請求・代金減額請求・損害賠償請求・解除ができず、代金の支払いも拒絶できないことを明文化			
		12 買戻し	第579条ほか関係	改正 第579条関係・ 第581条関係	(1)代金について、「別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額。民法第583条第1項において同じ。」と明示 (2)売買契約に基づく所有権移転登記より後に買戻しの登記をしたときは第三者に対抗することができる			
		第31	贈与	1 贈与契約の意義	第549条関係	改正 第549条関係	「自己の財産」から「ある財産」に変更	
				2 書面によらない贈与の解除	第550条関係	改正 第550条関係	「撤回することができる」を「解除をすることができる」に変更	
				3 贈与者の引渡義務等	第551条関係	改正 第551条第1項関係	「贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。」から「贈与の目的である物又は権利を、贈与の目的として特定した時の状態で引き渡し、又は移転することを約したものと推定する。」に変更	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第32	消費貸借	1 消費貸借の成立等	第587条関係	新設 第587条の2関係	(1)消費貸借の合意に書面がある場合には目的物の引渡しを要しないで契約が成立ことを明文化 (2)諾成的消費貸借が成立した場合に目的物引渡し前に借主に解除権を認めるとともに、解除権の行使によって貸主に損害が生じた場合における貸主の損害賠償請求を定める (3)諾成的な消費貸借の当事者の一方が目的物引渡し前に破産手続開始の決定を受けた場合は消費貸借契約が失効 (4)消費貸借契約がその内容を記録した電磁的記録によってされた場合には、これを書面によってされたものとみなす	
		2 消費貸借の予約	第589条関係	削除		
		3 準消費貸借	第588条関係	改正 第588条関係	「消費貸借によらないで」という文言を削除	
		4 利息		新設 第589条関係	【新設】	
		5 貸主の引渡義務等	第590条関係	改正 第590条関係	瑕疵という文言を改め、「貸主から引き渡された物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、借主は、その物の価額を返還することができる。」に変更	
		6 期限前弁済	第591条第2項・第136条第2項関係	改正 第591条関係	(1)591条第2項に関する上記の一般的な解釈に従い、同項の適用対象が返還時期の定めがない場合に限られる旨を明文化 (2)貸主は借主に対して期限前弁済によって生じた損害の賠償を請求することができる	
第33	賃貸借	1 賃貸借の成立	第601条関係	改正 第601条関係	賃貸借を成立させるための合意の内容として、賃借人が、賃料の支払に加え、契約終了後に目的物を返還することを約することが必要である旨を明記	
		2 短期賃貸借	第602条関係	改正 第602条関係	・「処分につき行為能力の制限を受けた者」という文言を削除 ・定める期間を超える賃貸借をした場合にはその超える部分のみを無効とする	
		3 賃貸借の存続期間	第604条関係	改正 第604条関係	賃貸借の存続期間が20年から50年に変更	
		4 不動産賃貸借の対抗力、賃貸人たる地位の移転等	第605条関係	改正・新設 第605条関係・第605条の2関係	(1)「その後その不動産について物権を取得した者」という文言について、「その他の第三者」を付加するとともに、「その後」を削除、「その効力を生ずる」という文言を「対抗することができる」に変更 (3)賃貸人の地位を留保する旨の合意に加えて、新所有者を賃貸人、旧所有者を賃借人とする賃貸借契約を締結することを要件とし、その賃貸借契約が終了したときは改めて賃貸人の地位が旧所有者から新所有者又はその承継人に当然に移転するというルールを用意	
		5 合意による賃貸人たる地位の移転		新設 第605条の3関係	不動産の譲渡人が賃貸人である場合には、賃借人の承諾を要せず、譲渡人と譲受人の合意により賃貸人の地位を移転することができることを明文化	
		6 不動産の賃借人による妨害排除等請求権		新設 第605条の4関係	賃借人が対抗力を備えた場合には、妨害停止請求と返還請求を行使できることを明文化	

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説
第33	賃貸借	7 敷金		新設 第622条の2関係	(1)敷金の定義を明文化し、賃借人が賃料を支払わないなど金銭債務を履行しないときは敷金から弁済に充てることができることを明文化 (2)敷金の返金について、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」と「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」と明文化	○
		8 賃貸物の修繕等	第606条第1項関係	改正 第606条第1項関係・ 第607条の2関係	(1)ただし書として、賃借人に帰責事由がある場合には賃借人が修繕義務を負わない旨を新たに設定 (2)修繕の必要が生じた旨を賃借人に通知し、又は賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が相当な期間内に必要な修繕をしない場合や、急迫な事情がある場合に賃借人は修繕ができる	○
		9 減収による賃料の減額請求	第609条関係	改正 第609条関係	「収益を目的とする土地」から「耕作又は牧畜を目的とする土地」に変更し、ただし書きを削除	
		10 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等	第611条関係	改正 第611条関係	(1)賃借物の一部が滅失等した場合に、その部分の賃料が当然減額する (2)、一部滅失等により賃借物の一部の使用収益をすることができなくなった場合、賃借人による解除を認める	○
		11 転賃の効果	第613条関係	改正 第613条関係	(1)義務の範囲を「賃借人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度」と設定 (3)適法な転賃借がされた後に原賃借人と転賃借人との間の賃貸借契約が合意解除された場合には、合意解除の時点において債務不履行解除の要件を満たしていたときを除き、原賃借人はその合意解除の効力を転借人に主張することができない	
		12 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了		新設 第616条の2関係	賃貸借の目的物が全部滅失するなどにより賃借物の目的物の全部の使用収益をすることができなくなった場合、賃貸借契約の目的を達することができないことから、賃貸借契約は当然に終了することを条文化(判例の明文化)	
		13 賃貸借終了後の取去義務及び原状回復義務	第616条・第598条関係	改正 第621条関係・ 第622条関係	「賃借人が賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷については、賃借人が原状回復義務を負う」「賃借物の損傷が賃借人の帰責事由によらないものである場合には、賃借人は原状回復義務を負わない」を明文化	○
第34	使用貸借	1 使用貸借の成立	第593条関係	改正 第593条関係	使用貸借を諾成契約とする	○
		2 使用貸借の終了	第597条・第599条関係	改正 第597条関係	(1)(2)使用貸借の終了に着目した形で明文化 (3)借主の死亡によって終了することを明文化	
		3 使用貸借の解除	第597条関係	改正 第593条の2関係・ 第598条関係	解除による使用貸借の終了を明文化	
		4 使用貸借終了後の取去義務及び原状回復義務	第598条関係	改正 第599条関係	(1)(2)借主の取去義務についての規律を明文化 (3)「借主が目的を受け取った後にこれに生じた損傷については、借主が原状回復義務を負う」「目的物の損傷が借主の帰責事由によらないものである場合には、借主は原状回復義務を負わない」を明文化	○

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説	
第34	使用貸借	5 損害賠償の請求権に関する期間制限	第600条関係	改正 第600条第2項関係	1年の除斥期間内は、消滅時効が完成しない		
第35	請負	1 仕事を完成することができなくなった場合等の報酬請求権		新設 第634条関係	【新設】	○	
		2 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任					
		(1) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の修補請求権等及び契約の解除	第634条・第635条関係	削除			○
		(2) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任の制限	第636条関係	改正 第636条関係		「瑕疵」という文言が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物」に変更	○
		(3) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の注文者の権利の期間制限	第637条関係	改正 第637条関係		注文者が契約不適合の事実を知った時から1年以内に当該事実を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない	○
	(4) 仕事の目的物である土地工作物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任の存続期間	第638条関係	削除				
	3 注文者についての破産手続の開始による解除	第642条関係	改正 第642条関係		注文者が破産手続開始の決定を受けた場合に請負人が契約の解除をすることができるのは、請負人が仕事を完成しない間に限るとする	○	
第36	委任	1 受任者の自己執行義務		新設 第644条の2関係	【新設】		
		2 報酬に関する規律					
		(1) 報酬の支払時期	第648条第2項関係	改正・新設 第648条の2関係		事務処理の成果が物の引渡しを要するときは引渡しと同時に、報酬を請求することができる	
		(2) 委任事務を処理することができるなくなった場合等の報酬請求権	第648条第3項関係	改正 第648条第3項関係		委任者が利益を受けるときに限って、受任者は委任者が受ける利益の限度において、報酬を請求することができる	
	3 委任契約の任意解除権	第651条関係	改正 第651条第2項関係		当事者双方が委任を解除することができることを前提に、受任者の利益をも目的とする委任を委任者が解除した場合について、受任者の利益を保護するために、委任者に対して損害賠償義務を課すとともに、やむを得ない事由がある場合においては損害賠償義務を免除		
第37	雇用	1 報酬に関する規律(労働に従事することができなくなった場合等の報酬請求権)		新設 第624条の2関係	【新設】		
		2 期間の定めのある雇用の解除	第626条関係	改正 第626条関係		(1)「雇用が当事者の一方若しくは第三者の終身の間継続すべきもの」との文言を削除し、これに代えて雇用期間の終期が不確定である場合について当事者が5年の経過後いつでも契約を解除することができる (2)「解約の申入れは、3箇月前」を「使用者であるときは3箇月前、労働者であるときは2週間前」に変更	
		3 期間の定めのない雇用の解約の申入れ	第627条関係	改正 第627条第2項関係		2項について、「使用者からの解約」に変更	
第38	寄託	1 寄託契約の成立(657条関係)					
		(1) 要物性の見直し		改正 第657条関係		「当事者の一方が相手方のために保管することを約してある物を受け取る」から「当事者の一方がある物を保管することを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する」に変更	
		(2) 寄託者の解除権		新設 第657条の2第1項関係	【新設】		
	(3) 無償寄託における受寄者の解除権		新設 第657条の2第2項関係	【新設】			

番号	大項目	中項目 (要綱案の番号・項目)	現行民法	改正民法 (法律案で整理)	主な変更点 (法律案で整理)	報告書 における 解説	
第38	寄託	(4) 寄託物が引き渡されない場合 における受寄者の解除権		新設 第657条の2第3項 関係	【新設】		
		2 受寄者の自己執行義務等(658条関係)					
		(1)受寄者の自己執行義務		改正 第658条第1項関係・ 第658条第2項関係	寄託者の承諾を得なくても、や むを得ない事由があるときに は、再寄託をすることができる		
		(2)再受寄者の選任及び監督に関 する受寄者の責任		改正・新設 第658条第3項関係	658条第2項における105条を準 用する部分を削除し、再寄託が された場合における受寄者の責 任について、履行を補助する第 三者の行為に基づく責任に関す る一般原則に委ねる		
		3 寄託物についての第三者の権利主張(660条関係)					
		(1) 受寄者の通知義務		改正 第660条第1項関係	受寄者が通知義務を負う事由 が生じたことを寄託者が知って いた場合には、受寄者が通知 義務を負わない		
		(2) 寄託物についての第三者によ る権利主張		新設 第660条第2項関係・ 第660条第3項関係	【新設】		
		4 寄託物の一部滅失又は損傷の場 合における寄託者の損害賠償請求 権及び受寄者の費用償還請求権 の短期期間制限		新設 第664条の2関係	【新設】		
		5 寄託者による返還請求	第662条関係	改正 第662条第2項関係	(1)維持 (2)(1)に規定する場合におい て、受寄者は、寄託者がその時 期の前に返還を請求したことによ って損害を受けたときは、寄 託者に対し、その賠償を請求す ることができる		
		6 混合寄託		新設 第665条の2関係	【新設】		
7 消費寄託	第666条関係	改正 第666条関係	寄託された物と種類、品質及び 数量の同じ物をもって返還しな ければならない				
第39	組合	1 契約総則の規定の不適用		新設 第667条の2関係	【新設】		
		2 組合員の一人についての意思表示 の無効等		新設 第667条の3関係	【新設】		
		3 組合の債権者の権利の行使	第675条関係	改正 第675条関係	・組合の債権者は、組合財産に ついてその権利を行使するこ とができる		
		4 組合員の持分の処分等	第676条・第677条 関係	改正 第676条第2項関係・ 第677条関係	・組合員は、組合財産である債 権について、その持分について の権利を単独で行使することが できない ・組合員の債権者は、組合財産 についてその権利を行使するこ とができない		
		5 業務執行者がいない場合における組 合の業務執行	第670条第1項関 係	改正 第670条第1項関係	組合員の過半数をもって決定 し、各組合員がこれを執行する		
		6 業務執行者がある場合における組 合の業務執行	第670条第2項関 係	改正・新設 第670条第2項関係・ 第670条第3項関係・ 第670条第4項関係	・委任を受けた組合員又は第三 者を「業務執行者」と定義 ・務執行者が単独で組合の業 務を決定し、これを執行する権 限を有するという原則を明示 ・複数の業務執行者を置く場合 について、各業務執行者が組合 の業務を執行することを明示		
		7 組合代理		新設 第670条の2関係	【新設】		
		8 組合員の加入		新設 第677条の2関係	【新設】		
		9 組合員の脱退		新設 第680条の2関係	【新設】		
		10 組合の解散事由	第682条関係	改正・新設 第682条関係	組合契約で定めた存続期間の 満了、組合契約で定めた解散 の事由の発生、総組合員の同 意を組合の解散事由に追加		
第40	その他						

(注)表中の「○」は平成26年度研究会で取り上げた項目、「△」は平成25年度研究会で取り上げた項目を示す

## 2. 民法（債権関係）改正における注意すべきポイントについて

民法改正において、不動産取引に関して特に注意すべき点を、「総論」「売買」「賃貸借」「使用貸借」「請負」の視点で取り上げる。

なお、「1. 改正要綱案の概要と本報告書における検討項目について」の「報告書における解説」欄に印の付いているものについて、詳細な説明を入れている。

### 2-1. 総論

#### (1) 錯誤

- ・ 錯誤について改定（第3第2項）

➤ 無効ではなく取り消し事由に変更

(1) 意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、**取り消す**ことができる。

1 意思表示に対応する意思を欠く錯誤

2 表意者が**法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する**錯誤

(2) 前項第2号の規定による意思表示の取消しは、その事情が**法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り**、することができる。

(3) 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、次に掲げる場合を除き、第1項の規定による意思表示の取消しをすることができない。

1 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。

2 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

(4) 第1項の規定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。

#### 【現行法】

(錯誤)

第95条 意思表示は、法律行為の要素に錯誤があつたときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があつたときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

#### (2) 消滅時効

- ・ 職業別の短期消滅時効等の廃止（第7第3項）

民法第170条から第174条までを削除するものとする。

#### 【現行法】

(3年の短期消滅時効)

第170条 次に掲げる債権は、3年間行使しないときは、消滅する。ただし、第二号に掲げる債権の時効は、同号の工事が終了した時から起算する。

一 医師、助産師又は薬剤師の診療、助産又は調剤に関する債権

二 工事の設計、施工又は監理を業とする者の工事に関する債権

第 171 条 弁護士又は弁護士法人は事件が終了した時から、公証人はその職務を執行した時から3年を経過したときは、その職務に関して受け取った書類について、その責任を免れる。

(2年の短期消滅時効)

第 172 条 弁護士、弁護士法人又は公証人の職務に関する債権は、その原因となった事件が終了した時から2年間行使しないときは、消滅する。

2 前項の規定にかかわらず、同項の事件中の各事項が終了した時から5年を経過したときは、同項の期間内であっても、その事項に関する債権は、消滅する。

第 173 条 次に掲げる債権は、2年間行使しないときは、消滅する。

- 一 生産者、卸売商人又は小売商人が売却した産物又は商品の代価に係る債権
- 二 自己の技能を用い、注文を受けて、物を製作し又は自己の仕事場で他人のために仕事をするを業とする者の仕事に関する債権
- 三 学芸又は技能の教育を行う者が生徒の教育、衣食又は寄宿の代価について有する債権

(1年の短期消滅時効)

第 174 条 次に掲げる債権は、1年間行使しないときは、消滅する。

- 一 月又はこれより短い時期によって定めた使用人の給料に係る債権
- 二 自己の労力の提供又は演芸を業とする者の報酬又はその供給した物の代価に係る債権
- 三 運送賃に係る債権
- 四 旅館、料理店、飲食店、貸席又は娯楽場の宿泊料、飲食料、席料、入場料、消費物の代価又は立替金に係る債権
- 五 動産の損料に係る債権

- ・ 債権の消滅時効における原則的な時効期間と起算点について改定（第7第1項）
  - 知ってから5年放置すると権利がなくなる。
  - 気づいていなくても、権利行使が可能な時点から10年放置すると権利がなくなる。

債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

(1) 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。

(2) 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。

(注)この改正に伴い、商法第522条を削除

【現行法】

(消滅時効の進行等)

第 166 条 消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する。

(債権等の消滅時効)

第 167 条 債権は、10 年間行使しないときは、消滅する。

### (3) 債務不履行による損害賠償

- ・ 損害賠償の範囲について改定 (第 11 第 6 項)

(1) 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。(民法第 416 条第 1 項と同文)

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

#### 【現行法】

(損害賠償の範囲)

第 416 条 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。

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

- ・ 賠償額の予定について改定 (第 11 第 8 項)

民法第 420 条第 1 項後段を削除するものとする(裁判所の不介入の規定を削除)。

#### 【現行法】

(賠償額の予定)

第 420 条 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。

2 賠償額の予定は、履行の請求又は解除権の行使を妨げない。

3 違約金は、賠償額の予定と推定する。

### (4) 保証債務

- ・ 根保証の極度額についての改定 (第 18 第 5 項)

➤ 個人の契約の場合、限度額を定める必要がある。

(1) 極度額(民法第 465 条の 2 関係)

民法第 465 条の 2 の規律を次のように改めるものとする。

- 1 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」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全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。

- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 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第 1 項に規定する極度額の定めについて準用する。

【現行法】

(共同保証人間の求償権)

第 465 条 第 442 条から第 444 条までの規定は、数人の保証人がある場合において、そのうちの一人の保証人が、主たる債務が不可分であるため又は各保証人が全額を弁済すべき旨の特約があるため、その全額又は自己の負担部分を超える額を弁済したときについて準用する。

2 第 462 条の規定は、前項に規定する場合を除き、互いに連帯しない保証人の一人が全額又は自己の負担部分を超える額を弁済したときについて準用する。

- ・ 個人保証（貸金等債務）の制限（第 18 第 6 項）
  - 保証人が個人で、「事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約」又は「主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約」の場合、公正証書が必要となる。
  - ただし、「主たる債務者が法人である場合のその理事、取締役、執行役又はこれらに準ずる者」等の場合は例外となる。

(1) 個人保証の制限(民法第 465 条の 6 関係)

個人保証の制限について、次のような規律を設けるものとする。

- 1 事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、その締結の日前 1 ヶ月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思を表示していなければ、その効力を生じない。
- 2 1 の公正証書を作成するには、次に掲げる方式に従わなければならない。
- (1) 保証人になろうとする者が、次のア又はイに掲げる契約の区分に応じ、それぞれ当該ア又はイに定める事項を公証人に口授すること。

