
平成29年度
「民法改正等に伴う法律改正等に関する研究会」
報 告 書

平成30年3月

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

<<目次>>

1. 調査研究の背景と目的	1
2. 民法改正の目的と法務省及び国会での審議の経緯	2
3. 民法等各種法令改正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会の概要	5
4. まとめ	21
参考1 民法改正の経緯と改正の論点(第1回研究会資料)	26
参考2 民法改正に伴う関連法案の新旧対照表	44

1. 調査研究の背景と目的

(1) 調査研究の背景

我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、国民資産である住宅ストックの有効活用、既存住宅流通市場の拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住替えの円滑化による豊かな住生活の実現など、時代の変化に伴う不動産市場の環境整備は重要な課題となっており、的確な対応が求められている。

既存住宅流通市場の活性化は、「『日本再興戦略』改訂 2015」（平成 27 年 6 月 30 日閣議決定）や「経済財政運営と改革の基本方針 2015」（平成 27 年 6 月 30 日閣議決定）等においても位置付けられており、消費者が安心して不動産取引を行うことのできる環境を整備することで不動産取引の活性化を図ることが求められている。

このため、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が既存住宅の取引を行う時に、専門家による建物状況調査の活用を促すこと等を内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（以下「改正宅建業法」という。）が公布（平成 28 年 6 月 3 日）された。

一方、民法については第 189 回国会（常会）に「民法の一部を改正する法律案」（以下「改正民法」という。）並びに「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」が提出され（平成 27 年 3 月 31 日）、平成 29 年 5 月 28 日に国会で成立し、6 月 2 日に公布された。

(2) 調査研究の目的

民法改正は不動産取引の方法に大きな影響を及ぼすと考えられ、その改正内容を正しく認識し、実務運用面において会員への適切な情報提供と理解を深めるための取組みが必要となる。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という。）では平成 23 年から、不動産取引基本法の必要性の検討や民法改正を踏まえた宅地建物取引制度のあり方について検討を行ってきた。いよいよ改正民法の施行が平成 32 年 4 月 1 日とされ、これから実施に向けて既存の契約書の改訂や解説書や Q & A 集等を作成しなくてはならない。本研究会は、それらが実務に照らして使えるものとするための事前準備という位置づけで、法務省及び国土交通省の担当者を招き意見交換会を行い、不動産取引の運用上の課題の抽出を行うことを目的として実施した。

2. 民法改正の目的と法務省及び国会での審議の経緯

(1) 民法改正の目的

民法（債権関係）改正の目的については、法務省の審議会である民法（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。

法務省民法部会及び今までの全宅連研究会での経緯を踏まえた概略は、1)～4)のとおりである

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在り方も再検討し、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26年度研究会資料

(2) 民法改正に関する審議の過程

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。

その後、平成 27 年 3 月 31 日に「民法の一部を改正する法律案」並びに「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」が第 189 回国会（通常国会）に提出（内閣提出、第 189 回国会閣法第 63 号）されたが、第 189 回国会開会中は法案について審議が行われなかった。

続く第 190 回通常国会と第 191 回臨時国会でも「民法の一部を改正する法律案」は審議されなかったが、第 192 回臨時国会においてはじめて審議がなされ、衆議院法務委員会で 11 回、参議院法務委員会で 6 回審議され、第 193 回国会で成立し（平成 29 年 5 月 28 日）、同年 6 月 2 日に公布された。

(3) 民法の施行期日

平成 29 年 12 月 15 日に「民法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」が制定され、改正民法の施行期日が、一部の例外を除き、平成 32 年 4 月 1 日とされた。なお施行日には次の二つの例外がある。

(ア) 定型約款について

定型約款に関しては、施行日前に締結された契約にも、改正後の民法が適用されるが、施行日前（平成 32 年 3 月 31 日まで）に反対の意思表示をすれば、改正後の民法は適用されないことになる。この反対の意思表示に関する規定は平成 30 年 4 月 1 日から施行される。

(イ) 公証人による保証意思の確認手続について

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は一定の例外がある場合を除き、事前に公正証書が作成されていなければ無効となるが、施行日から円滑に保証契約の締結をすることができるよう、施行日前から公正証書の作成を可能とすることとされている。この規定は平成 32 年 3 月 1 日から施行される。

3. 民法等各種法令改正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会の概要

全宅連では、平成 23 年 1 月～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等に関して検討を重ねてきた。

平成 29 年度研究会ではこれまでの研究会における議論を踏まえ、論点を絞り込み、法務省及び国土交通省の関係部局の担当者を招き、具体的な意見交換を行った。

研究会の開催概要と主な論点は以下のとおりである。

□第 1 回研究会

日時：平成 29 年 10 月 16 日（月）10：00～12：00

場所：全宅連会館地下 1 階会議室

□第 2 回研究会

日時：平成 29 年 12 月 26 日（月）14：30～16：30

場所：全宅連会館地下 1 階会議室

□第 3 回研究会

日時：平成 30 年 3 月 27 日（火）10：00～12：00

場所：全宅連会館地下 1 階会議室

□論点

【売買】

- ・買主の権利について
- ・買主が権利を行使できる期間と売主の免責特約について
- ・社会通念と契約の内容の関係性について

【賃貸借】

- ・契約の更新について
- ・賃貸借契約と保証契約の関係について
- ・極度額について
- ・保証契約について
- ・賃借人による修繕について
- ・一部滅失による賃料減額について

【総論】

- ・定型約款について

(1) 売買に関して

1) 「買主の権利」について

【論点】

- ・買主の権利（追完請求／代金減額請求／損害賠償請求／契約解除）を売買契約書にどのように盛り込むか。
- ・買主の権利の行使に順番はあるのか。

【関連する条文】

□改正後民法

（権利移転の対抗要件に係る売主の義務）

第 560 条 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。

（他人の権利の売買における売主の義務）

第 561 条 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。

（買主の追完請求権）

第 562 条 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。

（買主の代金減額請求権）

第 563 条 前条第一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。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 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。

三 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。

四 前三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 第一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、前二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。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第 564 条 前二条の規定は、第 415 条の規定による損害賠償の請求並びに第 541 条及び第 542 条の規定による解除権の行使を妨げない。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

第 565 条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)について準用する。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第 566 条 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一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。

【確認できた事項】

- ・ 追完請求／代金減額請求／損害賠償請求／契約解除について、特段順番はないのではないか。買主が希望する順番で行使することができる。
- ・ しかしながら、代金減額は追完請求を前提とした制度であるから、いきなり「代金減額請求」という順番にはならないと思慮。また、売主の権利や消費者契約法も念頭に置いて検討する必要があると思慮。
- ・ 代金減額請求をした場合は契約自体の見直しになる。
- ・ 「①買主は追完請求ができる ②売主は自らが妥当だと思ふ方法で履行の追完を行うことができる ③前2項の場合には、両者は相手方に対して、追完の内容について協議を申し立てることができる」と記載してもいいのではないかとと思われる。

2) 「買主が権利を行使できる期間」と「売主の免責特約」について

【論点】

- ・ 売主が個人の場合、売主の契約不適合責任を追及できる期間はどのように考えればよいのか。
- ・ 売主が宅建業者の場合、売主の契約不適合責任を追及できる期間はどのように考えればよいのか。
- ・ 売主が個人の場合、「売主は契約不適合責任を負わない」という特約は有効か。
- ・ 売主の免責特約を売買契約書にどのように盛り込むか。

【関連する条文】

改正後民法

(債権等の消滅時効)

第 166 条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 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。
 - 二 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。
- 2 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から 20 年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 3 前 2 項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第 566 条 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、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除をすることができない。