ア 保証契約(イに掲げるものを除く。)主たる債務の債権者及び債務者、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全てのものの定めの有無及びその内容並びに主たる債務者がその債務を履行しないときには、その債務の全額について履行する意思(保証人になろうとする者が主たる債務者と連帯して債務を負担しようとするものである場合には、債権者が主たる債務者に対して催告をしたかどうか、主たる債務者がその債務を履行することができるかどうか、又は他に保証人があるかどうかにかかわらず、その全額について履行する意思)を有していること。

イ 根保証契約 主たる債務の債権者及び債務者、主たる債務の範囲、根保証契約における極度額、元本確定期日の定めの有無及びその内容並びに主たる債務

者がその債務を履行しないときには、極度額の限度において元本確定期日又は第465条の4第1項各号若しくは第2項各号に掲げる事由その他の元本を確定すべき事由が生ずる時までに生ずべき主たる債務の元本及び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全てのものの全額について履行する意思(保証人になろうとする者が主たる債務者と連帯して債務を負担しようとするものである場合には、債権者が主たる債務者に対して催告をしたかどうか、主たる債務者がその債務を履行することができるかどうか、又は他に保証人があるかどうかにかかわらず、その全額について履行する意思)を有していること。

(2) 公証人が、保証人になろうとする者の口述を筆記し、これを保証人になろうとする者に読み聞かせ、又は閲覧させること。

(3) 保証人になろうとする者が、筆記の正確なことを承認した後、署名し、印を押すこと。ただし、保証人になろうとする者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。

(4) 公証人が、その証書は(1)から(3)までに掲げる方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

3 1及び2の規定は、保証人になろうとする者が法人である場合には、適用しない。

#### (2) 個人保証(求償権保証)の制限(民法第465条の8関係)

個人保証(求償権保証)の制限について、次のような規律を設けるものとする。

1 民法第465条の6第1項及び第2項並びに前条(民法第465条7)の規定は、事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約の保証人の主たる債務者に対する求償権に係る債務を主たる債務とする保証契約について準用する。主たる債務の範囲にその求償権に係る債務が含まれる根保証契約も、同様とする。

2 1の規定は、保証人になろうとする者が法人である場合には、適用しない。

#### (3) 個人保証の制限の例外(民法第465条の9関係)

個人保証の制限の例外について、次のような規律を設けるものとする。

前3条の規定は、保証人になろうとする者が次に掲げる者である保証契約については、適用しない。

1 主たる債務者が法人である場合のその理事、取締役、執行役又はこれらに準ずる者

2 主たる債務者が法人である場合の次に掲げる者

(1) 主たる債務者の総株主の議決権(株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株式会社についての議決権を除く。以下この号において同じ。)の過半数を有する者

(2) 主たる債務者の総株主の議決権の過半数を他の株式会社が有する場合における当該他の株式会社の総株主の議決権の過半数を有する者

(3) 主たる債務者の総株主の議決権の過半数を他の株式会社及び当該他の株式会社の総株主の議決権の過半数を有する者が有する場合における当該他の株式会社

の総株主の議決権の過半数を有する者

(4)株式会社以外の法人が主たる債務者である場合における(1)、(2)又は(3)に掲げる者に準ずる者

- 3 主たる債務者(法人であるものを除く。以下この号において同じ。)と共同して事業を行う者又は主たる債務者が行う事業に現に従事している主たる債務者の配偶者

## (5) 債権譲渡

- ・ 将来債権譲渡について(新設)(第19第2項)
  - 将来債権譲渡後に契約当事者(債権譲渡人と債務者)が譲渡制限特約を付したとしても、債務者はその特約をもって譲受人に対抗できない。

### (1) 将来債権譲渡(民法第466条の6関係)

将来債権の譲渡性について、次のような規律を設けるものとする。

- 1 債権の譲渡は、その意思表示の時に債権が現に発生していることを要しない。
- 2 債権が譲渡された場合において、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、譲受人は、発生した債権を当然に取得する。
- 3 2に規定する場合において、譲渡人が民法第467条の規定による通知をし、又は債務者が同条の規定による承諾をした時(以下「対抗要件具備時」という。)までに譲渡制限の意思表示がされたときは、譲受人その他の第三者がそのことを知っていたものとみなして、民法第466条第3項(譲渡制限の意思表示がされた債権が預貯金債権の場合にあっては、前条第1項)の規定を適用する。

### 【参考】

#### ○1 債権の譲渡性とその制限(民法第466条関係)

##### (1) 譲渡制限の意思表示の効力(改正)

第466条の2 当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示(以下「譲渡制限の意思表示」という。)をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。

- 3 前項に規定する場合には、譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができる。

(略)

##### 預金債権又は貯金債権に係る譲渡制限の意思表示の効力(民法第466条の5関係)

預金債権又は貯金債権に係る譲渡制限の意思表示の効力について、次のような規律を設けるものとする。

第466条の5 預金口座又は貯金口座に係る預金又は貯金に係る債権(以下「預貯金債権」という。)について当事者がした譲渡制限の意思表示は、第466条第2項の規定にかかわらず、その譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対抗することができる。

【現行法】

第 466 条 債権は、譲り渡すことができる。ただし、その性質がこれを許さないときは、この限りでない。

2 前項の規定は、当事者が反対の意思を表示した場合には、適用しない。ただし、その意思表示は、善意の第三者に対抗することができない。

○3 債権譲渡の対抗要件(民法第 467 条関係)

第 467 条 債権の譲渡(現に発生していない債権の譲渡を含む。)は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2 前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。(民法第 467 条第 2 項と同文)

【現行法】

第 467 条 指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2 前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

## 2-2. 売買

- ・ 「瑕疵（担保責任）」という用語は廃止され、「契約の内容に適合しないもの（契約不適合）」という表現に変更

- ・ 売主の義務が追加（第30第2項）

- (1) 他人の権利(権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。)を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。  
(民法第561条関係)
- (2) 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。(民法第560条関係)

- ・ 売主の追完義務が追加（第30第3項）

- 契約不適合の場合、買主は「目的物の補修」「代替物の引渡し」「不足分の引渡し」による履行の追完を請求できる。

- (1) 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- (2) 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。(民法第562条関係)

- ・ 買主の代金減額請求権について改定（第30第4項）

- 売主の追完義務が行われない場合、買主は「代金の減額」を請求できる。

- (1) 前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- (2) 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
- 1 履行の追完が不能であるとき。
  - 2 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - 3 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
  - 4 前3号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- (3) 第1項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前2項の規定による代金の減額の請求をすることができない。(民法第563条関係)

【現行法】

(数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任)

第 565 条 前2条の規定は、数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する。

(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)

第 563 条 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。

- ・ 買主の権利の期間制限について改定 (第 30 第 7 項)
  - 買主は不適合を知った時から 1 年以内に売主に通知しないと「履行の追完の請求」、「代金の減額の請求」、「損害賠償の請求」及び「契約の解除」ができなくなる。

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。(民法第 566 条関係)

※ 民法第 564 条(同法第 565 条において準用する場合を含む。)及び第 566 条第 3 項は削除された。

【現行法】

(売主の瑕疵担保責任)

第 570 条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

第 566 条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

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

3 前2項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならない。

## 2-3. 賃貸借

- ・ 賃貸人たる地位の留保について新設（第33第4項）
  - 譲受人を賃貸人、譲渡人を賃借人とする賃貸借契約の締結を条件として、賃貸人たる地位は、旧所有者に留保されるとの規定が新設された。
  - 賃貸人の地位が移転した場合、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、賃借人の旧賃貸人に対する未払賃料債務があればその弁済としてこれに当然充当され、その限度において敷金返還請求権は消滅し、残額についてのみ、その権利義務関係が新賃貸人に承継されることが明文化された。

### 不動産賃貸借の対抗力、賃貸人たる地位の移転等

- 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。（民法第605条関係）
- 2 前条（民法第605条）、借地借家法（平成3年法律第90号）第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。（民法第605条の2第1項関係）
- 3 前項の規定にかかわらず、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する旨及びその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。（民法第605条の2第2項関係）
- 4 2又は3後段の規定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の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。（民法第605条の2第3項関係）
- 5 第1項又は前項後段の規定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、民法第608条の規定による費用の償還に係る債務及び民法第622条の2第1項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。（民法第605条の2第4項関係）
- 6 不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前条（民法第605条の2）第3項及び第4項の規定を準用する。（民法第605条の3関係）

### 【現行法】

（不動産賃貸借の対抗力）

第605条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。

- ・ 敷金が追加（第 33 第 7 項）

- 敷金について明文化された。

(1) 賃貸人は、敷金(いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

1 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

2 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

(2) 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててことを請求することができない。(民法第 622 条の 2 関係)

- ・ 賃貸物の修繕等について改定（第 33 第 8 項）

- 賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしない場合、賃借人は修繕できる。

(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、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。(民法第 606 条関係)

(2) 賃貸物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

1 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、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。

2 急迫の事情があるとき。(民法第 607 条の 2 関係)

【現行法】

(賃貸物の修繕等)

第 606 条 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。

- ・ 賃借物の一部滅失による賃料の減額について改定（第 33 第 10 項）

- 滅失だけでなく、使用及び収益をすることができない場合、賃料は減額される。

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。

【現行法】

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみで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。

- ・ 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務について改定 (第 33 第 13 項)

➤ 原状回復義務が明文化された。

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が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、この限りでない。(民法第 621 条関係)

【現行法】

(使用貸借の規定の準用)

第 616 条 第 594 条第 1 項、第 597 条第 1 項及び第 598 条の規定は、賃貸借について準用する。

(借主による使用及び収益)

第 594 条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

(借用物の返還の時期)

第 597 条 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。

(借主による収去)

第 598 条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。

## 2-4. 使用貸借

- ・ 使用貸借の成立（第 34 第 1 項）
  - 使用貸借が、「要物契約」から「諾成契約」となった。

民法第 593 条の規律を次のように改めるものとする。

第 593 条 使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

### 【現行法】

第 593 条 使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

- ・ 使用貸借終了後の収去義務及び原状回復義務（第 34 第 4 項）
  - 貸借同様、「収去義務」「収去権」「原状回復義務」が明文化された。

民法第 598 条の規律を次のように改めるものとする。（民法第 599 条として改正）

第 599 条 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は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。

2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。

3 借主は、借用物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、使用貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が借主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。（民法第 599 条関係）

### 【現行法】

第 598 条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。

## 2-5. 請負

- ・ 仕事を完成することができなくなった場合等の報酬請求権（第 35 第 1 項）
  - 仕事が完成しない場合であっても、条件付きで仕事の完成とみなして注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができるようになった。

仕事を完成することができなくなった場合等の報酬請求権について、次のような規律を設けるものとする。

次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

(1) 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。

(2) 請負が仕事の完成前に解除されたとき。(民法第 634 条関係)

- ・ 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任(第 35 第 2 項(1)(2))
  - 請負の担保責任規定全体を債権一般の履行不能の規律に委ねれば足りることから、634 条が削除される。
  - 債務不履行による一般の解除において、債務者の帰責事由の有無はその要件とはならないという規律が採用されることから、請負においても同様に 535 条が削除される。
  - 「瑕疵」という文言が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」に変更された) 636 条)。

(1) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の修補請求権等及び契約の解除

民法第 634 条及び第 635 条を削除するものとする。(民法第 634 条・第 635 条関係)

(2) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任の制限

民法第 636 条の規律を次のように改めるものとする。

請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき(その引渡しを要しない場合にあつては、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき)は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不相当であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。(民法第 636 条関係)

### 【現行法】

第 634 条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、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。

2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第 533 条の規定を準用する。

第 635 条 仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。

第 636 条 前2条の規定は、仕事の目的物の瑕疵が注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じたときは、適用しない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

- ・ 契約の内容に適合しない場合の注文者の権利の期間制限（第 35 第 2 項(3)）
  - 売買同様、注文者は不適合を知った時から 1 年以内に請負人に通知しないと「履行の追完の請求」、「代金の減額の請求」、「損害賠償の請求」及び「契約の解除」ができなくなる。

民法第 637 条の規律を次のように改めるものとする。

1 前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

2 前項の規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時）において、請負人が同項の不適合を知り、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。

【現行法】

第 637 条 前3条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から 1 年以内にしなければならない。

2 仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

- ・ 注文者についての破産手続の開始による解除（第 35 第 3 項）
  - 現行法では、請負人の仕事完成義務は報酬支払に対して先履行とされており、注文者が破産していても請負人は仕事を継続し完成させなければ報酬請求ができないため、請負人にも解除権を認め、仕事完成義務から免れる規定となった。

民法第 642 条第 1 項前段の規律を次のように改めるものとする。

注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人又は破産管財人は、契約の解除をすることができる。ただし、請負人による契約の解除については、仕事を完成した後は、この限りでない。

【現行法】

第 642 条 注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人又は破産管財人は、契約の解除をすることができる。

### 3. 今後の課題

民法改正によって、当然、関連法案も変更される。そこで、不動産取引に関わる宅地建物取引業法等について、現状、明らかになっている改正案と、その他法案の進捗状況を記述しておく（平成 27 年 3 月末時点）。

#### 3-1. 関連法案の変更

##### (1) 宅地建物取引業法

- ・ 「瑕疵」という単語が「種類品質に関して契約の内容に適合しないもの」に変更される（具体的には 35 条 1 項 13 号、37 条、40 条）。
- ・ 39 条の手付の額の制限等について、解約手付の部分の倍返しや手付流しの条項に関して、民法と同様の表現に変更される。

表 国会に提出された宅地建物取引業法の新旧対照表

改正案	現行
<p>(重要事項の説明等) 第 35 条 (略) 1～12 (略) 13 当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要 14 (略) 2～5 (略)</p> <p>(書面の交付) 第 37 条 (略) 1～10 (略) 11 当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容 12 (略) 2・3 (略)</p> <p>(手付の額の制限等) 第 39 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することができない。 2 宅地建物取引業者が、自ら売主となる</p>	<p>(重要事項の説明等) 第 35 条 (略) 1～12 (略) 13 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要 14 (略) 2～5 (略)</p> <p>(書面の交付) 第 37 条 (略) 1～10 (略) 11 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容 12 (略) 2・3 (略)</p> <p>(手付の額の制限等) 第 39 条 宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 をこえる額の手付を受領することができない。 2 宅地建物取引業者が、みずから売主と</p>

<p>宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。<u>ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。</u></p> <p>3 (略)</p> <p>(担保責任についての特約の制限)</p> <p>第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 566 条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 (略)</p>	<p>なる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、その手附がいかなる性質のものであつても、<u>当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。</u></p> <p>3 (同上)</p> <p>(瑕疵担保責任についての特約の制限)</p> <p>第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 570 条において準用する同法第 566 条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 (同上)</p>
--	---

(2) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

- 住宅瑕疵担保の分野においては、瑕疵という文言が実務的にも専門用語としても定着していることから、法律を所管している部署では、瑕疵の文言を遵守したいと考えており、第2条の「定義規定」に、民法と同じ内容の瑕疵の定義を設ける。
- 瑕疵担保責任の特例(第94条と95条)に関して、この特例の対象権利として売買では「代金減額請求権」を、請負では「報酬減額請求権」と「解除権」を加える。
- 瑕疵担保責任は「無過失責任」から「過失責任」となることから、事業者側の免責事由が一定認められる余地はあると想定される(その代わりに、買主は代金減額請求権が認められている)。なお、「契約の内容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り、売主の損害賠償責任(履行利益)が認められる可能性が高い。

表 国会に提出された住宅の品質確保の促進等に関する法律の新旧対照表

改正案	現行
<p>目次 第1章～第6章(略) 第7章 瑕疵担保責任(第94条—第97条) 第8章・第9章(略)</p> <p>(定義)</p>	<p>目次 第1章～第6章(略) 第7章 瑕疵担保責任の特例(第94条—第97条) 第8章・第9章(略)</p> <p>(定義)</p>

<p>第2条（略） 2～4（略） 5 この法律において「<u>瑕疵</u>」とは、<u>種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。</u></p> <p>第7章 <u>瑕疵担保責任</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の<u>瑕疵担保責任</u>）</p> <p>第 94 条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から 10 年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 415 条、第 541 条及び第 542 条並びに同法第 559 条において準用する同法第 562 条及び第 563 条に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2（略）</p> <p>3 第 1 項の場合における民法第 637 条の規定の適用については、<u>同条第 1 項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 94 条第 1 項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第 2 項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</u></p> <p>（新築住宅の売主の<u>瑕疵担保責任</u>）</p> <p>第 95 条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法<u>第 415 条、第 541 条、第 542 条、第 562 条及び第 563 条</u>に規定する担保の責任を負う。</p>	<p>第2条（略） 2～4（略） （新設）</p> <p>第7章 <u>瑕疵担保責任の特例</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の<u>瑕疵担保責任の特例</u>）</p> <p>第 94 条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から 10 年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 634 条第 1 項及び第 2 項前段に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2（略）</p> <p>3 第 1 項の場合における民法第 638 条第 2 項の規定の適用については、<u>同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条第 1 項」とする。</u></p> <p>（新築住宅の売主の<u>瑕疵担保責任の特例</u>）</p> <p>第 95 条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の<u>隠れた瑕疵</u>について、民法第 570 条において準用する同法<u>第 566 条第 1 項並びに同法第 634 条第 1 項及び第 2 項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第 1 項及び第 2 項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第 1 項中「請負人」とあるのは「売主」とする。</u></p>
---	--

<p>2 (略)</p> <p>3 <u>第1項の場合における民法第 566 条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第 95 条第1項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</u></p> <p>(瑕疵担保責任の期間の伸長等)</p> <p>第 97 条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第 94 条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第 95 条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から 20 年以内とすることができる。</p>	<p>2 (略)</p> <p>3 <u>第1項の場合における民法第 566 条第3項の規定の適用については、同項中「前2項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 五条第1項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。</u></p> <p>(瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例)</p> <p>第 97 条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第 94 条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第 95 条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から 20 年以内とすることができる。</p>
---	--

(3) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律で定義した瑕疵を引用し、瑕疵担保責任履行法の第2条の「定義規定」に、民法と同じ内容の瑕疵の定義を設ける。
- ・ 請負については第6条、売買については第14条の還付に関して、現在は損害賠償請求権しか読めない形となっていることから、請負では「報酬減額請求権」を、売買では「代金減額請求権」を加える。
- ・ 第4章の業務規定に関しても、若干の変更を行う。

表 国会に提出された特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の新旧対照表

改正案	現行
<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p><u>2 この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第2条第5項に規定する瑕疵をいう。</u></p> <p><u>3~5 (略)</u></p> <p><u>6 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</u></p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第 94 条第1項の規定による担保の責任(以下「特定</p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>2~4 (略)</u></p> <p><u>5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</u></p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第 94 条第1項の規定による担保の責任(以下「特定</p>