(担保責任を負わない旨の特約)

第 572 条 売主は、第 562 条第 1 項本文又は第 565 条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

□宅地建物取引業法

(担保責任についての特約の制限)

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。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

□住宅の品質確保の促進等に関する法律

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任)

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）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。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

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、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。

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

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。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

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。

（瑕疵担保責任の期間の伸長等）

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。

□消費者契約法

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第 10 条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しな規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

□商法

（買主による目的物の検査及び通知）

第 526 条 商人間の売買において、買主は、その売買の目的物を受領したときは、遅滞なく、その物を検査しなければならない。

2 前項に規定する場合において、買主は、同項の規定による検査により売買の目

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ことを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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。売買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ことを直ちに発見することができない場合において、買主が六箇月以内にその不適合を発見したときも、同様とする。

3 前項の規定は、売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことにつき売主が悪意であった場合には、適用しない。

【確認できた事項】

□売主が個人の場合

- ・ 売主が「瑕疵がある」ことを知っていて、それを買主に告げ、それについて双方が合意し「免責」とした場合、免責特約とすることができる。つまり、今までと考え方は変わらない。
- ・ 現行法の判例も、契約でどう定めたのかによる。その契約でどう定めたのかというのがあいまいな場合であれば、一般的な意味での瑕疵になる。合意していれば、担保責任を負わない特約については有効である。
- ・ 表書き部分に「契約不適合であっても責任を負わない」とするのは違和感がある。「特約」の例で示す方がよいのではないか。

□売主が宅建業者の場合

- ・ 宅建業法の2年よりも短い通知期間の特約をしてはならない。
- ・ 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すれば、その債権は消滅時効までに対応すればよい。
- ・ 「不適合があるかもしれない場合でも責任を負わない」という契約は、宅建業法第40条に違反するのかどうかについて検討する必要があると思慮。

3) 「社会通念と契約の内容の関係性」について

【論点】

- ・ 損害賠償の場合の免責事由をどのように規定するか。
- ・ 社会通念と当事者の合意に、優劣の関係があるのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(債務不履行による損害賠償)

第415条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不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債務者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。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
一 債務の履行が不能であるとき。

- 二 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。
- 三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

【確認できた事項】

- ・ 415条の現行のルールを、現行の実務的な理解を踏まえて見たときに、この文言を補ったほうがわかりやすいだろうという趣旨の改正であって、ここで何か実質が変わるといふ趣旨のものではない。
- ・ 特約をした場合、（確認するまでもなく）社会通念によって変わるものではない。

(2) 賃貸借に関して

1) 「契約の更新」について

【論点】

- ・民法改正前に締結された賃貸借契約を民法改正後に更新する場合、「法定更新」する場合と「合意更新」する場合の相違点等は何か。
- ・法定更新を行う場合、消費者に伝えるべき事項は何か。(合意更新を行う場合については「極度額」で議論)

【関連する条文】

□改正後民法

(賃貸借の更新の推定等)

第 619 条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第 617 条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、第 622 条の 2 第 1 項に規定する敷金については、この限りでない。

【確認できた事項】

- ・更新というと、新しい契約を同じ内容でもう一回結び直すというニュアンスもあるが、ものによっては期間の延長というものもある。
- ・合意更新した場合には、新法を適用するのが妥当である。法定更新以外は新法が適用されることとなる。
- ・旧契約の内容のままで合意更新をすれば、新法が適用されても民法は任意規定であるため、その合意が優先させる。但し、消費者契約法が適用される場面において、消費者に一方的に不利な内容であると無効になるため、今までよりも無効のリスクが増える。ただ、標準契約の場合には無効になるものはないと思われる。
- ・「当然減額」や「修繕権を認めない」という項目については、消費者契約法が適用される場合には無効だとされる可能性があると思慮。
- ・同じような契約内容でもう一度期間を延ばしたというタイプのものについて「旧法」だとしてしまうと、どうしても旧法適用の法律関係がいっぱい残ってしまうので、できれば新法の契約にすることが望ましい。全宅連として改正後の更新は新法に切り替えるなど、その方向性を決めるといいと思う。

2) 「賃貸借契約と保証契約の関係」について

【論点】

- ・賃貸借契約と保証契約は別の契約であるため、賃貸借契約の更新によって「改正前民法から改正後民法」となった場合、保証契約についても新たに締結する必要があるのか。
- ・保証人が個人の場合と保証会社の場合で、保証契約についての考えが異なるのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(保証人の責任等)

第 446 条 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。

2 保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。

3 保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する。

(連帯保証の場合の特則)

第 454 条 保証人は、主たる債務者と連帯して債務を負担したときは、前 2 条（第 452 条は「催告の抗弁」、第 453 条は「検索の抗弁」）の権利を有しない。

【確認できた事項】

- ・ 賃貸借契約と保証契約は全く別の契約である。
- ・ 保証契約は、締結したときから、基本的には、この後ずっと賃借人として住み続けることから、その賃借人の負った債務を保証人が保証する、ということであり、途中で適用法律が変わったとしても、この結んでいた保証契約でその後も基本的にはまかなわれるはずである、というのが現行法の判例の基本的なスタンスである。
- ・ この保証が施行日より前に締結されたのであれば、それは旧法によるので、さらに言えば極度額の規制はかからないという整理になってくる。
- ・ 現場の混乱を防ぐため、契約書に「今後、合意更新・法定更新があったとしても旧法が適用される。」という文言を入れておいた方がよいのではないかと思慮。

3) 「極度額」について

【論点】

- ・ 極度額はどのように設定するのが合理的であるのか。例えば、敷金や礼金同様、「賃料の〇ヶ月分」と記載するのか。あるいは金額を記載するのか。
- ・ 極度額が無効と判断される金額はどの程度か。例えば、賃料 100 万円の物件で極度額 1,000 万円とする場合は問題ないか。賃料 10 万円の物件で極度額 1,000 万円とする場合は問題ないか。
- ・ 賃貸借契約の更新時期が改正後民法施行後の場合、契約書には極度額を記載する必要があるのか（極度額を記載しない場合、契約は無効となるのか）。

【関連する条文】

□改正後民法

(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)

第 458 条の 2 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。

(個人根保証契約の保証人の責任等)

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。

【確認できた事項】

- ・ 新法施行後に、賃貸借契約と保証契約を締結する場合には、極度額を定めなくてはならない。
- ・ 極度額の定め方について、定め方がわかるようになっていればよい。
- ・ 「賃料の何ヶ月分」という記載をする場合、別のところに賃料がいくらだと書いていなくてはならない。
- ・ 賃料が途中で変わっても、最初に設定した極度額は変更できない。
- ・ 極度額には消費税を含んで構わない。
- ・ 賃料 10 万円で極度額 1,000 万、この設定が特段信義に反することはないと思われる。
- ・ 国交省としても混乱を避けるために極度額についての参考資料を作成する予定だ。

4) 「保証契約」について

【論点】

- ・ 保証契約は何に対する保証なのか。
- ・ 保証の項目を、「賃料滞納」「原状回復費用」「入居者の自殺による損害賠償請求」等の項目に分けて考える必要があるのか。保証の項目ごとに金額を設定し、全項目の金額を合計した金額を「極度額」とすることは可能か。

(仮に、上記のように保証の項目を分けて金額を設定した場合) 敷金と極度額はどのような関係があるのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(賃借人の原状回復義務)

第 621 条 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。

(敷金)

第 622 条の 2 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。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 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ることを請求することができない。

【確認できた事項】

- ・ 何を保証するのかということについての契約の定め方については検討する必要があると思われる。
- ・ 実際に契約の中で保証の対象項目を挙げて、かつ、その項目ごとの極度額を定めるという考え方はあまり聞いたことがない。
- ・ 極度額についても保証人にとってわかりやすいということも求められる。