<p>住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>□ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第2条第5項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>填補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (同上)</p> <p>7 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第95条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であるも</p>	<p>住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>□ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第2条第5項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>てん補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p> <p>6 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第95条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であ</p>
---	--

<p>のを除く。第 19 条第 2 号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該買主の損害を填補すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を填補するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者(以下「供託建設業者」という。)が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>瑕疵を理由とする報酬の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「報酬返還請求権等」という。)</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 <u>当該報酬返還請求権等</u>について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 <u>当該報酬返還請求権等</u>の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該<u>報酬返還請求権等</u>に係る<u>報酬の返還の義務又は損害の賠償の義務</u>を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)</p> <p>第11条 (略)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵</p>	<p>るものを除く。第 19 条第 2 号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その<u>隠れた瑕疵</u>によって生じた当該買主の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>てん補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者(以下「供託建設業者」という。)が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第 94 条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>損害賠償請求権</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 <u>当該損害賠償請求権</u>について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 <u>当該損害賠償請求権</u>の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該<u>損害の賠償の義務</u>を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)</p> <p>第 11 条 (略)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵</p>
---	---

<p>担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。</p> <p>3～6 (略)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等) 第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その<u>瑕疵を理由とする代金の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「代金返還請求権等」という。)</u>に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 当該代金返還請求権等について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 当該代金返還請求権等の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該代金返還請求権等に係る代金の返還の義務又は損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定めるところにおいて、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を</p>	<p>担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。</p> <p>3～6 (同上)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等) 第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その<u>損害賠償請求権</u>に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定めるところにおいて、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p>
--	---

<p>有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p> <p>(準用)</p> <p>第16条 第7条から第9条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条第1項」とあるのは「第14条第1項」と、「基準額」とあるのは「第11条第2項に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)」と、同条第2項及び第9条第2項中「建設業法第3条第1項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第3条第1項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第2条第4項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣)」と、第7条第3項及び第8条第3項中「第3条第5項」とあるのは「第11条第5項」と、第9条第1項及び第2項中「建設業者であつた者」とあるのは「宅地建物取引業者であつた者」と、同条第1項中「第3条第1項」とあるのは「第11条第1項」と読み替えるものとする。</p> <p>(指定)</p> <p>第17条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法(明治29年法律第89号)第415条、第541条、第542条又は第562条若しくは第563条(これらの規定を同法第559条において準用する場合を含む。)に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であつて、第19条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)として指定することができる。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(業務)</p> <p>第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 民法第415条、第541条、第542条又は第562条若しくは第563条(これらの規定</p>	<p>3 (略)</p> <p>(準用)</p> <p>第16条 第7条から第9条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条第1項」とあるのは「第14条第1項」と、「基準額」とあるのは「第11条第2項に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)」と、同条第2項及び第9条第2項中「建設業法第3条第1項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第3条第1項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第2条第3項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣)」と、第7条第3項及び第8条第3項中「第3条第5項」とあるのは「第11条第5項」と、第9条第1項及び第2項中「建設業者であつた者」とあるのは「宅地建物取引業者であつた者」と、同条第1項中「第3条第1項」とあるのは「第11条第1項」と読み替えるものとする。</p> <p>(指定)</p> <p>第17条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法(明治29年法律第89号)第634条第1項若しくは第2項前段又は同法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であつて、第19条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)として指定することができる。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(業務)</p> <p>第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 民法第634条第1項若しくは第2項前段又は同法第570条において準用する</p>
---	---

<p>を同法第559条において準用する場合を含む。)に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又は瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害を填補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。</p> <p>三 (略)</p> <p>四 住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項に規定する瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。</p> <p>五・六 (略)</p>	<p>同法第 566 条第1項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。</p> <p>三 (略)</p> <p>四 住宅品質確保法第 94 条第1項又は第95 条第1項に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。</p> <p>五・六 (略)</p>
--	--

### 3-2. その他

#### (1) 消費者契約法の改正

- ・ 消費者契約法の改正が議論されており、民法では改正されなかった事項が改正される可能性があることから、消費者契約法の改正状況について適宜確認することが重要である。

#### (2) 賃貸借契約書雛型・売買契約書雛型の改定

- ・ 民法改正に併せて、現在の「賃貸借契約書(普通借家契約、定期借家契約、サブリース) 雛型」及び「売買契約書雛型」についても改定が検討されている。

#### (3) 実務への影響

- ・ 当初危惧していたよりは実務への影響は少ないと想定されるが、「民法(債権関係)改正における注意すべきポイントについて」に記載した項目については特に注意する必要がある。
- ・ しかしながら「任意規定の項目」については、これまでと同様に特約が定められた場合は特約が優先されることから、今後ますます「契約時の特約」の重要性が高くなる。
- ・ また消費者保護の観点から、契約時に特約を設ける場合は、「特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること」、「通常以上の義務を負うことについて相手が認識していること」、「相手が特約による義務負担の意思表示をしていること」に留意する必要がある。

#### 4. 今後のスケジュール

- ・平成 27 年 3 月 31 日 第 189 回通常国会に提出、併せて関連法案も提出  
※法の施行は 3 年後と想定される
  
- ・平成 27 年 7 月 消費者契約法の改正に関するとりまとめ（案）公表予定



# 本編



## 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。

このため全宅連は平成 23 年 1 月から研究会を設置し、常に最新の情報に基づき不動産取引への影響などに関して検討を重ねてきた。

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「民法（債権関係）の改正に関する中間試案（以下、「中間試案」とする）」が公表された。この中間試案については、パブリックコメントの手続きが行われ、中間試案の個別の項目に対して寄せられた意見を法制審議会で審議し、平成 26 年 8 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」が決定された。

「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」はさらに法制審で審議され、平成 27 年 2 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」として発表され、平成 27 年 3 月 31 日に通常国会に提出された。

### (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。

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研究会」では、民法改正の動向を踏まえ、宅地建物取引実務に直結する改正内容の洗い出しと、法務省当局との議論を積み重ねるとともに、民法改正に伴い影響があると考えられる関連法令の洗い出しを行った。

平成 26 年度は、「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が公表されるまでの間に、改めて法務省当局、並びに国土交通省関係部局との間で意見交換を行い、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への影響について再確認を行うとともに、今後の対応について検討することを目的としている。

なお本報告書は、平成 27 年 2 月に公表された「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」に基づき作成した。

## 2. これまでの検討経緯

### 2-1. 法制審議会における審議の概要

#### (1) 千葉景子法務大臣による諮問

平成 21 年 10 月 28 日法制審議会第 160 回会議において、千葉景子法務大臣（当時）から新たに発せられた民法（債権関係）の改正に関する諮問第 88 号に関し、事務局から諮問に至った経緯及び諮問の趣旨等について説明がされ、「民法（債権関係）部会」（新設）に付託して審議することとされた。

#### 諮問第 88 号

民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・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、国民の日常生活や経済活動に関わりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい

今般見直しが進められている民法（債権関係）改正の目的については、民法（債権関係）部会の第 1 回・第 2 回会議において「改正の必要性と留意点」として議論された。その概略は、以下 1)～4) のように整理できる。

#### 1) わかりやすい民法にすること

判例を十分に理解している人間でなければ民法が使えないというのは問題であり、判例法理等を明文化して、国民にとって民法を分かりやすいものにする必要がある。

#### 2) 条文の在り方を変える

現在の民法の条文は俳句のように短く、「危険負担」など、一般には使われていない用語も多用されていて、国民に理解されにくい。また契約が有効かどうか民法の最初の「総則」と真ん中あたりにある「債権総論」や「債権各論」を読まないとわからないので条文のあり方も再検討し、改善を図る必要がある。

#### 3) 社会・経済の変化への対応

たとえば、市場金利とかけ離れた法定利率（民事は年 5 分、あるいは商事は年 6 分）により、裁判に負けると銀行金利以上の利息を支払うことになり、現実の経済活動への弊害も生じている。このように明らかに改正が必要な規定が取り残されることがないように、全般的な見直しを行う必要がある。

#### 4) 国際的な取引ルールとの関係

国際取引が盛んになっている現代において、国内の取引ルールも国際取引ルールにできるだけ合わせる方向で民法を作り直す必要があるとの意見が強まっている。

（出典）平成 24 年度研究会資料

わが国の現行民法は大陸法（シビル・ロー）の流れを汲むものだと言えるが、今回の見直し論議の中では、国際取引に多く採用されているルールと整合させることを目的に、当事者間の合意・契約を重視する英米法（コモン・ロー）の要素を多く取り入れた折衷的な内容の中間試案となっている。

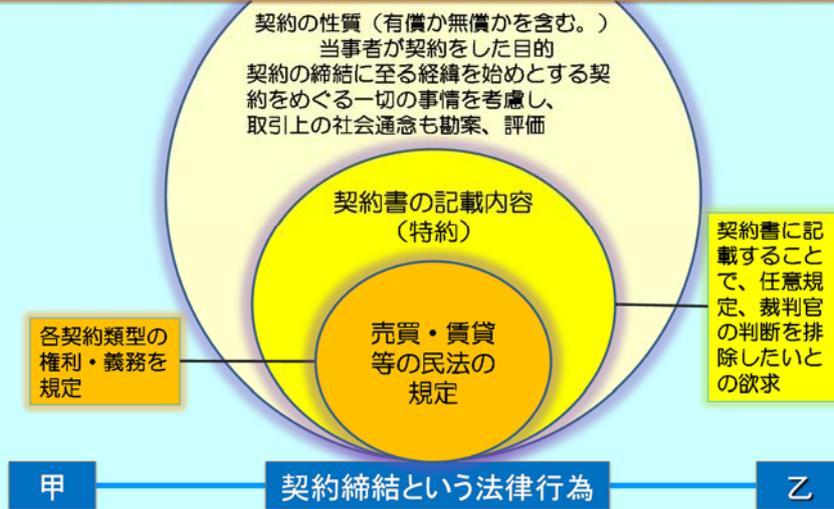
両者の違いを表形式で示すと以下のようなになる。

シビル・ロー(大陸法)	コモン・ロー(英米法)
一般化されたルールにより契約内容・契約違反の有無を解釈 ⇒そのルールから見て「契約目的内容」は有効か無効か、「責めに帰すべき事由」があったか	個々の契約の文言に現れた当事者の合意（純粹主観意思・合意）それ自体を重視し、契約内容や契約違反の有無を判断 ⇒個々の契約における合意内容を重視する
契約違反 ⇒「責めに帰すべき事由」の有無を重視する（帰責事由主義）	契約違反 ⇒契約の内容として引き受けたか否かを重視する（契約尊重の思想）
原始的不能の契約は無効（債務者に帰責事由がない場合） ⇒契約締結上の過失の法理で解決	原始的不能の契約も有効 ⇒契約違反となる
原始的一部不能（債務者に帰責事由がない場合） ⇒法定責任としての瑕疵担保責任 ⇒契約解除・損害賠償請求	原始的一部不能 ⇒債務不履行としての瑕疵担保責任（契約不適合） ⇒追完（代替物・補修）請求のメニューあり
後発的不能（債務者に帰責事由がない場合） ⇒債務者の債務は消滅するので、反対債権の帰趨につき、危険負担の問題となる	後発的不能 ⇒解除制度で統一的解釈
責めに帰すべき場合に契約解除	契約目的が達せられない場合に契約解除

（出典）平成 24 年度研究会資料

契約及び取引上の社会通念の構造については、次ページ図のように示される。

## Ch.5「契約及び取引上の社会通念」の構造



13

【質問】法務当局が取引上の社会通念より合意を重視しているというのはどういうことですか。

【回答】

保管義務に関する説明の中で、「契約及び取引通念に照らして定まるといっても、例えば、売買契約上の特約において、買主は自己の財産に対するのと同一の注意をもって目的物を保存すれば足りる旨が定められている場合に、契約及び取引通念に照らして判断した結果、当該特約の内容とは異なる保存義務が認められるといったことは想定されていない。当該特約が民法第90条、消費者契約法第10条、民法第1条第2項、同条第3項等によって制限されることはもちろん否定されないものの、契約及び取引通念に照らして当事者間の特約の内容を変容させるようなことは想定されていない。

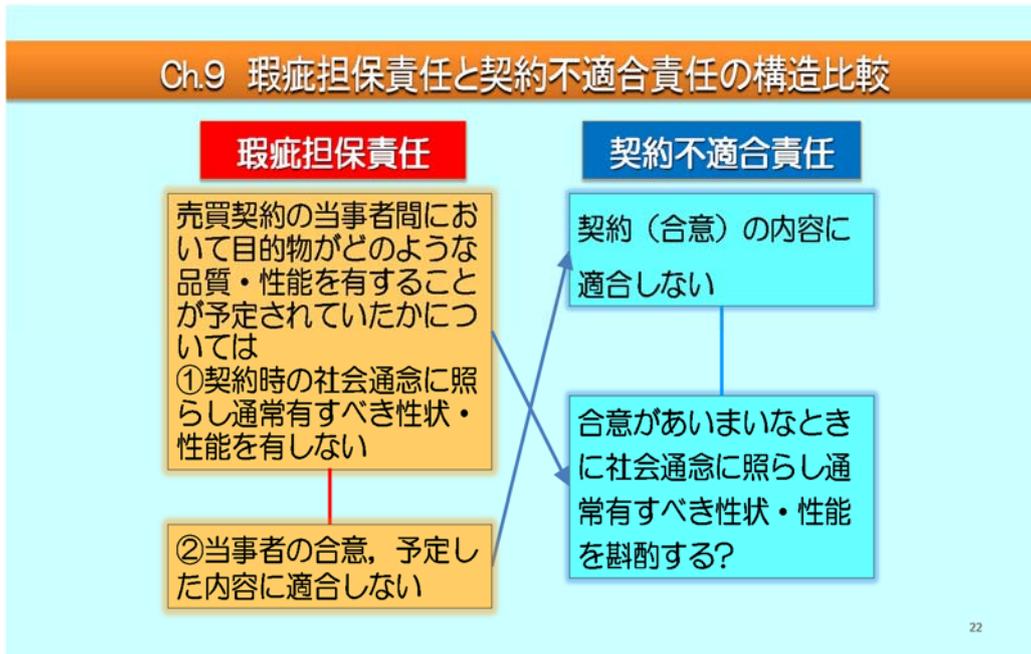
また、履行不能に関する説明の中でも「契約及び取引通念に照らして履行不能かどうか判断されるといっても、例えば、製作物供給契約上の特約において、ある原材料の価額が一定額以上に高騰した場合には履行不能と扱う旨が定められ、現にそのような価額の高騰が生じた場合に、契約及び取引通念に照らして判断した結果、履行不能とは認められないといったことは想定されていない。

更に債務不履行に関する説明の中で「契約及び取引通念に照らして帰責事由の有無が判断されるといっても、例えば、売買契約上の特約において、目的物に特定の瑕疵（契約不適合）があった場合には売主の帰責事由の有無を問わずに一定額の損害賠償責任を負う旨が定められ、現にそのような瑕疵（契約不適合）があった場合に、契約及び取引通念に照らして判断した結果、債務者の帰責事由が否定され損害賠償責任も否定されるといったことは想定されていない。」「契約及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によって生じた債務不履行に基づく損害賠償の責任は負わない」旨の規律は、その意味で任意規定であり、その点は現行法と何ら変わらない。」と強調している。

この結果従来から指摘しているように契約の特約・容認事項等の契約文言により契約の解釈のまぎれを防止しようとする姿勢が強まると考えられる。

（出典）平成26年度不動産実務セミナー第2部資料

瑕疵担保責任と契約不適合責任の違いについては以下のとおりである。



(出典) 平成 26 年度不動産実務セミナー第 2 部資料

## (2) 民法（債権関係）部会における審議

平成 21 年 11 月 24 日に「法制審議会民法（債権関係）部会第 1 回会議」が開催され、以降、平成 27 年 2 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が発表されるまでの間に合計 99 回の会議が開催された。

「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が提出されるまでの流れを示すと次のとおりである。

平成 21 年 11 月 24 日 ～平成 23 年 4 月 12 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 1 回～第 26 回）
平成 23 年 4 月 12 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」
平成 23 年 6 月 1 日 ～平成 23 年 8 月 1 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」に対するパブリックコメント実施
平成 23 年 6 月 7 日 ～平成 25 年 2 月 26 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 27 回～第 71 回）
平成 25 年 2 月 26 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」
平成 25 年 4 月 1 日 ～平成 25 年 6 月 3 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に対するパブリックコメント実施
平成 25 年 5 月 28 日 ～平成 26 年 8 月 26 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 72 回～第 96 回）
平成 26 年 8 月 26 日	「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」
平成 26 年 12 月 16 日 ～平成 27 年 2 月 10 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 97 回～第 99 回）
平成 27 年 2 月 10 日	「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」

（出典）法務省ホームページを基に（株）価値総研作成

## 2-2. 「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」までの議論の概要

### （1）民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理

平成 23 年 4 月に公表された「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」は 63 章（約 550 節）から構成されている。

「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」に対し、全宅連は平成 23 年 6 月 21 日に「民法（債権法）改正に関する意見」を提出し、以下の 10 項目について意見を述べている。

#### 1) 契約交渉の不当破棄について

- ・ 契約交渉の不当破棄を法文上明確にすることが検討されているが、特に不動産の媒介では、売り主・買い主双方の要望・条件に開きがあるのが通常である。媒介業者はこれを調整し成約に向け交渉するが、条件が折り合わず契約を断念する場合、あるいは逆に成約見込みの低い取引について媒介業者が粘り強く交渉する行為が、「不誠実な交渉」として責任を問われる等、法が悪用されるおそれがあるのではないか。
- ・ 契約交渉が不当であるかの判断は、個別の事案に応じて判断される事柄であり、また、当事者の地位によっても異なることから、法で明文化することは難しいのではないか。

#### 2) 意思表示に関する規程の拡充

- ・ 現行消費者契約法で規定されている「不実表示による取消」を、民法の一般規程として組み入れるとともに、不利益事実の不告知について「故意」の要件を外すことが論点となっている。
- ・ 特に個人間の不動産取引について、故意の有無にかかわらず責任を問うことは酷ではないか。
- ・ プロ同士の取引についてまで、不実表示の取消を認める必要があるのか。特に同業者同志の取引の場合には、過度な保護になるのではないか。

#### 3) 公序良俗違反としての暴利行為の明文化

- ・ 明らかに不当な暴利行為は当然に規制されるべき。
- ・ しかし、不動産取引では、宅建業者が中古住宅を買い取って一定のリフォームをして（付加価値を付けて）販売するケース・売り主、買い主の意向等によって、仕入れ値が著しく安価になったり、急激な地価上昇等によって販売価格が逆に高額となるケース等がある。法が悪用され、こうしたケースが「暴利行為」として責任を問われることにならないか懸念する。

#### 4) 契約締結過程における情報提供義務等

- ・ 今回の整理案では、契約当事者の説明義務・情報提供義務を明文化するとともに、当事者が第三者（媒介業者等）に契約を委託した場合に、当該第三者が説明義務違反に該当した場合は、当事者も責任を負うとしている。

- ・ 現状、媒介業者は、宅建業法 35 条の重要事項説明及び 37 条の契約時の書面交付等により、一定事項について調査し買い主に情報提供しているが、媒介業者がこれらの説明違反に該当した場合に、当事者（例えば個人の売主）も責任を問われることになるのか。

#### 5)「債務者の責めに帰すべき事由」のあり方

- ・ 債務不履行に関する過失責任主義を見直し、契約の拘束力を重視した規程（契約で引き受けたかどうか）にあらためることが論点となっている。
- ・ 契約書にあらゆる項目を盛り込むこととなり、契約書や重要事項説明の長文化・複雑化によって、かえって消費者にわかりづらくなるのではないか。
- ・ 契約書に書きさえすればよいといった風潮をもたらし、知識を持っている者と持っていない者との格差が拡大するのではないか。

#### 6)瑕疵担保責任の規程の見直し

- ・ 瑕疵担保責任を契約責任と位置づけることが論点とされているが、債務不履行の場合と同様、重要事項説明書等の記載事項が膨大となり、知識の乏しい消費者にとってかえって不利益になるのではないか。
- ・ 宅建業法の瑕疵担保期間「引渡から2年」は民法の「知ったときから～」より簡便な処理が可能。民法改正で影響が出ないようにしていただきたい。
- ・ 数量不足による担保責任について、現状行われている土地の実測精算売買（実測して差異が生じた場合、後日精算）が制限されることのないよう配慮すべき。

#### 7)保証契約について（賃貸借契約）

- ・ 保証人や連帯保証人の保護を拡充する方策が検討される中で
  - 保証契約時に、債権者（貸主）が保証人に対し「保証人の知識等に照らし十分な説明」を行うこと
  - 債権者（貸主）が主債務者（借主）の「資力に関する情報」を保証人に説明すること
  - 連帯保証の効果の説明を具体的に受けて理解した場合にのみ連帯保証となるべき

との意見があるが、民間賃貸住宅の家主の約 85%が個人、かつその 60%が 60 歳以上の高齢者であり、こうした説明義務を課すことは非常に大きな負担となる。

- ・ 建物賃貸借において、連帯保証人は、賃料滞納などの金銭的担保以外に、身元引受人的な意味合いでもよりどころとなる唯一といってよい担保方法である。
- ・ したがって、融資に係る保証など他の保証契約と性質が大きく異なる点、十分な配慮を願いたい。

#### 8)目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額（賃貸借契約）

- ・ 賃貸物件の一部が利用できない場合に、賃借人からの減額請求を待たず、当然に賃料が減額されることとなると、その範囲や程度と、それが賃料(減額)にどのように反映されるかなどにつきトラブルが生じることが予想される。
- ・ また、「その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)減額される」というのはバランスに欠ける。
- ・ 今般の震災においても、賃貸建物の損壊やライフラインの停止、原発事故による避難区域近隣に所在するなどにより、賃料減額にかかる多くの問題が表面化している。今回のような場合は、貸主も被災者であるが、当然に賃料が減額されることとなるのは乱暴ではなかろうか。
- ・ 現在でも、例えば「風呂が壊れた」「エアコンが故障した」といった入居者からの申出に基づき、修繕を行うとともに、家賃減額や銭湯代の支払など適宜、状況に応じた対応を行っており、現行どおり、賃料減額請求権の行使の中で個別事情に応じて検討していく方が実務的ではないか。

#### 9) 賃貸借終了時の原状回復(賃貸借契約)

- ・ 賃貸人が事業者で賃借人が消費者である場合に通常損耗補修特約を一律無効とすると、非常に大きな混乱が予想される。
- ・ 原状回復義務については、最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決及び最高裁平成 23 年 3 月 24 日判決、いずれも個人が借主の居住用賃貸借につき、通常損耗補修特約を否定していない。
- ・ 国が示す原状回復ガイドラインの浸透や、判例に基づくなど実務では多くの努力が既になされている。

#### 10) 敷金返還債務の承継(賃貸借契約)

- ・ 賃貸物件の所有権が移転した場合に、新所有者が負うこととなる敷金返還債務について、旧所有者が担保義務を負担することが検討されている。
- ・ しかし、実務では、賃貸物件のオーナーチェンジがあった場合、旧所有者が預かっている敷金については売買代金に反映させ決済が行われる。
- ・ しかるに、旧オーナーが返還債務の履行をいつまでも担保することとなるのは過度な負担となり、賃貸物件の流通を阻害するおそれがある。

(出典) 全宅連提出意見書

## (2) 民法（債権関係）の改正に関する中間試案

平成 25 年 2 月 26 日に公表された「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」は 46 章（約 230 節）から構成されている。

中間試案に対し、全宅連は平成 25 年 6 月 14 日に「民法（債権関係）の改正に関する中間試案に関する意見」を提出した。

全宅連として意見を提出した事項を整理すると以下のとおりである。

第1 法律行為総則
2 公序良俗(民法第 90 条関係)
第2 意思能力
第3 意思表示
2 錯誤(民法第 95 条関係)
3 詐欺(民法第 96 条関係)
第4 代理
6 自己契約及び双方代理等(民法第 108 条関係)
第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
第 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)
第 17 保証債務
5 根保証
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
(3) 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務
第 26 契約に関する基本原則等
3 付随義務及び保護義務
4 信義則等の適用に当たっての考慮要素
第 27 契約交渉段階
1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄
2 契約締結過程における情報提供義務
第 30 約款
1 約款の定義
第 32 事情変更の法理
第 33 不安の抗弁権
第 34 継続的契約
1 期間の定めのある契約の終了

第 35 売買
3 売主の義務
4 目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任
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
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
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)
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 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)
8 賃貸物の修繕等(民法第 606 条第 1 項関係)
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)

### (3) 民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案

中間試案に対するパブリックコメントを踏まえ、その後の法制審議会における審議では、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（第 72 回～第 96 回）に提出された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

平成 25 年度研究会では、パブリックコメント提出以降の法制審議会で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。

平成 25 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>

全宅連との意見交換等も踏まえ、「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」で提示されたのは 46 章から 39 章に減少した。

中間試案と要綱仮案の目次を比較すると以下のとおりである。

表 中間試案と要綱仮案の目次比較(その1)

中間試案	要綱仮案
第1 法律行為総則	
1 法律行為の意義(民法第1編第5章第1節関係)	
2 公序良俗(民法第90条関係)	第1 公序良俗(民法第90条関係)
第2 意思能力	第2 意思能力
第3 意思表示	第3 意思表示
1 心裡留保(民法第93条関係)	1 心裡留保(民法第93条関係)
2 錯誤(民法第95条関係)	2 錯誤(民法第95条関係)
3 詐欺(民法第96条関係)	3 詐欺(民法第96条関係)
第4 代理	第4 代理
6 自己契約及び双方代理等(民法第108条関係)	5 自己契約及び双方代理等(民法第108条関係)
第5 無効及び取消し	第5 無効及び取消し
第6 条件及び期限	第6 条件及び期限
第7 消滅時効	第7 消滅時効

表 中間試案と要綱仮案の目次比較(その2)

中間試案	要綱仮案
第8 債権の目的	第8 債権の目的(法定利率を除く。)
1 特定物の引渡しの場合の注意義務(民法第400条関係)	1 特定物の引渡しの場合の注意義務(民法第400条関係)
4 法定利率(民法第404条関係)	第9 法定利率
第9 履行請求権等	第10 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	1 履行の不能
第10 債務不履行による損害賠償	第11 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)	8 賠償額の予定(民法第420条第1項関係)
第11 契約の解除	第12 契約の解除
第12 危険負担	第13 危険負担
第13 受領(受取)遅滞	第14 受領遅滞
第14 債権者代位権	第15 債権者代位権
第15 詐害行為取消権	第16 詐害行為取消権
第16 多数当事者の債権及び債務(保証債務を除く。)	第17 多数当事者
第17 保証債務	第18 保証債務
5 根保証	5 根保証
	(1) 極度額(民法第465条の2関係)
	(2) 元本の確定事由(民法第465条の4関係)
	(3) 求償権についての保証契約(民法第465条の5関係)
6 保証人保護の方策の拡充	6 保証人保護の方策の拡充
(1) 個人保証の制限	(1) 個人保証の制限
(2) 契約締結時の説明義務、情報提供義務	(2) 契約締結時の情報提供義務
(3) 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務	(3) 保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務
(4) その他の方策	(4) 主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務
第18 債権譲渡	第19 債権譲渡
第19 有価証券	第20 有価証券
第20 債務引受	第21 債務引受
第21 契約上の地位の移転	第22 契約上の地位の移転
第22 弁済	第23 弁済
第23 相殺	第24 相殺
第24 更改	第25 更改
第25 免除	【削除】
第26 契約に関する基本原則等	第26 契約に関する基本原則
3 付随義務及び保護義務	【削除】
4 信義則等の適用に当たっての考慮要素	【削除】
第27 契約交渉段階	【削除】
1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄	【削除】
2 契約締結過程における情報提供義務	【削除】
第28 契約の成立	第27 契約の成立
第29 契約の解釈	【削除】
第30 約款	第28 定型約款<P>
1 約款の定義	
第31 第三者のためにする契約	第29 第三者のためにする契約
第32 事情変更の法理	【削除】
第33 不安の抗弁権	【削除】
第34 継続的契約	【削除】
1 期間の定めのある契約の終了	【削除】

表 中間試案と要綱仮案の目次比較(その3)

中間試案	要綱仮案
<b>第35 売買</b>	<b>第30 売買</b>
1 売買の予約(民法第556条関係)	
2 手付(民法第557条関係)	1 手付(民法第557条関係)
<b>3 売主の義務</b>	<b>2 売主の義務</b>
4 目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任	<b>3 売主の追完義務</b>
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	<b>4 買主の代金減額請求権</b>
	5 損害賠償の請求及び契約の解除
	6 権利移転義務の不履行に関する売主の責任等
6 目的物が契約の趣旨に適合しない場合における買主の権利の期間制限	7 買主の権利の期間制限
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	【削除】
8 権利移転義務の不履行に関する売主の責任等	
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)	<b>8 競売における買受人の権利の特則(民法第568条第1項)</b>
10 買主の義務	【削除】
11 代金の支払場所(民法第574条関係)	【削除】
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)	<b>9 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)</b>
13 抵当権等の登記がある場合の買主による代金支払の拒絶(民法第577条関係)	【削除】
14 目的物の滅失又は損傷に関する危険の移転	10 目的物の滅失又は損傷に関する危険の移転
15 買戻し(民法第579条ほか関係)	11 買戻し(民法第579条ほか関係)
<b>第36 贈与</b>	<b>第31 贈与</b>
<b>第37 消費貸借</b>	<b>第32 消費貸借</b>
<b>第38 賃貸借</b>	<b>第33 賃貸借</b>
1 賃貸借の成立(民法第601条関係)	1 賃貸借の成立(民法第601条関係)
2 短期賃貸借(民法第602条関係)	2 短期賃貸借(民法第602条関係)
3 賃貸借の存続期間(民法第604条関係)	3 賃貸借の存続期間(民法第604条関係)
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)	<b>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)</b>
5 合意による賃貸人たる地位の移転	5 合意による賃貸人たる地位の移転
6 不動産の賃借人による妨害排除等請求権	6 不動産の賃借人による妨害排除等請求権
7 敷金	7 敷金
8 賃貸物の修繕等(民法第606条第1項関係)	<b>8 賃貸物の修繕等(民法第606条第1項関係)</b>
9 減収による賃料の減額請求等(民法第609条・第610条関係)	9 減収による賃料の減額請求等(民法第609条・第610条関係)
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)	<b>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)</b>
11 転貸の効果(民法第613条関係)	11 転貸の効果(民法第613条関係)
12 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了	12 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了
13 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務(民法第616条、第598条関係)	13 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務(民法第616条・第598条関係)
14 損害賠償及び費用償還の請求権に関する期間制限(民法第621条、第600条関係)	14 損害賠償の請求権に関する期間制限(民法第621条・第600条関係)
15 賃貸借に類似する契約	【削除】
<b>第39 使用貸借</b>	<b>第34 使用貸借</b>
<b>第40 請負</b>	<b>第35 請負</b>
<b>第41 委任</b>	<b>第36 委任</b>
<b>第42 雇用</b>	<b>第37 雇用</b>
<b>第43 寄託</b>	<b>第38 寄託</b>
<b>第44 組合</b>	<b>第39 組合</b>
<b>第45 終身定期金</b>	【削除】
<b>第46 和解</b>	【削除】

※傍線箇所：中間試案に対して、全宅連として意見した項目、太字箇所：要綱仮案で条文化された項目

中間試案からは多くの項目が削除されたが、全宅連として意見した項目のうち、要綱仮案で削除された項目は以下のとおりである。

第 26 契約に関する基本原則等
3 付随義務及び保護義務
4 信義則等の適用に当たっての考慮要素
第 27 契約交渉段階
1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄
2 契約締結過程における情報提供義務
第 32 事情変更の法理
第 33 不安の抗弁権
第 34 継続的契約
1 期間の定めのある契約の終了
第 35 売買
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

#### (4) 平成 26 年度研究会における検討

平成 26 年度は、「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」で提示された項目について法務省担当部局に確認を行い（第 1 回研究会）、また、民法改正によって関係する法律への影響について把握するために国土交通省及び消費者庁・消費者委員会を招いて意見交換を行った（第 2 回）。

平成 26 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 26 年 10 月 2 日 (木) 10:00～12:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要綱仮案に関する確認</li> <li>・ 現契約書に対して改定する必要があると思われる条文と改定案</li> <li>・ その他</li> </ul>
第 2 回	平成 26 年 12 月 8 日 (月) 10:00～12:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現契約書に対して改定する必要があると思われる条文と改定案</li> <li>・ 民法改正によって影響を受ける関連法令と条文の箇所</li> <li>・ その他</li> </ul>
第 3 回	平成 27 年 3 月 19 日 (木) 10:00～12:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでの研究会の整理</li> <li>・ 今後の検討内容について</li> <li>・ その他</li> </ul>

1) 「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」に関する確認

①意思表示の効力発生時期等（民法第97条関係）

□要綱仮案の内容

**第3 意思表示**

**4 意思表示の効力発生時期等（民法第97条関係）**

民法第97条の規律を次のように改めるものとする。

- (1)相手方に対する意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。
- (2)相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その意思表示の通知は、その通知が通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。
- (3)意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、意思能力を喪失し、又は行為能力の制限を受けたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

□確認事項

- ・ 「通知が到達することを妨げた」には積極的な受取拒否のみならず、書留郵便に関し不在にしたため期限内に受取の対応をしなかった場合も含まれるのか（Q1）。

□意見交換

- ・ 書留郵便に関し不在にし、期限内に受取の対応をしなかった場合も含まれる。なお、「妨げた」は個々の事案によって異なる。例えば、不在通知がポストに入っていて、用件を察知できるにも関わらず受取らなかった場合、今後は「妨げた」と判断される。（1）の「到達した時」は直接渡す以外にも、例えば受取人の支配領域である郵便受けに到達した時からその効力を生じる。到達概念はこれまで通り判断され、そこから漏れるものが（2）になる。（法務省）
- ・ 不在通知の場合は、郵便受けに投函された時か。
- ・ 郵便局に取りに行った時が到達となる。ただし取りに行かなかった場合は、取りに行くべき時点を評価認定して、その時を到達とみなすことになると思われる。（法務省）
- ・ 配達証明等で相手の郵便受けに投函した日を証明する必要があるのか。
- ・ 証明できる手段をとることが望ましいと思われる。（法務省）
- ・ 更新拒絶の場合、半年前までに到達しなければならないが、ギリギリで投函した場合で、不在通知で郵便局に取りに行った日が半年以内になった場合、配達証明をしていても半年以内に送ったという証明にならないのか。
- ・ 現在の民法の解釈ではそうであり、改正後も変わらないということである。（法務省）

## ②履行の不能

### □要綱仮案の内容

#### 第10 履行請求権等

##### 1 履行の不能

履行の不能について、次のような規律を設けるものとする。

債務の履行が契約その他の当該債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない。

### □確認事項

- ・ 履行請求権の明文化は何故見送られたのか（Q2）。

### □意見交換

- ・ 解釈でわかるということで見送られているが、同様に原始的不能で損害賠償だけを例に挙げているが、わかりやすい民法という観点からは明文化したほうがよいのではないか。何故、明文化が見送られたのか。
- ・ 履行請求権の存在自体は、履行不能の場合に履行請求ができないと書いておけば、履行不能でない場合は履行請求できると書いてあると同然であるという指摘があり、このような条文とした。（法務省）
- ・ 現在の場合は履行請求権の限界に関する規定がそもそもない、というところからスタートした。過不足のない規定として何が必要かを考えた場合、履行請求権がある一定の事由が発生した時に不能となり請求ができなくなることを規定すれば、履行請求権があるということがおのずと明らかであるという考え方があり、この考え方によった条文文言としている。（法務省）

③無催告解除の要件①（民法第542条・第543条関係）

□要綱仮案の内容

第12 契約の解除

2 無催告解除の要件①（民法第542条・第543条関係）

民法第542条及び第543条の規律を次のように改めるものとする。

次のいずれかに該当するときは、債権者は、1の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1)債務の履行が不能であるとき。

(2)債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

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

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

(5)(1)から(4)までの場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者がその履行の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

□確認事項

- ・ 反社会的勢力排除に係る無催告解除規定は(5)に該当すると解してよいか（Q3）。
- ・ 契約不適合責任の場合も催告を要するとの説明があるが、自殺物件のような心理的瑕疵による解除の場合、催告はなじまないように思われる。無催告解除ということで良いか（Q4）。

□意見交換

Q3 に関して

- ・ 賃貸借の場合、消費者契約法との絡みもあるので、民法に則したものなのか、民法を超えたものなのかを確認したい。
- ・ 前提として、これは任意規定である。ここに書いていない別の事由が発生した場合に解除することができることをあらかじめ当事者間で決めておけば、それによる解除権の発生を否定するものではない。反社勢力の無催告解除については裁判所が判断することであるが、一般的には現在も反社勢力の無催告解除の特約が公序良俗に違反している、あるいは消費者契約法第10条により無効とはならない、と強く予想される。（法務省）