5) 「賃借人による修繕」について

【論点】

- ・ 「相当の期間」とは具体的にどの程度か。どのような手続きを経る必要があるか。
- ・ 修繕にとどまらず、賃借人が改装等のグレードアップを行った場合、賃貸人はどこまで費用を支払う必要があるのか。原状回復ガイドラインとの整合性をどのように考えるのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(占有者による費用の償還請求)

第 196 条 占有者が占有物を返還する場合には、その物の保存のために支出した金額その他の必要費を回復者から償還させることができる。ただし、占有者が果実を取得したときは、通常必要費は、占有者の負担に帰する。

2 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

第 600 条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から 1 年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から 1 年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

(賃貸人による修繕等)

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。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。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借人による修繕)

第 607 条の 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。

一 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。

二 急迫の事情があるとき。

(賃借人による費用の償還請求)

第 608 条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第 196 条第 2 項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

【確認できた事項】

- ・ 相当期間がどういう程度かというのは、一概には言いにくい。「直ちに」というわけにもいかないが、しかし、ずっと修繕がなされないというのは問題がある。社会通念に照らして合理的な期間として問題ない期間であればよい。
- ・ 一方的に借主が行動を起こすことは回避しなくてはいけない。賃貸人と連絡を取り合って、協議の上行うことが望ましい。従って国交省の改正案では、「相当の期間」の代わりに、「速やかに通知して協議して対応しましょう」と定義している。
- ・ あくまでも賃貸人が所有者で、所有者が了承してから物件に手を入れるというのが基本である。
- ・ しかしながら、賃貸人がちゃんと対応してくれないので、しょうがないから了承を取らずに手を加えてもいいというルールを明確化しただけである。

- ・ グレードアップを勝手に賃借人が行って、必要費の償還請求権がそれについてくるのかというと、そんなことはない。

6) 「一部滅失による賃料減額」について

【論点】

- ・ 当然減額と認められるのはどのような場合か。例えば、トイレや風呂が使えない場合は当然減額が認められるのか。
- ・ 「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」はどのように考えればよいのか。例えば、トイレが使えない場合の割合はどの程度か。
- ・ 当然減額が発生する期間は、「その使用及び収益をすることができなくなった時点」から「その使用及び収益をすることができるようになった時点」までの期間とするのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第 611 条 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。

(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)

第 616 条の 2 賃借物の全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は、賃貸借は、これによって終了する。

【確認できた事項】

- ・ 賃料減額分だけを、例えば給付というか減額、翌月分から減額することになると思うが、多分賃借人はそれだけでは納得しないと思う。
- ・ 減額の問題というのは、利用の対価の問題（使えないから減額しますという話）であり、それと別に、更に追加的に損害が起きているのではないか、という話になってくると、それはまた別の問題であると思われる。
- ・ 請求しなくても遡って減額されるため最初から減額という扱いでいいのではないか、というのが今回の改正の趣旨であり、ルールはそんなに大きく変わっていない。
- ・ 賃借人に通知義務があることから（民法 615 条）、それとの絡みで整理できる。請求のかわりに通知しなければいけないと。だから、さかのぼって通知しないで、いつから使えないから幾ら返せ、というのはそれを絡めることによって防げる。
- ・ 立証責任は賃借人のほうにある。

(3) 総論に関して

1) 「定型約款」について

【論点】

- ・ 通常の売買、賃貸では「画一的であることが合理的」にあたらぬので、定型約款による規制は受けないものと考えて問題ないのか。

【関連する条文】

□改正後民法

(定型約款の合意)

第 548 条の 2 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。

- 一 定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき。
- 二 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。

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。

(定型約款の内容の表示)

第 548 条の 3 定型取引を行い、又は行おうとする定型約款準備者は、定型取引合意の前又は定型取引合意の後相当の期間内に相手方から請求があった場合には、遅滞なく、相当な方法でその定型約款の内容を示さなければならない。ただし、定型約款準備者が既に相手方に対して定型約款を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供していたときは、この限りでない。

2 定型約款準備者が定型取引合意の前において前項の請求を拒んだときは、前条の規定は、適用しない。ただし、一時的な通信障害が発生した場合その他正当な事由がある場合は、この限りでない。

【確認できた事項】

- ・ 定型約款の例としては、運送取引における運送約款、宅配便契約における契約約款、パソコンのワープロソフトの購入契約に附帯する購入約款、電気供給契約における電気供給約款、あるいは保険取引における保険約款の他、インターネットを通じた物品売買における購入約款などが広く該当する。
- ・ 複数の大規模な居住用建物を建設した大手の不動産会社が、同一の契約書のひな形を使って多数に上る各居室の賃貸借契約を締結しているといった事情がある場合には、契約内容を画一的なものとするにより各種管理コストが低減

し、入居者としても契約内容が画一であることから利益を享受することもあり得ます。そのような場合には、個別の事情により、例外的にひな形が定型約款に該当することがあり得る（第 192 回国会衆議院法務委員会における答弁）。

4. まとめ

全宅連では平成 23 年度から「民法改正の動向を踏まえた宅地建物取引制度の在り方に関する研究会」を開催し、不動産取引実務への影響や懸念事項・問題点の抽出・整理などを行い、法制審議会に対して適宜意見の提出を行ってきた。

平成 29 年度は法務省及び国土交通省の担当者を招いて 3 回の研究会を開催し、売買については 3 項目について、賃貸借については 6 項目に論点を絞り込み、内容の確認を行ってきたが、研究会では議論や確認ができなかった内容があり、それを以下に示している。

1) 売買について

売買については国土交通省による「標準契約書」の案がまだ示されておらず、全宅連の売買契約書の改訂に取り組めない状況となっている。

例えば、現在の全宅連の「売買契約書」では、頭書き部分に「瑕疵担保責任の有無及び期間」についてチェックする欄を設けているが、「瑕疵」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（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））」と定義されたため、この表現をどうすべきかが課題となっている。他にも、「買主の権利の順番」や「消費者契約法が適用される可能性がある取引」等も課題である。

全宅連としては今後開催予定の国土交通省における議論を踏まえ、売買契約書の改定を行う必要がある。その際、現場における運用を考えた場合、検討する必要がある特約例について列挙してみる。

□契約不適合に関する特約について

- (i) 「売主は、契約不適合責任を負わない。」という特約は、宅建業法・消費者契約法、民法 90 条に違反しない限り有効である。但し、取引実務において買主が納得するか疑問であるとの指摘もあり、(iii) で示すような特約・容認事項の文例を多数用意し、それぞれの契約内容に合うものを選択してもらうということも検討すべきと考える。
- (ii) 「売主は、引渡しから 2 年間契約不適合責任を負う。」という特約は、「買主の通知義務はどうなるのか」、「2 年以内に訴訟外で権利行使すれば足りるのか」、「訴訟提起が必要なのか」等が不明であり、トラブルの原因となる可能性がある。このことは現行法下でも同じ問題はあるが、改正法では通知義務が明記されたため、更に問題点が増えたと考えられる。
- (iii) 契約不適合の特約を考えるに当たっては、通知期間の設定の有無・通知期間の長短、代金減額・損害賠償・追完・解除請求の行使期間、行使方法（訴外行使を含ませるのか）、時効期間の短縮の可否、等を考慮する必要がある。また、新築物件・中古物件の別、あるいは当事者の組み合わせにより、品確法、瑕疵担保履行法、商法、消費者契約法、民法を意識する必要がある。なるべく特約・容認事項を工夫して具体的に表現することを考える必要がある。