Q4 に関して

- ・ 質問の前提として、契約不適合責任による解除の一類型として催告解除がありうるという説明が要綱仮案にあったが、これがよくわからない。契約の目的を達成でき

ない場合は無催告解除、達成することができる場合でも催告の上解除できる、ただし軽微な場合はできない、という整理でいいのか。

- その整理で考えている。(法務省)
- 契約不適合責任の場合は、修繕や追完の余地がない場合は今までと同様に無催告解除ができるという整理でいいのか。
- その整理で考えている。(法務省)
- 契約不適合責任の時に催告解除は、追完しろ、しかし催告期間内に追完がない場合は催告解除ということか。
- その整理で考えている。(法務省)
- 自殺物件の場合、追完はあり得ないので無催告解除と整理してよいか。
- 今でもそのように理解されていると考えている。そもそも催告しても意味がない場合には無催告解除をすることができるというルールが債務不履行の一般的なルールとして今回整理されており、現行法と変わらない。一般ルールとしたことでわかりやすくなったと思っており、契約不適合の場合にも当てはめたものである。(法務省)
- 契約不適合の場合の催告解除は、まずいついつまでに追完して下さい、ただし追完はしなかったが軽微な場合は解除できない、と考えればいいのか。
- その通りである。(法務省)
- 自殺物件であったことが後から分かった場合は追完出来ないのでは、無催告解除の要件に当たると判断されるということではよいか。
- 明らかに催告になじまない案件ではなく微妙な案件、例えば埋蔵物を取り除くという催告や、中古物件で傾きがある場合にそれを直すのができる・できないか、という催告の要件についてはいかがか。
- 追完の可能性がある場合に催告をして解除権を発生させることはもちろん可能であるが、前提として、追完が可能だから無催告解除が一切否定されるということではない。追完が可能の場合でも(5)であると評価できる場合は無催告解除が可能。催告をして解除する手順を踏めば、契約の目的の達成・不達成の基準ではなく、軽微かいなかの基準となるものであり、無催告解除を否定するわけではない。(法務省)
- 解除権者が選択できるということか。
- 選択できるし、両方を裁判で主張することもできる。今も一般ルールとしてそうである。(法務省)
- 解除された側は、追完が可能はずであり、催告解除が妥当であると争うのか。
- 無催告解除の要件を満たさないのでは、無催告でされた解除は、解除の効力を有さないとして争うことはできるが、追完が可能であることが直ちに無催告解除を否定する理由にはならない。(法務省)
- 軽微でない場合は解除できるという整理と、催告解除については目的を達することができるかどうかという基準で考えるという整理でいいのか。
- 無催告解除ができる場合というのは契約の目的が達成できない場合。催告をして解除するという事は、通常は認められるが、ただしその債務不履行が軽微であると

認定された場合は解除ができないという整理である。法制審では、現行の実務がそうであるという前提で議論がされた。(法務省)

- 自殺物件の場合や地中障害があり建築物が立たない場合、地中障害物を取り除くのに多額の費用がかかることが判明し解除したいと考えた場合、それぞれ解除要件としてどこに当てはめるのが適しているのか。
- 不備が当該契約において予定されていないことが前提となる。例えば自殺物件であっても構わないという取引も存在する。自殺物件では困るという前提で、後で自殺物件ということが分かった時、無催告解除と催告解除の2つの方法がある。催告に意味をなさない場合は無催告解除ができるが、そのためには契約目的を達成できないことが必要であり、要件(5)に該当する。他も同様であると思われる。(法務省)

④保証債務の付従性（民法第 448 条関係）

□要綱仮案の内容

第 18 保証債務

1 保証債務の付従性（民法第 448 条関係）

民法第 448 条の規律を次のように改めるものとする。

- (1)保証人の負担が債務の目的又は態様において主たる債務より重いときは、これを主たる債務の限度に減縮する。（民法第 448 条と同文）
- (2)主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。

□確認事項

- ・ (2)の規律が設けられるので、今後、賃貸借契約中に賃料の増額がなされた場合、保証人は増額分については責任を負うのか問題になる。この点は契約書で増額された賃料においても責任を負う旨の合意をすることを検討すべきと思われる（Q5）。
- ・ 合意により負担を加重することは当然に認められると解してよいか（Q6）。

□意見交換

Q5 と Q6 に関して

- ・ (2)には、賃貸借契約の賃料の増額が含まれるのか。
- ・ 現在も存在するルールを明文化したのが（2）である。現在も個々の契約ごとに判断されることであるが、例えば家賃債務保証をする場合に根保証の契約の趣旨として賃料が増額された時にその増額分まで家賃債務保証をした保証人が保証することを前提とした契約なのかどうか、各契約で認定されるべき問題である。賃料を増額した場合の保証人の責任について、合意をあらかじめしておくことは望ましいことである。（法務省）
- ・ 賃貸借契約に、将来賃料増額の可能性があることが含まれている場合は、保証額の増額の可能性があることを含めておけばよい、ということに理解した。実務では問題があるのか。
- ・ 裁判実務ではよくある。最初の賃料の保証であり、増額分を保証人に請求するのはいかなものか、ということをよく言われる。
- ・ 目的と態様がイメージしにくい、何を想定しているのか。
- ・ 現在も 448 条で使われている言葉なので、それと同じである。（法務省）

⑤根保証（極度額と元本の確定事由）

□要綱仮案の内容

5根保証

(1)極度額（民法第465条の2関係）

民法第465条の2の規律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全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、アの極度額を定めなければ、その効力を生じない。

ウ 民法第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アの極度額の定めについて準用する。

(2)元本の確定事由（民法第465条の4関係）

民法第465条の4の規律を次のように改めるものとする。

ア 個人根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合に確定する。ただし、(ア)の場合にあつては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があつたときに限る。

(ア)債権者が、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。

(イ)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。

イ アに定める場合のほか、主たる債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれる個人根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合に確定する。ただし、(ア)の場合にあつては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があつたときに限る。

(ア)債権者が、主たる債務者の財産について、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。

(イ)主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。

□確認事項

- ・ 極度額の定め方に一定の制限（上限等）はあるのか（Q7）。
- ・ 主たる債務者が死亡した時は元本が確定されるとするが、借主が自殺した場合、自殺したことによって生じる特別の原状回復費用や損害賠償の取扱いはどうなるか（自殺の段階で、後日確定する金額による当該費用が、確定した保証債務に含まれると理解してよいか）（Q8）。

## □意見交換

### Q7 に関して

- 賃貸借契約において、保証人に対してどこまで認められるのか。家賃滞納に限らず何が起こるか分からないため、予測できない費用が必要となることがある。極度額の設定にあたって、賃貸人の立場からすると不利益をこうむらないようにできるだけ広く設定したいと思う。あまりに高額なのは民法 90 条もあるが、一定の目安を知りたい。
- 上限については民法 90 条による制限しかない。契約時に金額が明らかになっていることが必要であり、具体的な数字でなくても、例えば賃料の何ヶ月分という定め方も可能である。(法務省)
- 上限については一般原則で、特に目安はない、ということで理解した。

### Q8 に関して

- 自殺物件の場合、実際に特別な費用やその後の損害があり、裁判実務においても認められるケースもある。借主が死亡したことによって発生した、今まで認められていた費用はどのように位置づけられたのか。
- 借りている部屋で自殺をしたことが義務違反にあたりと評価され、それに基づく損害が発生した場合は損害賠償義務を借主が負担することを前提としていると思うが、死亡することそのものが損害の発生原因で、実際の損害額の確定が後日行われるとしても、損害賠償債権自体は自殺した時点で発生するので、自殺した時点までの債務が保証の対象となっている。(法務省)
- 死亡した後にも損害が発生している。例えば借主が長期見つからない場合の家賃保証は死亡した後に発生する損害であるが、認められないのか。
- 死亡後に発生した賃料は認められない。自殺したことによる賃料減額等の損害について損害賠償ということになると思われる。(法務省)
- 損害額は死亡後に決まり、それは保証の対象に入っている、ということで理解した。
- 自然死の場合で発見がかなり遅れた場合の賃料は。
- 死亡により、賃貸借契約は終わることになる。(法務省)

⑥保証人保護の方策の拡充（契約締結時の情報提供義務）

□要綱仮案の内容

6 保証人保護の方策の拡充

(2)契約締結時の情報提供義務

契約締結時の情報提供義務について、次のような規律を設けるものとする。

ア 主たる債務者は、事業のために負担する債務についての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)財産及び収支の状況

(イ)主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(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

イ 主たる債務者がアの説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者がアの(ア)から(ウ)まで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、主たる債務者がアの説明をせず、又は事実と異なる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。

□確認事項

- ・ アについて、「事業のために負担する債務」には、事業用賃貸借において借主が負担する債務も含まれるか。居住用賃貸借において借主が負担する債務は含まれないことでよいか。(Q9)
- ・ イについて、「事業のために負担する債務」には、事業用賃貸借において借主が負担する債務も含まれる場合、6（2）イにより保証契約が取り消された場合、450条の場合のように、借主に対し別の保証人を用意することを請求することができるか。特約で対応することになるのか。(Q10)

□意見交換

Q9 に関して

- ・ このとおりである。(法務省)

Q10 に関して

- ・ 特約がないことを前提とすると、請求することはできない。(法務省)
- ・ この契約では借主は保証人を立てる必要があるということを明文化しておけば、450条を活用して別の保証人を求めることができるという理解で良いか。
- ・ 民法90条違反や消費者契約法第10条違反でない限り、可能である。(法務省)

⑦履行の不能が契約成立時に生じていた場合

□要綱仮案の内容

第 26 契約に関する基本原則

2 履行の不能が契約成立時に生じていた場合

契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であった場合について、次のような規律を設けるものとする。

契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第 11 (債務不履行による損害賠償) に従ってその債務の履行が不能であることによって生じた損害の賠償を請求することを妨げない。

□確認事項

- ・ ここでは、契約の効力が妨げられないことによって実現される最も代表的な法的効果として損害賠償を取り上げ、契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、その債務の履行が不能であることによって生じた損害の賠償を請求することを妨げないことを明記しているが、解除権や追加請求についても明記すべきではないか (Q11)。

□意見交換

- ・ 論点として、目的物が滅失している等、契約締結時に既に不能である場合、そのものをもって当該契約の効力を妨げないという条文では不十分ということで、具体的に記載することとし、この条文となった。そこで最も代表的な損害賠償請求権を履行不能に基づく、履行利益まで想定した損害賠償請求権であることを明記する。原始的不能であっても損害賠償請求権が通常 of 債務不履行と同様に確保されることを書く、これが条文の書き方としてわかりやすい、ということである。(法務省)
- ・ 現行法では履行不能の場合の解除について、543 条で履行不能となった時は解除できる、という書き方をしている。履行不能となった時とは、契約締結後に履行不能となった時のことをイメージして条文が作られている。契約締結時に既に履行不能であれば、契約自体が無効なので解除する余地がないことを前提としている。改正案では不能である時としているが、この趣旨は契約締結後に限らず契約締結前であっても債務の履行が不能である場合は解除することができる、ということ表現しており、原始的不能の契約であっても解除権を行使することができる、ということが書かれている。また、現行法には原始的不能の契約が無効であることを前提とした 410 条があり、条文そのもので、債務の履行が契約の初めから不能であるもの又は後に至って不能となったもの、という書き方をしている。「又は」でつながった前後というのは契約締結時から原始的不能の場合と契約締結後に不能に至ったものに分けて書いており、現行法においては原始的不能が無効であることを前提としていることを示している。改正案では、「又は」でつながるような条文ではなく単に給付が不能であるという条文にした。原始的不能なのか後発的不能なのかを区別しないという考えを条文で表現している。(法務省)

- ・ 追完に関しては、追完が可能であることを前提に追完請求権が発生する、追完請求ができるということを前提としているので、履行が不能、契約締結時に既に不能である、追完すら不能である場面を想定した場合、契約が有効だと言ったところで追完請求自体は追完が不能なので追完請求ができない、というのが一般的である。(法務省)
- ・ 原始的不能の場合でも契約は有効であるという前提だが、読み方によっては原始的不能の契約も無効になるが、帰責事由があれば契約締結上の過失のような形で賠償請求の余地があると、原始的不能無効論者にとっても読める。つまり解釈にゆだねたとも受け止められるが、それは必ずしも正しくないという理解でいいのか。
- ・ 法制審議会では懸念の指摘もあったが、原始的不能であることのみによって無効にはならない、という理解で起草されている。この条文だけを読むと懸念は残るかもしれないが、他の規定を合わせればそうではないということが分かる。(法務省)
- ・ 従来から示していた「妨げない」という表現は含みがあり、法律家は書かれていない前提を知っているから妨げられないということが分かるが、「妨げられない」から書くのは本来適当ではない。「妨げられない」の意味は何かというと、一定の効果が発生するということを書いた方がわかりやすいということで、どこまで書くかというのが問題となるので、現在は損害賠償だけを書き、他のところは他の規定から読めるようにした。(法務省)
- ・ 大事な問題であり、改正の骨格に関わるものである。原始的不能の契約は従来、無効な事には債務が発生しないということに慣れ親しんだ者もたくさんいる。こういう条文で解釈の余地を残す、という見方もできるという視点からはこの書き方が良いのではないかという意見もある。
- ・ 危険負担について、仮案 13-2 (1) の条文は、契約の解除をしなくても履行を拒める、履行拒絶ができるという案になっているが、解除の意思表示を前提としないという解釈なのか。履行不能の債務が存続しているかということにも関係する。履行不能によって債務が消えるのか、解除しない限りは履行拒絶できないのか。この点について議論はあったのか。
- ・ 解除の意思表示はしなくても履行拒絶できることを前提としている。すなわち、解除とは別の整理である。かつては危険負担そのものを削除する方針であったが、解除の意思表示が必ずしも到達させられない場合があるのではないかという議論や、解除権そのものの独自の制約がある、544 条の解除の不可分性の規定があり、そもそも解除権の行使ができない場合があるという意見があった。事案としては稀ではあるが、起こりうる事案であることから、解除とは別のものとして履行拒絶を残すこととした。ただ廃止しないとはいえ、現行法のように履行不能になったら直ちに反対給付債務が消滅するという制度だと、解除権の効果が全く同じになってしまうので、両制度を残すうえで、解除をした場合と危険負担の場合の効果を別のものにする必要があることから、危険負担では履行拒絶ができる、債務自体は消滅しない、ということにした。永久に履行拒絶できるので、自然債務、すなわち相手からは履行請求することができない債務という考えである。(法務省)

⑧売主の追完義務・買主の代金減額請求権（売買）

□要綱仮案の内容

3 売主の追完義務

売主の追完義務について、次のような規律を設けるものとする。

(1) 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りでない。

(2) (1)本文の規定にかかわらず、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

4 買主の代金減額請求権

買主の代金減額請求権について、民法第 565 条（同法第 563 条第 1 項の準用）の規律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種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

(2) 次のいずれかに該当するときは、買主は、(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拒絶する意思を明確に表示したとき。

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 アからウまでの場合のほか、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種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合において、その不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、(1)及び(2)の規定による代金の減額を請求することができない。

□確認事項

- ・ 損害賠償について「責めに帰すべき事由」が必要としても、法務省の解説によると、結果責任であり、ほぼ「責めに帰すべき事由」の立証は困難である。その結果、常に「履行利益」が問題となり、現在の売主の責任に比べて重くなる。すなわち、素案資料 75A には、「損害賠償の免責の可否について、売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により損害賠償責任につき免責されるのは実際上不可抗力の場合などに限られるとの見方もある。」とされており、また、要綱仮案第 11-1 により、「契約の内容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ことは明記されているので、売主の損害賠償責任（履行利益）が認められる可能性は高い。その場合には、直ちに売却できなかったことの損害や廃棄物の撤去費用の賠償義務が認められることになる。（Q12）

- ・ 「契約の内容に適合しなくても売主は責任を負わない」という特約は有効であるというのが法務省当局の見解であるが、消費者契約法、宅建業法が適用される売買契約では、その特約は無効となる。（Q13）

## □意見交換

### Q12 に関して

- ・ 現在でも法定責任の場合でも信頼利益の中に履行利益が入っており、今とは変わらないという説明であるが、実際には「責めに帰すべき事由」の立証責任は債務者側が負うとか、土壌汚染があるものを引き渡したことが自体が「責めに帰すべき事由」だという解説をみると、売主が瑕疵に気づかなくても常に履行利益のことから出発するという話になる。
- ・ 帰責事由の立証責任を債務者が負うのは今もそうであるし、改定後も変わらない。損害賠償の範囲がどれくらいになるかということも、信頼利益の中に履行利益も含めて解釈されている。損害賠償の範囲も仮案で示している。（法務省）
- ・ 今の瑕疵担保責任よりも売主の責任が重くなるのかならないのか。
- ・ 今の損害賠償の範囲は事案によってまちまちであるが、416条の通常生ずべき損害なのか、特別の事情によって生じたのであれば予見すべきであったのかどうかのルールを踏まえて判断される。（法務省）
- ・ 法定責任説が代金減額で、いわゆる今の信頼利益ということか。
- ・ 話が違うかもしれないが、売買の瑕疵担保責任の損害賠償については帰責事由がない、無過失責任だと言われていると思うが、今回の改正により、債務不履行の一般則によるとしている。今までは売主側で帰責事由の立証をしても損害賠償から免れることができなかったが、少ないかもしれないが、売主側が帰責事由がないことを立証できれば免れることができるようになり、その場合、売主に帰責事由がなかったとしても買主は代金減額請求できる。（法務省）
- ・ 代金減額と損害賠償も同時に出すことができるのか。
- ・ 代金減額請求権は、例えば80%程度の水準であった場合に2割分減額しろという話であり、契約そのものが80%水準のものとするということであり、最初の契約と違った効果となる。代金減額をしたとして、別な損害が生じた場合には損害賠償をする余地が残っている。100%水準の契約がされていないことが前提であり、例えば裁判において、両方を選択的に行使しつつ最終的にはどっちかというのはあり得るが、理論的には両方とも裁判で認められる事態はない。100%水準の契約を前提とした損害賠償請求と代金減額請求は両立しない。（法務省）
- ・ マンション建設用地を買ったが、土壌汚染や地中障害物があることが分かり、売主も知らなかった場合、土壌汚染の調査費用は代金減額の要素に入ってくると思われ

るが、マンション建設が遅れたことによる損害やその間の建設機械レンタル費用等の動産の損害分については、実際の裁判例であまり認められない。調査費用や最低限の浄化費用は代金減額分として認めているが、建設が遅れたことによって追加費用が発生したとか、分譲が遅れてしまったために予定されていた利益が失われたとか、借入金の返済が伸びてしまい利息が増加したなどの損害は認められない。瑕疵が契約不適合になったことによって、賠償範囲が拡大してくる可能性は否定できない、ということか。実務は帰責事由を要件としているので変わらない、ということか。