□通知の要否・権利行使を訴訟手続きによるか否かを明記する特約

(例) 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年以内に売主にその旨を通知するとともに（通知義務の有無を明記する）、引渡しから2年以内に、買主は、売主に対し、その不適合を理由として、（訴訟手続きにより、訴訟外あるいは訴訟手続きにより）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しなければ、以後、売主の契約不適合責任を問うことはできないものとする（消費者契約法が適用される場合は、消費者契約法第10条を常に意識しなければならない）。

□取り壊すことを前提とする場合の特約

(例) 本件土地上の建物は現に雨漏りも存在するなど各箇所に経年変化等による老朽化が著しく進んでいるものであるが、買主は本件建物を取得後すみやかに取り壊すことを前提として購入するものであり、居住目的で購入するものではない。そのため、売主は、建物取壊料として売買代金から金〇〇万円を値引きしている。従って、本件建物に不具合や居住に適さない状況があるとしても、それらは契約不適合に該当するものでなく、買主は、売主に対し契約の解除、修繕請求等の追完請求、代金減額等の法的請求及び金銭的請求をなしえないことを確認する。

□取り壊しを目的としていないがかなり古屋の場合の特約

(例) 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年以内に売主にその旨を通知するとともに（通知義務の有無を明記する）、引渡しから2年以内に、買主は、売主に対し、その不適合を理由として、（訴訟手続きにより、訴訟外あるいは訴訟手続きにより）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しなければ、以後、売主の契約不適合責任を問うことはできないものとする。但し、本件土地上の建物は築20年を経過しており別添建物状況調査の結果の概要記載のとおり劣化事象があり、その他にも屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである（それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金〇万円を値引きしたものである）。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは契約不適合責任に該当するものではなく、買主は、売主に対し契約の解除、修繕請求等の追完請求、代金減額等の法的請求及び金銭的請求をなしえないことを確認する。

□工場の跡地である場合の特約

(例) 本件土地は、平成〇年まで〇〇工場の跡地として使用されていたもので土壤汚染の可能性があったため、買主は自らの責任で土壤汚染調査を実施し、それを前提として売買代金〇万円で購入するものである。そのため本件土地の土壤汚染の存在は契約不適合責任に該当するものではなく、買主は、売主に対し契約の解除、修繕請求等の追完請求、代金減額等の法的請求及び金銭的請求をなさないことを確認する。

□売主が宅建業者で買主が宅建業者以外の場合の特約

(i) 改正宅建業法 40 条により、「引渡しから 2 年間を通知期間とする。」という特約をすることになるが、この場合、2 年以内に通知すれば、売主は、買主が契約不適合を知った時から 5 年間は、契約不適合責任を負うことになる。

(注) 改正宅建業法 40 条が、通知期間を 2 年以上とする特約以外は買主不利な特約は無効とした趣旨から判断することになるため、通知期間を 2 年以上にするほか、これ以上、買主に不利な特約は一切許さない趣旨であるとするれば、担保責任の免除や時効期間の短縮は許されない、と考えられるからである。

また、買主は売主に対し、「引渡しから 2 年以内以内に契約解除あるいは損害賠償請求をしなければならない。」という、現在用いている特約は、買主に通知以上の行為を要求することになるので今後無効となると思われる。この場合は、2 年としている部分は有効で、買主は 2 年以内に通知をすればよいということになると解してよいか問題となる。

(注) 現在も、「2 年間だけ修繕義務を負う。」という特約は、全部無効となって民法の規定に戻るとは解釈されておらず、修繕義務を負うという部分のみが無効となり、買主は引渡しから 2 年間は損害賠償請求、解除権を有する解釈されている。

(ii) 「買主は、引渡しから 2 年以上の通知期間内に契約不適合の通知を売主たる宅建業者にしなければならない。」と特約した場合、改正宅建業法 40 条で有効であり、この場合、買主は契約不適合を知ったあと、特約の通知期間内に通知すればよいことになる。即ち、改正宅建業法 40 条は、民法 566 条の特別法となるので、「契約不適合を知った後 1 年以内に通知する必要はない。」ということになる。

2) 賃貸借について

賃貸借については、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、国土交通省によって「賃貸住宅標準契約書(平成 30 年 3 月版)・連帯保証人型」と「賃貸住宅標準契約書(平成 30 年 3 月版)・家賃債務保証業者型」が、作成された。また、極度額の設定にあたり参考となるデータを「極度額に関する参考資料」として、一部減失等による賃料減額の程度等については「相談対応事例集」として取りまとめて、公表されている。

全宅連としては、国土交通省から公表された資料等に基づき、賃貸借契約書の改訂を行う必要がある。その際、現場における運用を考えた場合、研究会で議論した項目に加え以

下の確認事項を契約書に入れるかについて検討する必要がある。

□当初の契約締結時の連帯保証に関する確認事項

連帯保証人丙は、今後、《本賃貸借契約の》合意更新・法定更新にかかわらず、賃借人乙が本件建物を明け渡すまでの一切の金銭債務について賃借人乙とともに履行の責めを負うものとする。そのため、本連帯保証契約は、改正民法施行前の連帯保証契約であり、改正民法付則第 21 条第 1 項により従前の例によることになるので、今後の改正民法施行後の合意更新・法定更新に際しても、《本連帯保証契約に》極度額等の改正民法の規定は適用されず、旧民法が適用されることを賃貸人甲・賃借人乙・保証人丙は相互に確認する。

□合意更新時の確認事項

連帯保証人丙は、本日付け建物賃貸借更新契約に連帯保証人として署名・押印したが、この署名・押印の趣旨は、平成〇年〇月〇日付建物賃貸借契約で締結した連帯保証契約の内容（丙は合意更新・法定更新にかかわらず、乙が本件建物を明け渡すまでの一切の金銭債務について乙とともに履行の責めに任ずるとの内容）を再度確認するためのもので、新たに連帯保証契約を締結するものではありません。従って、本確認には、極度額等の改正民法の規定は適用されず、連帯保証人丙の保証契約には、今後も、旧民法が適用されることを賃貸人甲・賃借人乙・保証人丙は相互に確認する。

（注）合意更新の場合に極度額の記載のある建物賃貸借標準契約を使用する場合、極度額を記入しないで保証人に署名・押印をしてもらう場合には、特に合意更新時の確認事項が必要である。

3) 関連する法律との関係性について確認が必要な項目

民法改正に伴い、宅地建物取引業法や住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、消費者契約法等の法律も改正されているが、研究会では確認できなかった項目がある。

例えば改正品確法第 95 条第 3 項は、「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（平成十一年法律第八十一号）第九十五条第一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。」と明記している。つまり、品確法が適用される場合でも、通知期間に関する改正民法 566 条が適用される旨を明らかにしているので、買主が、契約不適合（品確法の瑕疵）を知った場合には 1 年以内に契約不適合を売主に通知しなければならない。しかしながら同条ただし書きにより、「売主が引渡しの時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。」とあるので、この場合には通知義務がないことになると解されるかについては、確認できなかった事項である。

また、売買において、「売主が宅建業者で買主が宅建業者以外の場合の特約」にも記しているが、改正宅建業法第 40 条についても、確認できていない。

従って、全宅連としては引き続き国土交通省に対して、関連する法律の解釈などについて確認を行う必要がある。

4) 全宅連としての今後の取組について

今回の研究会で出てきた課題や懸念点を踏まえ、国土交通省や他団体とも議論しながら、売買契約書と賃貸借契約書、及びそれぞれについての解説書やQ & Aを作成するとともに、会員に対する勉強会を頻度高く開催し、平成 32 年 4 月 1 日の改正民法施行に備える環境を整備する必要がある。

参考 1 民法改正の経緯と改正の論点（第 1 回研究会資料）

（1）民法（債権関係）改正経緯の確認

民法（債権関係）改正の背景と目的

- 平成21年10月28日法制審議会第160回会議において、法務大臣による諮問（民法（債権関係）の改正に関する諮問第88号）を受け、法務省法制審議会に専門部会が設置

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

- 民法（債権関係）改正の目的は以下のとおり

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短く、「瑕疵担保責任」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。

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%、あるいは商事は年6%）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。

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。

民法（債権関係）の改正に関する要綱案

- 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

- 平成23年4月に「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」が公表
※63章（約550節）から構成

- 「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（10項目）」を提出

1) 契約交渉の不当破棄について

2) 意思表示に関する規程の拡充

3) 公序良俗違反としての暴利行為の明文化

4) 契約締結過程における情報提供義務等

5) 「債務者の責めに帰すべき事由」のあり方

6) 瑕疵担保責任の規程の見直し

7) 保証契約について（賃貸借契約）

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）

9) 賃貸借終了時の原状回復（賃貸借契約）

10) 敷金返還債務の承継（賃貸借契約）

民法(債権関係)の改正に関する中間試案

- 全宅連等の団体から提出された意見書をもとに検討が行われ、平成25年2月26日に「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」が公表
※46章(約230節)から構成
- 「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」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

表 中間試案の項目のうち、全宅連が意見を提出した事項

第1 法律行為総則	第27 契約交渉段階
2 公序良俗(民法第90条関係)	1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄
第2 意思能力	2 契約締結過程における情報提供義務
第3 意思表示	第30 約款
2 錯誤(民法第95条関係)	1 約款の定義
3 詐欺(民法第96条関係)	第32 事情変更の法理
第4 代理	第33 不安の抗弁権
6 自己契約及び双方代理等(民法第108条関係)	第34 継続的契約
第8 債権の目的	1 期間の定めのある契約の終了
1 特定物の引渡しの場合の注意義務(民法第400条関係)	第35 売買
第9 履行請求権等	3 売主の義務
2 契約による債権の履行請求権の限界事由	4 目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任
第10 債務不履行による損害賠償	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
10 賠償額の予定(民法第420条関係)	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
第17 保証債務	9 競売における買受人の権利の特則
5 根保証	(民法第568条及び第570条ただし書関係)
6 保証人保護の方策の拡充	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)
(2) 契約締結時の説明義務、情報提供義務	第38 賃貸借
(3) 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務	4 不動産賃貸借の対抗力、賃貸人たる地位の移転等(民法第605条関係)
第26 契約に関する基本原則等	8 賃貸物の修繕等(民法第606条第1項関係)
3 付随義務及び保護義務	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)
4 信義則等の適用に当たっての考慮要素	

民法(債権関係)の改正に関する要綱仮案と要綱案

【要綱仮案】

- 「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
 - 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
 - 取り上げない論点(今回は改正を見送る方向となった論点)
- 法制審(第72回～第96回)を踏まえ、平成26年8月26日に「民法(債権関係)の改正に関する要綱仮案」が公表
※中間試案の46章から39章に減少

【要綱案】

- 法制審(第97回～第99回)を踏まえ、平成27年2月10日に「民法(債権関係)の改正に関する要綱案」が公表

民法改正のポイント【総論】錯誤

【改正前】

第95条 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。

【改正後】

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。

民法改正のポイント【総論】消滅時効

- 職業別の短期消滅時効等が廃止
- 債権の消滅時効における原則的な時効期間と起算点が改定
 - 知ってから5年放置すると、時効により債権は消滅
 - 権利行使が可能な時点(売買であれば「建物の引渡し時」)から10年間行使しないと、時効により債権は消滅

【参考】消滅時効に関する国会審議の内容

（質問）

今回の改正で消滅時効が10年間から5年間になることにより、施行日を挟んで、施行日前の債権の時効は10年間で施行日後の債権の時効は5年間であるという逆転現象が生ずることになるわけですが、この逆転現象による社会の混乱も予想されますが、問題はないのでしょうか。また、これに対する経過措置等は講じているのでしょうか。

（回答）

改正法案によって消滅時効の期間が短縮される債権については、債権の発生時点を改正法適用の基準時とすることにより、改正法案の施行直後に発生した債権の方がその施行直前に発生した債権よりも先に時効消滅するという事態、これも生ずるわけではございます。

しかし、債権者といたしましては、その債権が生じた時点における消滅時効期間を前提として時効管理などを行うのが通常であると考えられるため、債権の発生時点を改正法適用の基準時といたしましてもその予測や期待を害することはないと考えられます。通常の時効管理というのは発生時を基準と考えると思いますので、その点では特段の問題はなかろうということでございます。

民法改正のポイント【総論】個人保証

（公正証書の作成と保証の効力）

第465条の6 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 前項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、次のイ又はロに掲げる契約の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める事項を公証人に口授すること。

(抄)

(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、その証書は前三号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 前二項の規定は、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。

【参考】個人保証に関する国会審議の内容(その①)

(質問)

個人保証を原則禁止にすることが効果的であり、債権法改正の中間試案ではそのような方針だったが、今回改正案ではどうしてそこまで踏み込めなかったのか。

(回答)

個人保証を利用することを全面的に禁止した場合には、特に信用力に乏しい中小企業の資金調達に支障を生じさせるおそれがあるとの指摘が中小企業団体を始めとする関係団体などから強く寄せられておりまして、この指摘も重く受け止める必要があると考えております。

個人保証の問題に関しましては、これまでも個人保証に依存し過ぎない融資慣行の確立に向けた取組が行政的な枠組みを中心に進められてきておりますが、その中でも、これらの相反する要請をどのようにバランスの取れたものとしていくかが重要であったものと認識しております。

改正法案の立案に当たりまして、これらの要請をどのように調和の取れたものにするかに配慮しつつ検討が行われましたが、事業性の融資に関して公証人による意思確認手続を経ない場合には保証契約を無効にするという強力なルールを設けることを前提にいたしまして、このルールの適用対象は弊害が顕著である第三者が保証するケースに限定することとしたものでございます。

【参考】個人保証に関する国会審議の内容(その②)

(質問)

保証の意思を確認する保証意思宣明公正証書を作成した後、そのまま執行認諾文言付きの公正証書が作成されてしまう、その可能性があります。執行認諾文言付公正証書は債務名義となるため、裁判が行われることなく保証人に対して強制執行することが可能となります。これは保証人保護の観点から大いに問題があると思われませんが、この点についての認識及び対策について伺います。

(回答)

公証人法施行規則の改正によって、代理人の囑託により公正証書が作成された場合には公正証書作成の事実を書面により本人に通知しなければならないことといたしましたことに加えまして、執行認諾文言が付されている場合にはその意味を通知するという特別の様式で、執行認諾文言というのはこういうもので、強制執行を掛けられますよということを説明する、そういうこととしております。そういった対応は既にしたところでございます。

また、改正法案において作成が求められる保証意思確認のための公正証書は、保証人本人が自ら公証人に直接口頭で必要な事項について述べることなどが法律上要求されておりますため、公証役場への出頭が必要でございます。したがって、保証人の意思確認のための公正証書を作成する際はもとより、これと併せて、執行認諾文言付きの保証契約の公正証書を仮に作成するといったしましても、その際には問題の発生を防止する措置がとられている状況でございます。

民法改正のポイント【総論】個人保証の制限の例外

(公正証書の作成と保証の効力に関する規定の適用除外)