- ・ 当初の契約が有効であることが前提の損害であることが多いが、代金減額してしまうと契約自体が80%水準の契約だったという前提に切り替わるので、100%水準の契約を前提とした損害賠償がそのまま認められるというのは難しい。代金減額の中にこれまで認められなかった、履行利益と言っていいのかわからないが、その部分の損害も織り込んで減額できることは想定していない。80%水準のものであるから2割減額というのを想定している。(法務省)
- ・ 損害賠償の方が買主からは妥当だということか。
- ・ 代金減額について、債務者である売主は帰責事由がないことによる免責は認められない。損害賠償は認められる余地は残るが。売主に帰責事由が認められるのであれば、100%水準を前提の損害賠償請求をすることができる。損害賠償責任の範囲に広い狭いがあるとしたら、損害賠償請求にした方が買主にとっては妥当となる可能性が高い。(法務省)
- ・ 実務に影響するかを検討しているが、売主は自分が知らない埋蔵物でも契約責任を負わなければならない。それを避けるためにはインスペクションを行い、埋設物があった場合に責任をどちらが負うのかを決めて売買契約を行う。そうでないと、売主は埋蔵物で後になって大きな負担を強いられるのでは、という議論をしている。そういう意味で、今よりは売主は責任が重くなるのではないか。
- ・ 埋蔵物があることが瑕疵に当たるかどうか、契約の内容に適合しているかどうか、埋蔵物があること前提の売買なのか、あってもなくても構わない前提の売買なのか、によって不適合の有無が変わってくる。フッ素の判例は、契約当時はフッ素があることがマイナス要素とは明らかになっておらず、そのことは契約の内容になっていないという整理でフッ素があることは瑕疵ではないとされた。これと同じようになると思われる。売主と買主の合意のもとで調査を行い、この調査によって埋蔵物等がない場合は今後例え埋蔵物が出たとしても瑕疵にはならない、という契約も考えられる。(法務省)

#### Q13 に関して

- ・ 宅建業法では、売主が業者で買主が業者以外の場合は、瑕疵担保責任を負わないというのは無効である。また、消費者契約法も第8条で事業者が売主で買主が消費者の場合、瑕疵担保責任を負わないのは無効である。同じ解釈になるという理解で良いか。

- ・ 宅建業法と消費者契約法で扱いを変えるところはないので、そこは変わらない。(法務省)
- ・ 住宅の品質確保に関する法律でも、請負と売買については瑕疵という言葉を使っている。品確法上の瑕疵を前提として、住宅の瑕疵担保の履行確保に関する法律では保証制度とリンクさせている。瑕疵を契約不適合に変更した場合、それらへの影響はどうか。瑕疵という言葉は、客観的に、普通はこれくらいの水準はあるという前提で使われているところがある。契約不適合にした場合、自動的に置き換えることができるのか。
- ・ 品確法や履行確保法の瑕疵も、契約不適合という解説がされていることが多いのではないかと。従って 570 条の瑕疵と同じ意味で使われ、中身としては変わらない。
- ・ 宅建業法第 40 条の、引き渡しから 2 年間はどうか。(法務省)
- ・ 基本的に考え方を、こちらだけ変えるというつもりはない。実務に影響しないようにということも踏まえつつ、宅建業法の考え方だけが変わっているということは避けようと考えている。(国交省)
- ・ 民法よりも不利な特約をした場合は、今は無効となる。契約不適合の水準、民法よりも不利な特約とはどんなものが考えられるのか。
- ・ 全くなくすなど、消費者にとって不利益になるようなものは、現行は無効にしているという趣旨は、今後も変わらない。瑕疵については、よく考えて条文を書き起こさないといけないと認識しているが、まだ固まってはいない。(国交省)
- ・ 不適合にならないという条文を並べることも考えられる。歯止めが必要では。
- ・ 合理的に考えれば、「住宅は傾いていない、雨漏りをしない」と思って消費者は住宅を買っているのだから、雨漏りをしているのであれば、どういう特約があっても瑕疵である、という解釈でやってきた。そこが変わってしまうと、住宅売買、取引全体の信頼性、安心な取引が阻害されることとなるので、そういうことがないようにしたいと考えている。品確法であれば構造と防水の部分に限られているが、そこをどこまで守るべきなのか、については確認しないといけない。(国交省)
- ・ 契約の内容という表現はもともと趣旨だったことについて法務省に確認した。契約書に書いていたとしても、契約の趣旨に従って契約が評価されるべきであるので、例えば雨漏りに変わったとしても、契約自体が瑕疵に当たらないと判断されずに、契約の趣旨の観点から契約が評価されるべきであると考えている。内容というのは、書面上に書くことではないということである。(国交省)
- ・ 契約書にどう書いてあっても、裁判所に契約の内容として認定されるものは何かということ、いろいろな評価が入ってくると思う。(法務省)
- ・ 瑕疵に代わる用語として、候補になっているものはあるのか。
- ・ 契約の内容に適合しないという民法の表現を活用するのも含めて、今後の課題である。(国交省)
- ・ これは来年の 3 月までに要綱案と同時に、関連する法律も出てくるのか。
- ・ 他法律の整備にわたるものについて、民法の改正内容については条文化の作業を詰めて、もう一度法制審の部会に提示して、最終的な要綱案となる。従って 2 月上旬には条文案は確定しているが、必ずしも内閣提出法案と一致するかどうかはわから

ない。整備法についても同時並行で進めていくことになると思うが、法制審の部会にあげるものではないので、その案文が事前に公表されるのかどうかは別の問題である。(法務省)

⑨敷金（賃貸借）

□要綱仮案の内容

7 敷金

敷金について、次のような規律を設けるものとする。

(1) 賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この7において同じ。)を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、又は賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

(2) 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金を当該債務の弁済に充ててことを請求することができない。

□確認事項

- ・ 敷金が明確に定義化されることによって敷引き特約が再び消費者契約法第 10 条により無効ということが問題にならないか。終了時に当然控除するという敷引分は「賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務」と言えるのか。(Q14)
- ・ 敷金につき括弧書きで「いかなる名義かを問わず金銭債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」としているが、逆に「敷金」という名称であれば、上記債務の担保としての金銭であると「みなす」または「推定する」という意味も含意されるのか。(Q15)
- ・ 敷金不返還特約（いわゆる敷引特約）につき、当該不返還部分を債務の担保として位置付けるのではなく、賃料の後払い等の趣旨とする場合、「敷金」との名称のまままでよいのか。(Q16)

□意見交換

Q14 と Q15 と Q16 に関して

- ・ 敷金が明記されることで、敷引き特約はどうなるのか。
- ・ 判例があったかと思うが、今後も変わらないと考える。(法務省)
- ・ 要綱仮案のカッコ書き部分は、実質として敷金であるかどうかを判断してもらうことを期待した書き方であり、敷金という名称であれば常に敷金と判断されるというわけではない。敷金という名称でなくても内容が敷金であれば敷金と判断される。(法務省)
- ・ 3月と7月の敷き引き判決は事例が異なり、7月判決は当然引くものであること自体を有効にしている。自然損耗や摩耗部分にあてる等の特約がないにも関わらず、

当然引けることが有効だとしている。「当然引く」というのが債務になるのか。そこが蒸し返されるのではないか。

- 当然引くといった場合も、当事者の意思解釈の問題として、例えば100万円から60万円を引くといった場合に、100万円を敷金であると整理する以上は、そこから60万円を当然引くというのも、損害賠償額を予定するのと同様に、賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務をあらかじめ60万円と予定するという特約であると評価することは可能であると思われる。もちろんそうではない解釈もあり得るが、敷引き特約が蒸し返されるということにはならないと思われる。(法務省)
- 敷引きというのは損害賠償の予定債務であるといっても構わないか。
- そうとは言えないが、そのようなイメージでとらえれば説明は可能である。最高裁の判決で引くことが当然有効であると言っているのは、今説明した解釈を否定するような言葉で判決されているわけではないと思われる。この条文化によって、最高裁判決も先ほど説明した解釈になると思われる。(法務省)
- 原状回復費用が別に請求が出た時にどうなるのか。
- 特約の趣旨次第ではある。今説明した典型的な例というのは、実際発生したものを含め60万円とあらかじめ予定しておくという合意がされることがあり得ると思われる。必ずしも常にそうである必要はない。60万円とは別途にこういうことがあれば、と事前に合意しておけば否定されるものではない。当該敷引き特約の当事者の想定したもの次第、と言わざるをえない。今回定義付けを行ったことで、現行の実務、特に消費者契約法第10条による無効・有効の判断を変えることにはならない。(法務省)
- 現在定着しているのに敢えて定義を入れる必要があるのだろうか。改めて訴訟が増える、蒸し返されることが危惧される。
- マスコミの論調としては、ここは評判がいい。借主にいいというニュアンスがあるのかもしれないが。(法務省)
- 民法改正に関わらず判例では問題になる点かもしれないが、民法改正によって影響を与える趣旨ではないということで理解した。

⑩ 賃貸物の修繕等について（賃貸借）

□ 要綱仮案の内容

8 賃貸物の修繕等（民法第 606 条第 1 項関係）

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、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、次のいずれかに該当するときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

ア 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、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。

イ 急迫の事情があるとき。

□ 確認事項

- ・ アの「必要な修繕」、イの「急迫の事情」の立証責任は賃借人側であると理解してよいか。(Q17)
- ・ 賃借人の修繕権に関連して、下記の特約を提案していたが、更に、「賃借人は、増改築にわたる修繕権を有しないことを確認する。」との特約も検討すべきか。(Q18)

【特約例】

1、賃貸人は、賃借人が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、賃借人の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、賃借人が負担しなければならない。

2、賃借人は、民法〇条にかかわらず、耐震工事や建物の躯体に影響する大規模修繕に関する修繕権を有しないものとし、修繕権を有するのは小規模修繕に限るものとする。但し、賃借人が小規模修繕を行う場合には、緊急を要する場合を除き、工事費見積書を添えて事前に賃貸人に通知するものとし、賃貸人に修繕の機会を与えるものとし、且つ、賃貸人の同意を得るものとする。

3、乙は、甲の承諾を得ることなく、次に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

一 畳表の取替え、裏返し

二 ヒューズ取替え

三 障子紙の張替え

四 ふすま紙の張替え

五 電球・蛍光灯の取替え

六 その他費用が軽微な修繕

## □意見交換

### Q17 に関して

- ・ 賃借人側が修繕できるということであるが、こういった場合に賃借人が手を加えることができるのか。仮案のア)をみると、相当の期間内に必要な修繕をしないとき、とあるが、争いになった時、必要な修繕や相当の期間を証明するのは誰か。
- ・ 必ず立証責任がこうでなければならぬということではないが、賃借人が修繕できる場合なので、賃借人に立証責任があると思っている。(法務省)

### Q18 に関して

- ・ 修繕権がどこまで認められるのかが不明確。増改築には修繕権を有しない等、明確にしておくべきかという問題提起である。修繕権の範囲についての議論はあったのか。
- ・ 特にはなかった。当事者間の合意で、大規模な修繕については解除で対応することとし、賃借人が大規模なものは出来ないという契約は民法 90 条を踏まえても有効な場合が多いと解している。(法務省)
- ・ 一番懸念されるのは耐震不足の物件で、正当事由として契約更新拒絶した場合、借主から修繕してくれという話になり、してくれないなら修繕すると言って耐震補強工事を行い、後から高額の必要費を請求してくる可能性がある。
- ・ 賃貸人の修繕義務、賃借人の必要費償還請求権は現行法にもあり、今もある問題であり、改正によって生じる問題ではないと認識している。修繕が必要な場合でかつ修繕と評価できる場合、賃借人がどういう要件のもとで自ら修繕できるのかということは現行法には明記されていないので、今回の改正ではその部分を手当てした。修繕の範囲、どういう場合に修繕が必要になるのかについては現行法のとおりであると言わざるを得ない。(法務省)
- ・ 大修繕は原則含まないという認識は。
- ・ 実務が今そのように運用されているのであれば、それを否定するものではない。(法務省)

⑩賃料の減額について（賃貸借）

□要綱仮案の内容

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）

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。

□確認事項

- ・ 「使用及び収益をすることができなくなった部分の割合」の判断はどのように行うのか。（Q19）
- ・ 減額の要否または減額幅に争いがある場合には、借地借家法 32 条等で対応することになるのか。（Q20）

□意見交換

Q19 と Q20 に関して

- ・ 理屈として、賃料は使用の対価であるから、使用できない場合は減額というのは理解できるが、実際どの程度使用できないと評価するのか、どのように賃料に反映するのか。
- ・ 事案ごとにと言わざるを得ない。現在の 611 条でも滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができるとされており、その割合については今も難しい論点であり、改正後も難しい論点であると認識している。（法務省）
- ・ Q20 にも関係するが、どれくらい減額できるかが争いになる。現行法だと請求できるという表現なので裁判の手続きの中でということになるが、改正によって自動的に賃料が変わるといった場合、その額について、滅失割合について議論となった時、こういった手続きの下で行われることが想定されるのか。
- ・ 借地借家法 32 条等で対応する解釈が全くないかどうかはわからないが、実際には減額の額が争いになって、裁判になって、裁判所が適切な減額割合を認定することになると思われる。例えば 50 万円の賃料で、減額分が 10 万円と認定されたが、その間の賃料を 30 万円しか払わなかった場合は、その時から 10 万円の債務不履行があったと認定されると思われる。現在と同じではないか。（法務省）
- ・ 立証責任は賃借人側にあるのか。
- ・ そうである。（法務省）

- 争いが起きないように、減額について見積もりを出すことを特約とすることを検討しているが、問題はあるか。
- 90条に踏まえ、合意していれば問題ないと思われる。(法務省)

⑫原状回復義務について（賃貸借）

□要綱仮案の内容

13 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務（民法第 616 条・第 598 条関係）  
民法第 616 条（同法第 598 条の準用）の規律を次のように改めるものとする。

(1) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、賃貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、賃借物から分離することができない物又は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。

(2) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。

(3) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この(3)において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が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、この限りでない。

□確認事項

- ・ (1) のただし書きは、賃貸人の承諾を得ていない物についても適用されるのか（適用されるのであれば、特約で無断増改築・設備設置を禁止し、この場合賃借人の債務不履行として処理するとする必要がある）。（Q21）
- ・ (3) は任意規定であり、最高裁判例に基づき特約で別に対応することができるということによいか。（Q22）

□意見交換

Q21 と Q22 に関して

- ・ 適用されるという形になる。ただし、増改築や設備設置禁止の特約があるかないかに関わらず、(3) では原状回復義務があるから、附属物を取り外すことが原状回復であれば、それを取り外さないことは、ただし書きにあるような場合であったとしてもなお、原状回復義務違反となる。（法務省）
- ・ Q22 はご質問のとおりである。（法務省）

2) 民法改正によって影響を受ける関連法案に関する確認

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のうち、国土交通省が所管する3つの法律について、今後の改正方針等について意見交換を行った。

なお、民法改正の影響を受ける法律としては以下のものが挙げられる。

	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

表 宅地建物取引業法の目次

第1章	総則	
第2章	免許	
第3章	宅地建物取引主任者	
第4章	営業保証金	
第5章	業務	
	第1節	通則
	第31条	業務処理の原則
	第32条	誇大広告等の禁止
	第33条	広告の開始時期の制限
	第33条の2	自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限
	第34条	取引態様の明示
	第34条の2	媒介契約
	第34条の3	代理契約
	<b>第35条</b>	<b>重要事項の説明等</b>
	第35条の2	供託所等に関する説明
	第36条	契約締結等の時期の制限
	<b>第37条</b>	<b>書面の交付</b>
	第37条の2	事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等
	第38条	損害賠償額の予定等の制限
	<b>第39条</b>	<b>手附の額の制限等</b>
	<b>第40条</b>	<b>瑕疵担保責任についての特約の制限</b>
	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43条	所有権留保等の禁止
	第44条	不当な履行遅延の禁止
	第45条	秘密を守る義務
	第46条	報酬
	第47条	業務に関する禁止事項
	第48条	証明書の携帯等
	第49条	帳簿の備付け
	第50条	標識の掲示等
	第50条の2	取引一任代理等に係る特例
	第50条の2の2	認可の条件
	第50条の2の3	認可の基準等
	第50条の2の4	不動産信託受益権等の売買等に係る特例
	第2節	指定流通機構
	第3節	指定保証機関
	第4節	指定保管機関
第6章	監督	
	第65条	指示及び業務の停止
第7章	雑則	
第8章	罰則	
	附則	

(注意)太字部は条文の変更可能性がある条項)

- ・ 瑕疵担保の条項について、契約不適合への名称変更に伴う、文言の修正が必要となる。具体的には 35 条 1 項 13 号、37 条、40 条の瑕疵という表現を、種類品質に関して契約の内容に適合しない場合における不適合、と改めることを想定している。
- ・ 39 条の手付の額の制限等について、解約手付の部分の倍返しや手付流しの条項に関して、民法と同様の表現に改める予定である。

表 国会に提出された宅地建物取引業法の新旧対照表

改正案	現行
<p>(重要事項の説明等)</p> <p>第 35 条 (略)</p> <p>1～12 (略)</p> <p>13 当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要</p> <p>14 (略)</p> <p>2～5 (略)</p> <p>(書面の交付)</p> <p>第 37 条 (略)</p> <p>1～10 (略)</p> <p>11 当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容</p> <p>12 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(手付の額の制限等)</p> <p>第 39 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することができない。</p> <p>2 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。</p>	<p>(重要事項の説明等)</p> <p>第 35 条 (略)</p> <p>1～12 (略)</p> <p>13 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要</p> <p>14 (略)</p> <p>2～5 (略)</p> <p>(書面の交付)</p> <p>第 37 条 (略)</p> <p>1～10 (略)</p> <p>11 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容</p> <p>12 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(手付の額の制限等)</p> <p>第 39 条 宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 をこえる額の手付を受領することができない。</p> <p>2 宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。</p>

<p>3 (略)</p> <p>(担保責任についての特約の制限)</p> <p>第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 566 条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 (略)</p>	<p>3 (同上)</p> <p>(瑕疵担保責任についての特約の制限)</p> <p>第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 570 条において準用する同法第 566 条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 (同上)</p>
---	---

②住宅の品質確保の促進等に関する法律

表 住宅の品質確保の促進等に関する法律の目次

第1章	総則								
第2章	日本住宅性能表示基準								
第3章	住宅性能評価								
第4章	住宅型式性能認定等								
第5章	特別評価方法認定								
第6章	住宅に係る紛争の処理体制								
第7章	瑕疵担保責任の特例								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;"><b>第94条</b></td> <td>住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例</td> </tr> <tr> <td><b>第95条</b></td> <td>新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例</td> </tr> <tr> <td>第96条</td> <td>一時使用目的の住宅の適用除外</td> </tr> <tr> <td><b>第97条</b></td> <td><b>瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例</b></td> </tr> </table>	<b>第94条</b>	住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例	<b>第95条</b>	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例	第96条	一時使用目的の住宅の適用除外	<b>第97条</b>	<b>瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例</b>
<b>第94条</b>	住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例								
<b>第95条</b>	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例								
第96条	一時使用目的の住宅の適用除外								
<b>第97条</b>	<b>瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例</b>								
第8章	雑則								
第9章	罰則								
	附則								

(注意)太字部は条文の変更可能性がある条項)

- ・ 法実務に影響を与えないというスタンスで改正方針を検討している。
- ・ 住宅瑕疵担保の分野においては、瑕疵という文言が実務的にも専門用語としても定着しているということで、瑕疵の文言を遵守したいと考えている。
- ・ 具体的には第 2 条の定義規定に、民法と同じ内容の瑕疵の定義を設ける。
- ・ 瑕疵担保責任は無過失責任から、債務不履行の一般原則が適用され過失責任となることから、事業者側の免責事由が一定認められる余地があり、借主や注文者等の一般消費者側からみると救済の余地が若干狭まることから、民法本体で売買では代金減額請求権が、請負の場合は報酬減額請求権が新たに新設され、消費者に新設した権利を認めるということで、今までと変わらないよう配慮している。
- ・ 第 94 条と 95 条に、引渡から 10 年の強行規定、特例規定を置いているが、この特例の対象権利として売買では代金減額請求権を、請負では報酬減額請求権と解除権を加えるという改正を検討している。
- ・ 売買における隠れた瑕疵について、隠れた、の文言を削除することを検討している。

表 国会に提出された住宅の品質確保の促進等に関する法律の新旧対照表

改正案	現行
<p>目次 第1章～第6章（略） 第7章 瑕疵担保責任（第94条—第97条） 第8章・第9章（略）</p> <p>（定義） 第2条（略） 2～4（略） <u>5 この法律において「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。</u></p> <p>第7章 <u>瑕疵担保責任</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の<u>瑕疵担保責任</u>） 第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治29年法律第89号）<u>第415条、第541条及び第542条並びに同法第559条において準用する同法第562条及び第563条に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2（略） 3 <u>第1項の場合における民法第637条の規定の適用については、同条第1項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第2項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</u></p> <p>（新築住宅の売主の<u>瑕疵担保責任</u>） 第95条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合）<u>あっては、その引渡しの</u></p>	<p>目次 第1章～第6章（略） 第7章 瑕疵担保責任の特例（第94条—第97条） 第8章・第9章（略）</p> <p>（定義） 第2条（略） 2～4（略） （新設）</p> <p>第7章 <u>瑕疵担保責任の特例</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の<u>瑕疵担保責任の特例</u>） 第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治29年法律第89号）<u>第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2（略） 3 <u>第1項の場合における民法第638条第2項の規定の適用については、同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項」とする。</u></p> <p>（新築住宅の売主の<u>瑕疵担保責任の特例</u>） 第95条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合）<u>あっては、その引渡し</u></p>

<p>時)から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第 415 条、第 541 条、第 542 条、第 562 条及び第 563 条に規定する担保の責任を負う。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第 1 項の場合における民法第 566 条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第 95 条第 1 項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</p> <p>(瑕疵担保責任の期間の伸長等)</p> <p>第 97 条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第 94 条第 1 項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第 95 条第 1 項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から 20 年以内とすることができる。</p>	<p>の時)から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第 570 条において準用する同法第 566 条第 1 項並びに同法第 634 条第 1 項及び第 2 項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第 1 項及び第 2 項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第 1 項中「請負人」とあるのは「売主」とする。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第 1 項の場合における民法第 566 条第 3 項の規定の適用については、同項中「前 2 項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 五条第 1 項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。</p> <p>(瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例)</p> <p>第 97 条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第 94 条第 1 項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第 95 条第 1 項に規定する瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から 20 年以内とすることができる。</p>
---	---

③特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

表 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の目次

第1章	総則
第2章	住宅建設瑕疵担保保証金
第3章	住宅販売瑕疵担保保証金
	第11条 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等
	第12条 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等
	第13条 自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限
	<b>第14条 住宅販売瑕疵担保保証金の還付等</b>
	第15条 宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明
	第16条 準用
第4章	住宅瑕疵担保責任保険法人
第5章	住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理
第6章	雑則
第7章	罰則
	附則

(注意)太字部は条文の変更可能性がある条項)

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律で定義した瑕疵を引用し、瑕疵担保責任履行法の第2条定義規定に瑕疵の定義を設ける。
- ・ 請負については第6条、売買については第14条の還付に関して、現在は損害賠償請求権しか読めない形となっていることから、売買では代金減額請求権を、請負では報酬減額請求権を加える方針である。
- ・ 第4章の業務規定に関しても、関係する若干の変更を行う予定である。

表 国会に提出された特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の新旧対照表

改正案	現行
<p>(定義) 第2条 (略)</p> <p><u>2 この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第2条第5項に規定する瑕疵をいう。</u></p> <p><u>3～5 (略)</u></p> <p><u>6 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</u></p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第94条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第2条第5項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>填補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (同上)</p>	<p>(定義) 第2条 (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>2～4 (略)</u></p> <p><u>5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</u></p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第94条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第2条第5項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>てん補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p>

<p>7 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第 95 条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第 95 条第1項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であるものを除く。第 19 条第2号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該買主の損害を<u>填補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を填補するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者(以下「供託建設業者」という。)が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>瑕疵を理由とする報酬の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「報酬返還請求権等」という。)</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げると</p>	<p>6 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。</p> <p>イ 住宅品質確保法第 95 条第1項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第 95 条第1項に規定する<u>隠れた</u>瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であるものを除く。第 19 条第2号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その<u>隠れた</u>瑕疵によって生じた当該買主の損害を<u>てん補</u>すること。</p> <p>三 前号イ及びロの損害を<u>てん補</u>するための保険金額が2千万円以上であること。</p> <p>四～六 (略)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者(以下「供託建設業者」という。)が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第 94 条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>損害賠償請求権</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げると</p>
---	---

<p>きに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 <u>当該報酬返還請求権等</u>について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 <u>当該報酬返還請求権等</u>の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該報酬返還請求権等に係る報酬の返還の義務又は損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p>	<p>きに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 <u>当該損害賠償請求権</u>について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 <u>当該損害賠償請求権</u>の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p>
<p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等) 第11条 (略)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。</p> <p>3~6 (略)</p>	<p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等) 第11条 (略)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。</p> <p>3~6 (同上)</p>
<p>(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等) 第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅</p>	<p>(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等) 第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵によって生じた損害を受けた当該</p>

<p>販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その瑕疵を理由とする代金の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「代金返還請求権等」という。)に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 当該代金返還請求権等について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 当該代金返還請求権等の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該代金返還請求権等に係る代金の返還の義務又は損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p> <p>(準用)</p> <p>第16条 第7条から第9条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条第1項」とあるのは「第14条第1項」と、「基準額」とあるのは「第11条第2項に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)」と、同条第2項及び第9条第2項中「建設業法第3条第1項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第3条第1項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第2条第4項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣)」と、第7条第3項及び第8条第3項中「第3条第5項」とあるのは「第11条第5項」と、第9条第1項及び第2項中「建設業者であった者」とあるのは「宅地建物取引業者であった者」と、同条第1項中「第3条第1項」とあるのは「第11条第1項」と読み替えるものとする。</p>	<p>特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。</p> <p>一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。</p> <p>二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。</p> <p>三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。</p> <p>3 (略)</p> <p>(準用)</p> <p>第16条 第7条から第9条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条第1項」とあるのは「第14条第1項」と、「基準額」とあるのは「第11条第2項に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)」と、同条第2項及び第9条第2項中「建設業法第3条第1項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第3条第1項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第2条第3項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣)」と、第7条第3項及び第8条第3項中「第3条第5項」とあるのは「第11条第5項」と、第9条第1項及び第2項中「建設業者であった者」とあるのは「宅地建物取引業者であった者」と、同条第1項中「第3条第1項」とあるのは「第11条第1項」と読み替えるものとする。</p>
--	---

(指定)

第17条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法(明治29年法律第89号)第415条、第541条、第542条又は第562条若しくは第563条(これらの規定を同法第559条において準用する場合を含む。)に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であって、第19条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)として指定することができる。

一～四 (略)

2 (略)

(業務)

第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (略)

二 民法第415条、第541条、第542条又は第562条若しくは第563条(これらの規定を同法第559条において準用する場合を含む。)に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又は瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害を填補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。

三 (略)

四 住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項に規定する瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五・六 (略)

(指定)

第17条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法(明治29年法律第89号)第634条第1項若しくは第2項前段又は同法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であって、第19条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)として指定することができる。

一～四 (略)

2 (略)

(業務)

第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (略)

二 民法第634条第1項若しくは第2項前段又は同法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。

三 (略)

四 住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五・六 (略)

また、関連法案の担当部局との意見交換を行った。意見交換の内容は以下のとおりである。

(委員) 不動産業課は瑕疵という文言を置き換える方針で、住宅生産課は瑕疵という文言を置き換えないという方針であるとの説明だが、これについては国土交通省内でどのような議論が行われているのか。

(不動産業課) 意見交換は行っている。宅建業法は民法の改正をベースに改正した方が実務に対して影響がないと考えている。品確法や履行法は、法律の中にも瑕疵という文言が使われており、保険実務でも商品名として瑕疵が使われているなど、宅建業法と異なり瑕疵という文言の特殊性があるため、国交省の中でも対応が異なる。

(住宅生産課) 民法の原則があつての品確法の特例規制でもあるため、民法改正の理念を無視することはできない一方、「瑕疵」の文言を積極的に存置することにより、他の関連法案と異なり、品確法と履行法は積み重なってきた法実務、判例法理の蓄積をリセットしないということを明確にしたもの。改正民法の施行は2年後くらいになると思われるが、それまでの間に関係機関に対してもその趣旨をアピールしていく方針である。

(委員) 契約の内容という文言を入れた時、こういう契約をした時は無効とする、等の補助的な規定が必要となるのではないか。

(住宅生産課) 補助的な規定を新たに置くことは考えていない。瑕疵の定義を置くことでこれまでとは変わらないということを明確にし、実務に影響を及ぼさないようにしたい。

(委員) 宅建業法で、売主が宅建業者の場合でも柔軟な特約が可能となるのか。例えば、今までは2年間は瑕疵担保責任を負わないといけませんが、雨漏りはあるが契約に適合しているとした場合は有効になるのではないか。

(不動産業課) 消費者がそれを理解しそれが価格に反映されていると合意されていれば、それが契約の内容となる。契約の内容とは何かという点。

(委員) 中古住宅の売買で、築年古い物件を買主が取り壊して新築を立てるという場合、取り壊し予定の建物であっても瑕疵担保責任を負うべきなのか。

(不動産業課) 建物を取り壊すという合意があり売買契約が締結されているのであれば、もともと瑕疵担保責任を負わないということではないか。

(委員) 取り壊すという合意を書き残さずに建物を引き渡した場合、瑕疵担保責任を負わざるを得ないのではないか。つまり、今まで以上にそれら合意事項を書かなければならない。

(住宅生産課) いろいろな議論があつたが、瑕疵という言葉がなくするのは、数量の不適合を「瑕疵」という文言で表現し得ないからだという説明を法制審では行っている。そのため、今と変わらないということであると思うが、事業者からするとより慎重にならざるを得ないとも思う。我々は事業者が安心して取引できるように、瑕疵という文言を残す方が実務にとって影響がないという方針である。

- (委員) 例えば雨漏りがあることを合意して売買契約した場合、品確法と民法のどちらの解釈が優先されるのか。
- (住宅生産課) 特例規定として品確法をおいている。品確法は相当オリジナル性の高い法律となっており、当然に品確法の解釈が優先される。品確法の主旨に反した判断がなされることはないと思っている。
- (委員) 現場においては判断が非常に難しい契約書になるのではないか。
- (委員) 予測がつかないところがある。事業者は瑕疵と契約の内容に適合しないとの違いを理解しなければならない。また、品確法は特に異なり、新築物件として通常有すべき性状・性能と定義したほうが品確法の趣旨にも合うのではないか。
- (委員) 品確法の趣旨に鑑みると、契約不適合の定義に合意を入れると、概念が複雑になる。瑕疵がない、契約不適合がないという懸念がある。
- (住宅生産課) 民法改正後の姿として、主観説・客観説という議論もあるが、住宅瑕疵担保の分野は基本的に客観説の立場であり、主観的要件も一定考慮しなければならない、という実務を反映させるようにバランスを取りたいと考えている。
- (委員) 請負に関して、解除権が認められるのと時効の起算点が引渡から知って1年になるが、これはあまり影響がないという認識か。
- (住宅生産課) 請負の解除権については現行の判例法理に合わせると要綱仮案でも述べられており、さしたる影響はないと思っている。起算点についても基本的には影響がないと思っている。
- (委員) 瑕疵担保を理由に損害賠償請求された時の中身について、その解釈を巡って混乱が起きそうだ等の懸念があれば。
- (委員) 中古住宅において、雨漏りは契約に適合しているという場合、消費者がそのことをどの程度理解できているかについて、どの程度確認しなければならないのか。
- (住宅生産課) 現状と変わらないようにしたいと思っているが、実務上のリスクヘッジとして懸念事項をできるだけ記載しておくことが望ましいのは間違いないが、その物差しがどこかというのは改正法の施行後収斂するまで判断がつかないところがあるが、法施行までの間に、業界団体と連携して広く周知することが必要であると思っている。中古の問題は宅建業法とも絡んでくるのではないか。
- (不動産課) 民法が改正されるとよりトラブルになりそうなところは、あらかじめ書いておく必要性が増すと思われる。民法も即施行になると思っていることから、施行までの間にトラブル事例等を研究し、民法改正後の中古住宅の取引の場合の契約書の記載方法についての解説を出せないかと考えている。雨漏りに関して、新築物件は建築基準法などもあり検査も行うので雨漏りがないことは当然であるが、中古の場合でも家としては雨漏りしないのが当然ではあるが、早く売りたいとか買主が直すとかの取引事情によって雨漏りした状態で取引が行われることもあることから、漠然と雨漏りするかもしれませんが具体的な場所を明示する契約内容にする等、国交省としても示していきたいと考えている。

(委員) 引渡の問題。特定個所を指定するのは難しい。建物の価値をゼロとして、土地だけの価格で取引することは一般的にある。契約の際に建物は使わないで取り壊す、その費用は買主にお願いする、という合意をしたケースを考えた場合、これからは文言を明記する必要があるかもしれないが、もしも買主が心変わりして2年ほど使うかもしれないということで雨漏りや白アリ被害等を想定して全て列挙して、契約内容に不適合にはならないという書き方にならざるを得ないのではないか。実務において今までとは異なる対応が必要となるのではないか。

(不動産課) 一切負わないという書き方をするのはではないか。

(委員) それでいいのであれば安心である。

(委員) 取り壊し目的であるから一切負わない、という書き方になるのではないか。

(不動産課) そういう取引も含めて、懸念される取引における契約書の書き方を研究する必要があると考えている。

(委員) 売主は、建物の価値を見てない、価格に反映していないのだから、何があっても知らないという考え方をする。事業者の場合、買取再販の場合は仕方ないが。書き方次第で結果が変わるようになると、現場は大変になる。

(委員) 中古物件を流通させるために、建物価格をゼロとしない研究を行っていると思うが、それとも関係してくる問題もあるのではないか。研修を行っている、という質問をよく受ける。

(委員) 瑕疵担保責任を負わないという特約をどう反映していくかという時に、契約不適合になるのであれば、できるだけ具体的に「これは負いません」と書いていく方向になるが実際には難しい。従来であれば「瑕疵」といえばある程度スタンダードがあったが、できるだけ書いておくということになると実務では混乱が生じると思われる。それらを考慮すると、宅建業法でも先に定義を置くなどして、「瑕疵」という言葉を残すことは考えられないのか。

(不動産課) 法律を運営するにあたり、同じ概念を違う言葉で別の法律で定義づけると別のものと思われてしまうという懸念がある。法律間のバランスを考えないといけないと思っている。宅建業法の瑕疵については、民法と同じ表現にしておくというスタンスである。

(住宅生産課) 我々は、今までと変わりませんと主張するために定義をあえて置く。不動産課にも、少なくとも住宅分野については同じスタンスを取ってほしいと思っている。民法改正の趣旨、とりわけ住宅分野については、これまでの運用を変えませんという強い主張をすべきであり、個人的には宅建業法も箇所によるが、40条がどうかというのは別として、重説の条項で住宅の瑕疵担保の保険等を読み込んでいる箇所があるので、瑕疵を残すという強い主張をすべきでないかと、我々としては思っている。

(委員) 既存住宅の取引には建物があり、その建物を契約後に解体する取引と契約後も使用する取引の2種類が存在する。買主の思惑と売主の思惑があることから、契約書の使い分けや、細かなことを書き込む等の対応が必要となる。

瑕疵担保保険のインスペクションを実施し、雨漏りがある場合は修繕することによって保険の該当になるというところが瑕疵といわれる部分になっている、隠れた瑕疵。それを検査することによって隠れた瑕疵から現存する瑕疵にする。それによって買主側は保険を付けるか付けないかを定める。この今の概念は変えていかなければいけないのか。インスペクションを実施し雨漏りがある場合、買主は雨漏りがあっても買うという意味の場合、雨漏りを改善しない限り買わないという場合、それぞれ契約でどう扱っていけばよいのか。

(委員) 検査の結果、現在は雨漏りはありませんが、雨漏りがあった場合は保険で直す、というのが現在の構造となっている。それが今後は、修繕が必要な場合、売主と買主のどちらが修繕するかによって契約書の表現を変える必要があるということである。

(委員) 検査をしないで売却する場合に、契約書に「雨漏りがあっても売主は一切の責任を負わない」という一文でクリアできるのか。それとも売主は最低限の検査をして、箇所を特定して、雨漏りがありますが免責ですという契約にしなければならないのか。

(委員) 雨漏りがあってもいいですよというなら有効であるというのが法務省の見解。

(委員) 今の場合は、リフォーム瑕疵保険にかわって、購入者が後から瑕疵保険に加入できれば解決されるのではないか。ローンも含めて。中古住宅でのインスペクションが義務付けされればいいのだが。売買時に検査し、適合していれば瑕疵保険に加入できる。

(不動産課) 個人間売買の場合、現在の保険商品は検査機関が責任を負うこととなっており、それを契約書に書いておけばよい。保険の約款は変えなければならない。商品性までは変えない。

(委員) 賃貸に関して。民法や消契法の改正を踏まえて標準契約書や原状回復ガイドラインにも影響がある。標準契約書だと保証や無催告解除の取扱い、原状回復等について、具体的な検討状況を教えてほしい。

(住宅総合整備課) 具体的な検討はしていないが、ご指摘箇所等を踏まえて整理していきたい。

### 3. 本研究が民法改正に与えた影響について

全宅連は、法制審議会が発表した「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理（平成 23 年 4 月 12 日）」と中間試案に対して、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事項に対する意見を提出した。

また中間試案発表以降は、法務省当局と意見交換する場を設定し、その過程の中で「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案（平成 26 年 8 月 26 日）」が発表され、最終的には「民法（債権関係）の改正に関する要綱案（平成 27 年 2 月 10 日）」として決定されるに至った。