465条の9 前三条の規定は、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
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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
 - ニ 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イ、ロ又はハ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

【参考】個人保証の制限の例外に関する国会審議の内容

(質問)

情義的關係から不本意な保証契約を締結するリスクが一番高い配偶者について、それを例外とした趣旨は何なんでしょうか。

(回答)

個人が事業を営んでいる場合には、その個人の財産がその事業に供され、かつ、その利益は個人に帰属することとなりますが、その個人事業主が婚姻しているときには、事業に供した個人の財産及び個人が得た利益は、その配偶者とともに形成した夫婦の共同財産であると評価され得るものでございます。そして、夫婦の共同財産が事業に供されるだけでなく、その配偶者がその事業に現に従事しているのであれば、事業を共同で行う契約などが夫婦間に存在せず、共同事業者の關係にあるとまでは言い難い事例でありまして、財産や労務を事業に投下し、他方で利益の分配を受けているという点で、実質的には個人事業主と共同して事業を行っているのと類似する状態にあると評価することができます。

そういたしますと、個人事業主の事業に現に従事している配偶者は、その個人事業主の事業の成否に強い利害關係を有し、その状況を把握することができる立場にあると言えるわけがございます。また、現に、配偶者を保証人とすることによって金融機関から融資を受けている事例も少なくないのが実情であります。したがって、このような融資の実情を考慮いたしますと、配偶者についてはこれを保証人とする客観的な必要性も高いものと考えられるわけがございます。

そこで、改正法案におきましては、主債務者が個人事業主である場合のその配偶者につきましては、主債務者の事業に現に従事していることを要件とし、これにより事業内容を把握することができる地位にあることを確保した上で、保証意思宣明公正証書による保証意思の確認がされなくとも保証契約を有効に締結することができることとしたものでございます。

民法改正のポイント【総論】定型約款

(定型約款の合意)

第548条の2 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。

- 一 定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき。
- 二 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。

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、第一条第二項に規定する基本原則に反して相手方の利益を一方向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。

民法改正のポイント【総論】定型約款

(定型約款の内容の表示)

第548条の3 定型取引を行い、又は行おうとする定型約款準備者は、定型取引合意の前又は定型取引合意の後相当の期間内に相手方から請求があった場合には、遅滞なく、相当な方法でその定型約款の内容を示さなければならない。ただし、定型約款準備者が既に相手方に対して定型約款を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供していたときは、この限りでない。

2 定型約款準備者が定型取引合意の前において前項の請求を拒んだときは、前条の規定は、適用しない。ただし、一時的な通信障害が発生した場合その他正当な事由がある場合は、この限りでない。

【参考】定型約款に関する国会審議の内容

(質問)

そもそも定型約款とは何なのか。

(回答)

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定型取引と定義をした上で、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整備された条項の総体、これを定型約款と呼んでいるということでございます。

定型約款の例としては、まあ皆様もよく御承知ではございますが、運送取引における運送約款、宅配便契約における契約約款、パソコンのワープロソフトの購入契約に附帯します購入約款、それから電気供給契約における電気供給約款、あるいは保険取引における保険約款といったようなもののほか、インターネットを通じた物品売買における購入約款などが広く該当するものと考えているところであります。

民法改正のポイント【売買】「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

(権利移転の対抗要件に係る売主の義務)

第560条 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。

(他人の権利の売買における売主の義務)

第561条 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。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

第565条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)について準用する。

民法改正のポイント【売買】「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

（買主の追完請求権）

第562条 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。

民法改正のポイント【売買】「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

（買主の代金減額請求権）

第563条 前条第一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。

- 一 履行の追完が不能であるとき。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 前三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 第一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、前二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。

民法改正のポイント「売買」「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前二条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第566条 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一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。

【参考】瑕疵担保責任に関する国会審議の内容①

(質問)

代金の減額請求、つまり瑕疵があるから、その分価値が減じたから代金の減額請求をする。あるいは、もらったものが完全じゃないから、損害があるので損害賠償を請求すると。それから、いや、そんなお金の問題じゃないんだから完全な形にしろということを求める追完請求権があると。これを買主は自分の判断で自由に選択して権利を行使できると、こういうことなんですか。

(回答)

権利者側が何をするかは選ぶことが可能でございます。

【参考】瑕疵担保責任に関する国会審議の内容②

(質問)

損害賠償請求や代金減額請求に置き換えたら、それはゼロかあるいはせいぜい五万円か十万円のものだと。だけど、その瑕疵を除去するために掛かる費用が一千万円も掛かるというような非常に不釣り合いがあったような場合に、その場合でも権利者の選択によって追完請求権というものは認められるのでしょうか。

(回答)

過大な費用を要する、追完請求に過大な費用を要するとしますと、追完請求は基本的には債務不履行責任の追及、請求になるわけですので、それが結局履行不能に陥ってしまうということになりますので、そういう意味では追完はしなくてもいいということになると思います。

【参考】瑕疵担保責任に関する国会審議の内容③

(質問)

裁判で損害賠償請求をしたところ負けてしまったと。しかし、じゃ今度は追完請求権があるんだから追完請求の裁判をしよう。いわゆる訴訟物の話ですけども、ここは前回いろいろ学説があっただけというお話でしたけれども、もう少し具体的にそここのところの扱いを御説明をいただけたらと思うんですが。

(回答)

旧訴訟物理論の下では、請求権ごとに訴訟物は別であるというふうに理解されております。そのため、旧訴訟物理論を前提といたしますと、売主の損害賠償請求権と修補などの追完請求権とは、これは別の訴訟物になるものと理解しております。したがって、一般論としては、例えば売主が訴えを提起して損害賠償を請求し、その請求が棄却された場合でも、売主は新たな訴えを提起して、今度は修補などの追完請求をすること自体、このこと自体は既判力に抵触することはないものというふうに解しております。

もともと前訴と後訴、つまり前の訴えと後の訴えで争点が共通するなど、後の訴えが前の訴えの蒸し返しであるというようなケースもあるわけで、こういったケースにおきましては、判例は、個別の事情を踏まえて訴訟上の信義則などを根拠として後の訴えの提起を許容しないこととし、紛争の適切な解決を図っているものと認識しております。

民法改正のポイント【貸貸】根保証の極度額

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。)であつ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。

【参考】根保証の極度額に関する国会審議の内容

(質問)

個人根保証契約は、極度額を定めなければ一律に無効となるとの規定が置かれております。しかし、債権者が優位な立場を利用して極度額を不当に高額に定めれば、この規定による保証人保護は骨抜きとなる可能性があります。

極度額の定め方については制限はないのか、ないとすればなぜか。

(回答)

極度額としての具体的な額の定め方については、これは当事者の合意に委ねておきまして、その上限を設けること等はしておりません。これは、保証契約が付される取引にも様々なものがあり、また保証人の資力や保証人と主債務者との関係にも様々なものがあることから、法律で適切な上限額を設定することは困難である上、仮に一定の金額を上限額として法定する場合には円滑な金融を阻害するおそれもあることによるものでございます。もっとも、極度額を定めた法律の趣旨に照らしますと、主たる債務者の資金需要や保証人の資力などを勘案しないで著しく高額な極度額が定められたというケースについては、これは保証契約が無効とされる可能性もあるものと認識しております。

民法改正のポイント【賃貸】不動産の賃貸人たる地位の移転

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

第605条の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對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。

2 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。

3 第一項又は前項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。

4 第一項又は第二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、第608条の規定による費用の償還に係る債務及び第622条の2第一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。

（合意による不動産の賃貸人たる地位の移転）

第605条の3 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、前条第三項及び第四項の規定を準用する。