全宅連として意見した事項が全て反映されたわけではないが、中間試案と「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」を比較すると、多くの項目が改正案から削除されたり、修正内容が変更されたりする等、本研究会が民法改正に与えた影響は計り知れないものがあると考えられる。

以下に、①中間試案の内容、②全宅連の意見、③要綱案、④本研究会が与えた影響の 4 項目について整理する。

1.公序良俗(民法第 90 条関係)(改正)
<b>【中間試案】</b> (1) 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とするものとする。 (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。
<b>【全宅連意見】</b> ・反対である。(注)の規定を設けないことに賛成である。 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。
<b>【要綱案】</b> 民法第 90 条の規律を次のように改めるものとする。 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。 <b>【現民法】</b> 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。
<b>【研究会が与えた影響】</b> ・ 中間試案が修正され、暴利行為は規定されなかった

## 2意思能力(新設)

### 【中間試案】

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こと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。

### 【全宅連意見】

・反対である

この定義では、範囲が広すぎる懸念がある。

【要綱案】意思能力について、次のような規律を設けるものとする。

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

### 【研究会が与えた影響】

- ・意思能力の定義規定は断念され、「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しないときは、その法律行為は、無効とする。」との規定のみが新設された。

## 3意思表示 2錯誤(民法第95条関係)

### 【中間試案】

(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は、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。

#### 【全宅連意見】

・反対である

○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、消費者契約法では追認できる時から6ヶ月、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」とはどういうことなのか、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。

【要綱案】民法第95条の規律を次のように改めるものとする。

(1) 意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。

1 意思表示に対応する意思を欠く錯誤

2 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

(2)前項第2号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。

(3) 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、次に掲げる場合を除き、第1項の規定による意思表示の取消しをすることができない。

1 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。

2 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

(4) 第1項の規定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。

#### 【現民法】

意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

#### 【研究会が与えた影響】

- ・ 「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つ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。」というわかりにくい表現が改められた。
- ・ 錯誤が重要かどうかという判断基準として、「法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なもの」を示した。
- ・ 「惹起された動機の錯誤」については規定されなかった。

### 3意思表示 3詐欺(民法第96条関係)

#### 【中間試案】

(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

#### 【全宅連意見】

・反対である

○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)がまず最初に物件の目星を付け、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るべきである。

【要綱案】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。(民法第96条第1項と同文)
- (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。
- (3) 前2項の規定による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。

【現民法】

第96条 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

- 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っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。
- 3 前2項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

【研究会が与えた影響】

- ・ 媒介をすることの委託を受けた者又は相手方の代理人の詐欺については、全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

4代理 5自己契約及び双方代理等(民法第108条関係)

【中間試案】

- (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う考え方がある。  
(注2) 上記(3)については、規定を設けなく(解釈に委ねる)という考え方がある。

**【全宅連意見】**

・反対である。(注2)に賛成である。  
(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。

**【要綱案】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。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。
- (2) 前項本文に規定するもののほか、代理人と本人との利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為とみなす。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。

**【現民法】**

同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。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。

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 中間試案のとおり、利益相反型の場合が規定された(代理人と本人との利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為とみなす)。

**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)**

**【中間試案】**

- (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。

<p><b>【全宅連意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・反対である</li> </ul> <p>貴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。</p> <p>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。</p>
<p><b>【要綱案】</b>民法第 400 条の規律を次のように改めるものとする。</p> <p>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、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念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。</p> <p><b>【現民法】</b></p> <p>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。</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約の主旨については、全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</li> <li>・ 保存義務の内容が明確化された（「契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意」という文言が追加）</li> </ul>

<p>10 履行請求権等 1 履行の不能（新設）</p>
<p><b>【中間試案】</b></p> <p>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。</p> <p>ア 履行が物理的に不可能であること</p> <p>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。</p> <p>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と認められる事由</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・反対である</li> </ul> <p>「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。</p>
<p><b>【要綱案】</b>履行の不能について、次のような規律を設けるものとする。</p> <p>債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能で</p>

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。

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 「履行請求権の限界事由」という分かりにくい表現が改められ、「不能」とされた。
- ・ 全宅連が反対した「3つの事由による明文化」は取り下げられ、「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない。」とされた。

**11 債務不履行による損害賠償 8賠償額の予定(民法第420条関係)**

**【中間試案】**

- (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る。

**【全宅連意見】**

- ・ 反対である。(注2)に賛成する。
- 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る。

**【要綱案】**民法第420条第1項後段を削除するものとする。

**【現民法】**

当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない(赤字部分が削除)。

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 中間試案で示された(2)については、全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

**18 保証債務 5根保証(民法第465条関係)**

**【中間試案】**

- (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。

**【全宅連意見】**

・反対である

特に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関わらず、当該保証契約の元本確定期日が到来した場合、それ以降は保証なしの賃貸借契約となる。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。

#### 【要綱案】

##### (1) 極度額(民法第 465 条の2関係)

民法第 465 条の2の規律を次のように改めるものとする。

- 1 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」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全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。
- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 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第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

#### 【現民法】

第 465 条の2 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。)であってその債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務(以下「貸金等債務」という。)が含まれるもの(保証人が法人であるものを除く。以下「貸金等根保証契約」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。

- 2 貸金等根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 第 446 条第2項及び第3項の規定は、貸金等根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

##### (2) 元本の確定事由(民法第 465 条の4関係)

民法第 465 条の4の規律を次のように改めるものとする。

- 1 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。ただし、第1号に掲げる場合にあっては、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。
  - (1) 債権者が、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。
  - (2) 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
  - (3) 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

2 前項に規定する場合のほか、個人貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合にも確定する。ただし、第1号に掲げる場合にあっては、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。

(1) 債権者が、主たる債務者の財産について、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。

(2) 主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。

#### 【現民法】

第 465 条の4 次に掲げる場合には、貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。

1 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。

2 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。

3 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

#### 【研究会が与えた影響】

(1)極度額について

- ・ 個人根保証契約では極度額を定める必要があり、極度額を定めていない場合は効力を生じない(無効)となる、と規定された。
- ・ 極度額の設定の仕方(金額での設定、家賃〇ヶ月分での設定等)について今後検討する必要がある。

(2)元本の確定事由について

- ・ 主たる債務が継続的な売買取引に係る代金債務のみである根保証契約や不動産賃貸借に係る賃借人の債務のみである根保証契約などは対象外とされた。

(3)元本確定期日について

- ・ 中間試案で示された元本確定期日については、全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

### 17 保証債務 6保証人保護の方策の拡充 (4)契約締結時の情報提供義務(新設)

#### 【中間試案】

(2)契約締結時の説明義務、情報提供義務

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]

【全宅連意見】

・反対である

上記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、何を以て[信用状況]とするのが不明瞭であり、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。

【要綱案】

(4) 契約締結時の情報提供義務

契約締結時の情報提供義務について、次のような規律を設けるものとする。

1 主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける者に対し、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。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 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 主たる債務者が前項各号に掲げる事項に関して情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供したために委託を受けた者がその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、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供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。

3 前2項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。

【研究会が与えた影響】

- ・ 全宅連などの意見が反映され、保証人に対する説明義務は主たる債務者が負うこととなった。
- ・ 「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規定された。

17 保証債務 6保証人保護の方策の拡充 (5)主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務(新設)

【中間試案】

(3)主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

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。

【全宅連意見】

・反対である

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、賃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賃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賃貸人としては、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、賃貸人の賃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。

【要綱案】

(5)主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務

請求による履行状況の情報提供義務について、次のような規律を設けるものとする。

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おいて、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び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全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

【研究会が与えた影響】

- ・ 中間試案からさらに、「保証人の請求があったときは」という条件が付加された。
- ・ 情報提供する内容について、「主たる債務の元本及び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全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報」と規定された。

- ・ 遅延損害金の履行請求については規定されなかった。

17 保証債務 6保証人保護の方策の拡充 (6)主たる債務者が期限の利益を喪失した場合における情報の提供義務(新設)

【中間試案】

(4)その他の方策

保証人が個人である場合におけるその責任制限の方策として、次のような制度を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

ア 裁判所は、主たる債務の内容、保証契約の締結に至る経緯やその後の経過、保証期間、保証人の支払能力その他一切の事情を考慮して、保証債務の額を減免することができるものとする。

イ 保証契約を締結した当時における保証債務の内容がその当時における保証人の財産・収入に照らして過大であったときは、債権者は、保証債務の履行を請求する時点におけるその内容がその時点における保証人の財産・収入に照らして過大でないときを除き、保証人に対し、保証債務の[過大な部分の]履行を請求することができないものとする。

【全宅連意見】

- ・意見せず。

【要綱案】

(6) 主たる債務者が期限の利益を喪失した場合における情報の提供義務

主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務について、次のような規律を設けるものとする。

- 1 主たる債務者が期限の利益を有する場合において、その利益を喪失したときは、債権者は、保証人に対し、その利益の喪失を知った時から2ヶ月以内に、その旨を通知しなければならない。
- 2 前項の期間内に同項の通知をしなかったときは、債権者は、保証人に対し、主たる債務者が期限の利益を喪失した時から同項の通知を現にするまでに生ずべき遅延損害金(期限の利益を喪失しなかったとしても生ずべきものを除く。)に係る保証債務の履行を請求することができない。
- 3 前2項の規定は、保証人が法人である場合には、適用しない。

【研究会が与えた影響】

- ・特になし。

(中間試案 26)契約に関する基本則等 3付随義務及び保護義務

【中間試案】

(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。

#### 【全宅連意見】

・反対である。(注)規定を設けないことに賛成である。

#### ○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

土壤汚染の可能性があつて、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。

#### 【要綱案】

なし

#### 【研究会が与えた影響】

・全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

#### (中間試案 26) 契約に関する基本則等 4信義則等の適用に当たっての考慮要素

#### 【中間試案】

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。

#### 【全宅連意見】

・反対である。(注)規定を設けないことに賛成である。

<p>○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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>【要綱案】</p> <p>なし</p>
<p>【研究会が与えた影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</li> </ul>

<p>(中間試案 27) 契約交渉段階 1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄</p>
<p>【中間試案】</p> <p>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。</p> <p>(注)このような規定を設けないという考え方がある。</p>
<p>【全宅連意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 反対である。(注)に賛成である。</li> </ul> <p>当該規定を設けることによって、その解釈をめぐる紛争が多発する懸念がある。本件については従来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。</p>
<p>【要綱案】</p> <p>なし</p>
<p>【研究会が与えた影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</li> </ul>

<p>(中間試案 27) 契約交渉段階 2 契約締結過程における情報提供義務</p>
<p>【中間試案】</p> <p>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。</p>

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(注)このような規定を設けないという考え方がある。</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <p>・反対である。(注)に賛成である。</p> <p>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。</p>
<p><b>【要綱案】</b></p> <p>なし</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <p>・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</p>

<p>28 定型約款 1 定型約款の定義(新設)</p>
<p><b>【中間試案】</b></p> <p>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。</p> <p>(注)約款に関する規律を設けないという考え方がある。</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <p>反対である。(注)に賛成である。</p> <p>○約款の効力を限定することに関する疑問</p> <p>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。</p>
<p><b>【要綱案】</b>定型約款の定義について、次のような規律を設けるものとする。</p> <p>1 定型取引(ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的なものをいう。以下</p>

<p>同じ。)を行うことの合意(次条において「定型取引合意」という。)をした者は、次に掲げる場合には、定型約款(定型取引において、契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体をいう。以下同じ。)の個別の条項についても合意をしたものとみなす。</p> <p>(1) 定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき。</p> <p>(2) 定型約款を準備した者(以下「定型約款準備者」という。)があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、同項の条項のうち、相手方の権利を制限し、又は相手方の義務を加重する条項であって、その定型取引の態様及びその実情並びに取引上の社会通念に照らして第1条第2項に規定する基本原則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるものについては、合意をしなかったものとみなす。</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「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」という広義の定義から、「定型取引において、契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体」とされ、その範囲は限定された。</li> <li>・ 全宅連が会員に対して提供している「売買契約書」や「賃貸借契約書」は定型約款にあたらない。</li> </ul>

(中間試案 32) 事情変更の法理
<p><b>【中間試案】</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 反対である。</li> </ul> <p>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。</p>
<p><b>【要綱案】</b></p> <p>なし</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</li> </ul>

(中間試案 33)不安の抗弁権

【中間試案】

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。

【全宅連意見】

・反対である。

「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。

現実には、平成16年に短期賃貸借制度が廃止された際、従前、敷金の返還を受けることができること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出されたが、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。

【要綱案】

なし

【研究会が与えた影響】

・全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

(中間試案 34) 継続的契約 1 期間の定めのある契約の終了

【中間試案】

- (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。

【全宅連意見】

・反対である。

中間試案によると、期間の定めがある契約で、当事者の一方が契約の更新の申入れをした場合において、当該契約の趣旨、契約の締結から解約の申入れまでの期間の長短、予告期間の有無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、その期間は定めのないものとする、とされている。

その結果、これまで借地借家法が適用されない駐車場契約や資材置き場利用目的での契約等が、「正当な事由」の解釈適用の仕方如何によっては実質的に借地借家法に匹敵する賃借人保護の取扱となってしまう。現行法上殆ど問題がない駐車場契約等については、あくまでも合意による更新を基本とすべきであり、上記取扱には反対する。

【要綱案】

なし

【研究会が与えた影響】

- ・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。

30 売買 2 売主の義務(新設)

【中間試案】

- (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がある。

**【全宅連意見】**

・反対である。

○「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。

**【要綱案】**売主の義務について、次のような規律を設けるものとする。

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

(第561条)

(2) 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。(第560条)

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 「瑕疵」に代わる文言については、「3売主の追完義務」で提示された(「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」)。
- ・ 中間試案では「財産権移転義務」、「目的物引渡義務」、「対抗要件具備義務」、「契約の趣旨(種類、品質、数量)に適合する目的物の引渡義務」、「契約の趣旨に適合しない地上権、抵当権等の負担のない又は法令の制限がない権利の移転義務」、「他人の権利の取得・引渡義務」が規定されたが、要綱案では「他人の権利の取得・引渡義務」、「対抗要件具備義務」となった。

**30 売買 3売主の追完義務(新設) (買主の追完請求権)**

**【中間試案】**

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。

**【全宅連意見】**

・反対である。

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えられる懸念がある。

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ばいに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と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。

**【要綱案】**売主の追完義務について、次のような規律を設けるものとする。

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

とができる。
(2) 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。
<b>【研究会が与えた影響】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中間試案がほぼ踏襲された。</li> <li>・ 「瑕疵」に代わる文言として、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」が提示された。</li> </ul>

30 売買 4買主の代金減額請求権
<b>【中間試案】</b> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 2em;">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。</p> <p style="padding-left: 2em;">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。</p> <p>(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。</p>
<b>【全宅連意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 反対である。</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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となってしまう懸念がある。</p>

○「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。

【要綱案】買主の代金減額請求権について、民法第565条(同法第563条第1項の準用)の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- (2) 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
  - 1 履行の追完が不能であるとき。
  - 2 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - 3 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。
  - 4 前3号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- (3) 第1項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前2項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

【研究会が与えた影響】

- ・ 中間試案では「追完権及び解除権を放棄する旨の意思表示と同時に代金減額請求権を行使することができる」としていたが、全宅連の意見等が反映され、これは規定されなかった。
- ・ 催告を要しない場合として「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」と「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」の2項目が追加された。

30 売買 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】

- (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

<p>ければならないものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 上記(3)は、売主が引渡しの際に目的物が前記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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <p>・反対である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p><b>【要綱案】</b></p> <p>なし</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <p>・ 全宅連などの意見が反映されて規定されなかった。</p>

<p>30 売買 8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)</p>
<p><b>【中間試案】</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

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。

#### 【全宅連意見】

・反対である。

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。

【要綱案】民法第 568 条第 1 項及び第 570 条ただし書の規律を次のように改めるものとする。

(1) 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この条において単に「競売」という。)における買受人は、第 541 条及び第 542 条の規定並びに第 563 条(第 565 条において準用する場合を含む。)の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

(2) (1)並びに民法第 568 条第 2 項及び第 3 項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。

#### 【現民法】

第 568 条 強制競売における買受人は、第 561 条から前条までの規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

第 570 条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

#### 【研究会が与えた影響】

・ 全宅連などの意見が反映され、現行民法の規律が維持された。

30 売買 10 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】

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。

【全宅連意見】

・反対である。

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。

【要綱案】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若しくは一部を取得することができず、又は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。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。

【現民法】

売買の目的について権利を主張する者があるために買主がその買い受けた権利の全部又は一部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。

【研究会が与えた影響】

・ 中間試案がほぼ踏襲された。

33 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）

【中間試案】

- (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。

【全宅連意見】

・反対である。

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べきである。

**【要綱案】**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) 前条、借地借家法(平成3年法律第 90 号)第 10 条又は第 31 条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。
- (3) 前項の規定にかかわらず、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する旨及びその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) (2)又は(3)後段の規定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の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) (2)又は(3)後段の規定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、民法第 608 条の規定による費用の償還に係る債務及び7(1)の規定による7(1)に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

**【現民法】**

第 605 条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 中間試案がほぼ踏襲された。

### 33 賃貸借 8 賃貸物の修繕等(民法第 606 条第 1 項関係)

**【中間試案】**

- (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。

<p>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。</p> <p>(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」とのみ定めるとい考え方がある。</p>
<p><b>【全宅連意見】</b></p> <p>・反対である。</p> <p>賃借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。</p> <p>また別案は賃借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。賃借人が賃借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する。</p> <p>したがって、(2)の別案の採用についても反対する。</p>
<p><b>【要綱案】</b>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。</p> <p>(1) 賃借人は、賃借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、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。</p> <p>(2) 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。</p> <p>1 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、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。</p> <p>2 急迫の事情があるとき。</p>
<p><b>【現民法】</b></p> <p>第 606 条 賃借人は、賃借物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。</p>
<p><b>【研究会が与えた影響】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 表現方法は異なるが、中間試案がほぼ踏襲された。</li> <li>・ 修繕が「賃借人の責めに帰すべき事由で生じた場合」に賃貸人に対して修繕義務を課することは不公平であることから、「ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。」が追加された。</li> </ul>
<p>33 賃貸借 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)</p>
<p><b>【中間試案】</b></p> <p>(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</p>

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611条第1項の規律を維持するという考え方がある。

#### 【全宅連意見】

・反対である。

#### ○「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。

#### ○「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、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。

#### 【要綱案】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。

**【現民法】**

第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみで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。

**【研究会が与えた影響】**

- ・ 中間試案がほぼ踏襲された(「請求減額」から「当然減額」と規定された)。
- ・ 賃借人の無帰責事由の立証責任については、賃借人が行うこととする文言に改められた。