民法改正のポイント【賃貸】賃借人による修繕

（賃借人による修繕）

第607条の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。

- 一 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。
- 二 急迫の事情があるとき。

【参考】

（損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限）

第600条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から一年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

民法改正のポイント【賃貸】賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

第611条 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。

（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）

第616条の2 賃借物の全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は、賃貸借は、これによって終了する。

民法改正のポイント【賃貸】賃借人の原状回復義務

（賃借人の原状回復義務）

第621条 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。

民法改正のポイント【賃貸】敷金

(敷金)

第622条の2 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き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、賃貸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。

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
- 二 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を請求することができない。

(3) 経過措置 (平成29年法律第44号「民法の一部を改正する法律」附則)

経過措置に関して①

(意思能力に関する経過措置)

- この法律による改正後の民法(以下「新法」という。)第3条の2の規定は、この法律の施行の日(以下「施行日」という。)前にされた意思表示については、適用しない。

(行為能力に関する経過措置)

- 施行日前に制限行為能力者(新法第13条第1項第10号に規定する制限行為能力者をいう。以下この条において同じ。)が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、同項及び新法第102条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(公序良俗に関する経過措置)

- 施行日前にされた法律行為については、新法第90条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(意思表示に関する経過措置)

- 施行日前にされた意思表示については、新法第93条、第95条、第96条第2項及び第3項並びに第98条の2の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前に通知が発せられた意思表示については、新法第97条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

経過措置に関して②

(無効及び取消しに関する経過措置)

- 施行日前に無効な行為に基づく債務の履行として給付がされた場合におけるその給付を受けた者の原状回復の義務については、新法第121条の2(新法第872条第2項において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前に取り消すことができる行為がされた場合におけるその行為の追認(法定追認を含む。)については、新法第122条、第124条及び第125条(これらの規定を新法第872条第2項において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(時効に関する経過措置)

- 施行日前に債権が生じた場合(施行日以後に債権が生じた場合であって、その原因である法律行為が施行日前にされたときを含む。以下同じ。)におけるその債権の消滅時効の援用については、新法第145条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前に旧法第147条に規定する時効の中断の事由又は旧法第158条から第161条までに規定する時効の停止の事由が生じた場合におけるこれらの事由の効力については、なお従前の例による。
- 新法第151条の規定は、施行日前に権利についての協議を行う旨の合意が書面でされた場合(その合意の内容を記録した電磁的記録(新法第151条第4項に規定する電磁的記録をいう。附則第33条第2項において同じ。))によってされた場合を含む。)におけるその合意については、適用しない。
- 施行日前に債権が生じた場合におけるその債権の消滅時効の期間については、なお従前の例による。

経過措置に関して③

(根抵当権に関する経過措置)

- 施行日前に設定契約が締結された根抵当権の被担保債権の範囲については、新法第398条第3項及び第399条第2項の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 新法第399条第7項の規定は、施行日前に締結された債務の引受けに関する契約については、適用しない。
- 施行日前に締結された更改の契約に係る根抵当権の移転については、新法第399条第7項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(保証債務に関する経過措置)

- 施行日前に締結された保証契約に係る保証債務については、なお従前の例による。
- 保証人になろうとする者は、施行日前においても、新法第465条の6第1項(新法第465条の8第1項において準用する場合を含む。)の公正証書の作成を嘱託することができる。
- 公証人は、前項の規定による公正証書の作成の嘱託があった場合には、施行日前においても、新法第465条の6第2項及び第465条の7(これらの規定を新法第465条の8第1項において準用する場合を含む。)の規定の例により、その作成をすることができる。

経過措置に関して④

(債務不履行の責任等に関する経過措置)

- 施行日前に債務が生じた場合(施行日以後に債務が生じた場合であって、その原因である法律行為が施行日前にされたときを含む。附則第25条第1項において同じ。)におけるその債務不履行の責任等については、新法第462条第2項、第412条の2から第413条の2まで、第415条、第416条第2項、第418条及び第422条の2の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 新法第477条の2(新法第722条第1項において準用する場合を含む。)の規定は、施行日前に生じた将来において取得すべき利益又は負担すべき費用についての損害賠償請求権については、適用しない。
- 施行日前に債務者が遅滞の責任を負った場合における遅延損害金を生ずべき債権に係る法定利率については、新法第419条第1項の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前にされた旧法第420条第1項に規定する損害賠償の額の予定に係る合意及び旧法第421条に規定する金銭でないものを損害の賠償に充てるべき旨の予定に係る合意については、なお従前の例による。

経過措置に関して⑤

(契約の成立に関する経過措置)

- 施行日前に契約の申込みがされた場合におけるその申込み及びこれに対する承諾については、なお従前の例による。
- 施行日前に通知が発せられた契約の申込みについては、新法第526条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前にされた懸賞広告については、新法第529条から第530条までの規定にかかわらず、なお従前の例による。

(契約の効力に関する経過措置)

- 施行日前に締結された契約に係る同時履行の抗弁及び危険負担については、なお従前の例による。
- 新法第537条第2項及び第538条第2項の規定は、施行日前に締結された第三者のためにする契約については、適用しない。

(契約上の地位の移転に関する経過措置)

- 新法第539条の2の規定は、施行日前にされた契約上の地位を譲渡する旨の合意については、適用しない。

(契約の解除に関する経過措置)

- 施行日前に契約が締結された場合におけるその契約の解除については、新法第541条から第543条まで、第545条第3項及び第548条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

経過措置に関して⑥

（契約の成立に関する経過措置）

- 施行日前に契約の申込みがされた場合におけるその申込み及びこれに対する承諾については、なお従前の例による。
- 施行日前に通知が発せられた契約の申込みについては、新法第526条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 施行日前にされた懸賞広告については、新法第529条から第530条までの規定にかかわらず、なお従前の例による。

（契約の効力に関する経過措置）

- 施行日前に締結された契約に係る同時履行の抗弁及び危険負担については、なお従前の例による。
- 新法第537条第2項及び第538条第2項の規定は、施行日前に締結された第三者のためにする契約については、適用しない。

（契約上の地位の移転に関する経過措置）

- 新法第539条の2の規定は、施行日前にされた契約上の地位を譲渡する旨の合意については、適用しない。

（契約の解除に関する経過措置）

- 施行日前に契約が締結された場合におけるその契約の解除については、新法第541条から第543条まで、第545条第3項及び第548条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

参考2 民法改正に伴う関連法案の新旧対照表

- (1) 建設業法
- (2) 宅地建物取引業法
- (3) 住宅の品質確保の促進に関する法律
- (4) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- (5) 消費者契約法
- (6) 商法

(1) 建設業法（昭和24年法律第100号）

改正案	現行
<p>(建設工事の請負契約の内容)</p> <p>第19条 (略)</p> <p>一～十一 (略)</p> <p>十二 工事の目的物<u>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</u>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関する定めをするとき、その内容</p> <p>十三・十四 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(時効の<u>完成猶予</u>)</p> <p>第25条の16 前条第1項の規定によりあつせん又は調停が打ち切られた場合において、当該あつせん又は調停の申請をした者が同条第二項の通知を受けた日から一月以内にあつせん又は調停の目的となつた請求について訴えを提起したときは、時効の<u>完成猶予</u>に関しては、あつせん又は調停の申請の時に、訴えの提起があつたものとみなす。</p>	<p>(建設工事の請負契約の内容)</p> <p>第19条 (同上)</p> <p>一～十一 (同上)</p> <p>十二 工事の目的物の<u>瑕疵</u>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関する定めをするとき、その内容</p> <p>十三・十四 (同上)</p> <p>2・3 (同上)</p> <p>(時効の<u>中断</u>)</p> <p>第25条の16 前条第1項の規定によりあつせん又は調停が打ち切られた場合において、当該あつせん又は調停の申請をした者が同条第二項の通知を受けた日から一月以内にあつせん又は調停の目的となつた請求について訴えを提起したときは、時効の<u>中断</u>に関しては、あつせん又は調停の申請の時に、訴えの提起があつたものとみなす。</p>

(2) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

改正案	現行
<p>(重要事項の説明等)</p> <p>第 35 条 (略)</p> <p>一～十二 (略)</p> <p>十三 当該宅地又は建物が<u>種類又は品質</u>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>十四 (略)</p> <p>2～5 (略)</p>	<p>(重要事項の説明等)</p> <p>第 35 条 (略)</p> <p>一～十二 (略)</p> <p>十三 当該宅地又は建物の<u>瑕疵</u>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>十四 (略)</p> <p>2～5 (略)</p>
<p>(書面の交付)</p> <p>第 37 条 (略)</p> <p>一～十 (略)</p> <p>十一 当該宅地若しくは建物が<u>種類若しくは品質</u>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>十二 (略)</p> <p>2・3 (略)</p>	<p>(書面の交付)</p> <p>第 37 条 (略)</p> <p>一～十 (略)</p> <p>十一 当該宅地若しくは建物の<u>瑕疵</u>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>十二 (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、<u>自ら</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を<u>超える額</u>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、<u>自ら</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して<u>手付</u>を受領したときは、その<u>手付</u>がいかなる性質のものであつても、買主はその<u>手付</u>を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍</p>	<p>(手付の額の制限等)</p> <p>第 39 条 宅地建物取引業者は、<u>みずから</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を<u>こえる額</u>の<u>手付</u>を受領することができない。</p> <p>2 宅地建物取引業者が、<u>みずから</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して<u>手付</u>を受領したときは、その<u>手付</u>がいかなる性質のものであつても、<u>当事者の一方</u>が<u>契約の履行に着手するまでは</u>、買主はそ</p>

<p>額を<u>現実に提供して</u>、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<u>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</u>を担保すべき責任に関し、民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 566 条</u>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>の<u>手附</u>を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を<u>償還して</u>、契約の解除をすることができる。</p> <p>3 (略)</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<u>の瑕疵</u>を担保すべき責任に関し、民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 570 条</u>において<u>準用する同法第 566 条第 3 項</u>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>
---	---

(3) 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）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第 1 章～第 6 章 （略）</p> <p>第 7 章 瑕疵担保責任（第 94 条—第 97 条）</p> <p>第 8 章・第 9 章 （略）</p> <p>（定義）</p> <p>第 2 条 （略）</p> <p>2～4 （略）</p> <p><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><u>第 7 章 瑕疵担保責任</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）</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><u>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、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」</u></p>	<p>目次</p> <p>第 1 章～第 6 章 （略）</p> <p>第 7 章 瑕疵担保責任の特例（第 94 条—第 97 条）</p> <p>第 8 章・第 9 章 （略）</p> <p>（定義）</p> <p>第 2 条 （略）</p> <p>2～4 （略）</p> <p>（新設）</p> <p><u>第 7 章 瑕疵担保責任の特例</u></p> <p>（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）</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><u>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、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>

とあるのは「瑕疵」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任)

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っては、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。

2 (略)

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。

(瑕疵担保責任の期間の伸長等)

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。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

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っては、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。

2 (略)

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 条第 1 項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。

(瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例)

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。

(4) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）

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>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>2～4 (略)</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>

四～六 (略)

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。

一 (略)

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。

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填補すること。

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填補すること。

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。

四～六 (略)

(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

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

四～六 (略)

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。

一 (略)

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。

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隠れた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てん補すること。

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 項に規定する隠れた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、その隠れた瑕疵によって生じた当該買主の損害をてん補すること。

三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が 2 千万円以上であること。

四～六 (略)

(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

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。）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。

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。

一 当該報酬返還請求権等について債務名義を取得したとき。

二 当該報酬返還請求権等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。

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。

3 (略)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第11条 (略)

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

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、その損害賠償請求権に関し、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。

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。

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。

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。

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。

3 (略)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第11条 (略)

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。

(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。

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。

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。

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。

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

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。

(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。

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。

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。

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。

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

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。

3 (略)

(準用)

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。

(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つて、第 19 条に規定する業務

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。

3 (略)

(準用)

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。

(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つて、第 19 条に規定する業務（以下「保険等の業務」という。）

<p>(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 <u>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。)</u>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<u>填補</u>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>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 <u>民法第 6345 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</u>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<u>これらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた</u>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<u>てん補</u>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<u>又は隠れた</u>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>
--	--

(5) 消費者契約法（平成12年法律第61号）

改正案	現行
<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第4条 (略)</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 第1項から第3項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって<u>善意でかつ過失がない</u>第三者に対抗することができない。</p> <p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>(削る)</p> <p>2 <u>前項第1号又は第2号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された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（当該消費者契約が請負契約である場合には、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。））</u>。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除する<u>もの</u>については、次に掲げる場合に該当す</p>	<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第4条 (同上)</p> <p>2～4 (同上)</p> <p>5 第1項から第3項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって<u>善意の</u>第三者に対抗することができない。</p> <p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。</p> <p>一～四 (同上)</p> <p><u>五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵かしがあるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項</u></p> <p>2 <u>前項第5号に掲げる条項</u>については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。</p>

るときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された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に、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された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に、当該他の事業者が、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ことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

(差止請求権)

第 12 条 (略)

2 (略)

3 適格消費者団体は、事業者又はその代理人が、消費者契約を締結するに際し、不特定かつ多数の消費者との間で第 8 条から第 10 条までに規定する消費者契約の条項（第 8 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる消費者契約の条項にあつては、同条第 2 項の場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者又はその代理人に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求す

一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(差止請求権)

第 12 条 (同上)

2 (同上)

3 適格消費者団体は、事業者又はその代理人が、消費者契約を締結するに際し、不特定かつ多数の消費者との間で第 8 条から第 10 条までに規定する消費者契約の条項（第 8 条第 1 項第 5 号に掲げる消費者契約の条項にあつては、同条第 2 項各号に掲げる場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者又はその代理人に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求す

<p>ることができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該消費者契約の条項が無効とされないときは、この限りでない。</p> <p>4 (略)</p>	<p>ることができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該消費者契約の条項が無効とされないときは、この限りでない。</p> <p>4 (同上)</p>
--	---

(6) 商法（明治 32 年法律第 48 号）

改正案	現行
<p>(買主による目的物の検査及び通知) 第 526 条 (略)</p> <p>2 前項に規定する場合において、買主は、 <u>同項の規定による検査により売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を發しな</u> <u>ければ、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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</u> <u>い。売買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ことを直ちに発見することができない場合において、買主が六箇月以内にその不適合を発見したときも、同様とする。</u></p> <p>3 前項の規定は、<u>売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことにつき売主が悪意であった場合には、適用しない。</u></p>	<p>(買主による目的物の検査及び通知) 第 526 条 (同上)</p> <p>2 前項に規定する場合において、買主は、 <u>同項の規定による検査により売買の目的物に瑕疵があること又はその数量に不足があることを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を發しな</u> <u>ければ、その瑕疵又は数量の不足を理由として契約の解除又は代金減額若しくは損害賠償の請求をすることができない。売買の目的物に直ちに発見することのできない瑕疵がある場合において、買主が六箇月以内にその瑕疵を発見したときも、同様とする。</u></p> <p>3 前項の規定は、<u>売主がその瑕疵又は数量の不足につき悪意であった場合には、適用しない。</u></p>

