

民法改正と不動産実務

平成27年9月8日

(一財)土地総合研究所 研究理事 大野 淳

本日の流れ

- 1 民法改正とは
- 2 売買
- 3 賃貸借
 (1) 賃貸借
 (2) 保証
- 4 その他
- 5 質疑応答

民法改正

3

民法改正の目的

1 社会・経済の変化への対応

・民法の債権関係の部分は、明治29(1896)年の制定以来、平成16年の現代語化の際の保証制度に関する部分的見直しを除き、おおむね制定時のまま

⇒ 消滅時効の合理化、法定利率の変動制、保証人保護方策の拡充、定型約款など

2 国民一般にわかりやすい民法

・判例法理の明文化や不明確な規定の見直し

⇒ 意思能力、動機の錯誤、賃貸借、契約上の地位の移転、契約自由の原則など

4

民法改正の経緯

平成21年10月 法務大臣から法制審議会に民法(債権関係)の見直しについて諮問

平成23年4月 民法(債権関係)の改正に関する中間論点整理 約500項目

平成25年2月 民法(債権関係)の改正に関する中間試案 約260項目

平成26年7月 民法(債権関係)の改正に関する要綱仮案 約200項目

平成27年2月 民法(債権関係)の改正に関する要綱(答申)

平成27年3月 民法の一部を改正する法律案及び整備法案(閣議決定)

5

民法改正の今後の展望

平成27年〇月 成立??

平成27年〇月 公布??

公布の日から3年以内において政令で定める日から施行

⇒ 本年中に成立すれば、平成30年4月1日施行か???

平成28年に成立すれば、平成31年4月1日施行か?

6

施行までの課題 ～紛争を未然に防止するために

- 1 新たなルール(強行規定)への対応
 - ・明確に強行規定とされるものは少ない:根保証の極度額
 - 2-1 新たなルール(任意規定)への対応
 - ・特約により排除するのか、改正民法によるのか。
 - 2-2 従来のルールの明文化であるが、新たな解釈の余地があるものへの対応
- ⇒ 契約書、業務規程等の見直し
- ⇒ 必要に応じ、業界全体で解釈の考え方の整理等

7

売買

8

	瑕疵担保責任（法定責任説による現行民法の解釈）	契約不適合の場合の売主の責任（改正民法）
法的性質	法定責任	契約責任
対象	隠れた瑕疵	目的物が種類、品質、数量又は権利の内容に関して契約の内容に適合しないもの
買主の要件	善意・無過失	善意・無過失の要件なし
売主の要件	無過失責任	帰責事由がない場合は免責
責任の内容	契約解除	○（契約目的達成不能は問われないが、債務不履行が軽微であるときは不可）
	損害賠償	○（信頼利益に限られる）
	追完（修補等）	×
	代金減額	△（数量指示売買の数量不足は可）
買主の権利行使期間制限	知ってから1年以内に請求	知ってから1年以内に通知

法定責任説による瑕疵担保責任の解釈と批判

・不動産は唯一無二の存在、売主の債務は当該不動産を引き渡すことに尽き、引き渡した以上、売主に債務不履行はない。＝特定物のドグマ
 （瑕疵のない目的物を観念できない以上、代替物の引渡しや修補も観念できない。）

瑕疵担保責任

⇒瑕疵のない不動産を購入したと考えた買主の信頼を保護し、対価的な均衡を維持するため、法律が売主に特に課した無過失の責任。
 隠れた（＝買主の善意・無過失）瑕疵が対象で、信頼利益の賠償に限られる。

売主に無過失の責任を負わせる代わりに、買主の損害賠償請求、契約解除の行使期間を1年間に制限。

（批判）

・特定物の品質、性能について売主が契約上の債務不履行責任を負わないのは取引の常識に反する。

・当事者は一定の品質、性能を想定して取引をしたはずなので、それを欠いた場合には、売り主に契約上の責任が生じ、代替物の引き渡しや修補の請求が可能であるべき。

・瑕疵は客観的に決まるものではなく、契約の内容にもよる。

売主の義務

		瑕疵担保責任（法定責任説による現行民法の解釈）	契約不適合の場合の売主の責任（改正民法）
法的性質		法定責任	契約責任
対象		隠れた瑕疵	目的物が種類、品質、数量又は権利の内容に関して契約の内容に適合しないもの
買主の要件		善意・無過失	善意・無過失の要件なし
売主の要件		無過失責任	帰責事由がない場合は免責
責任の内容	契約解除	○（契約目的達成不能）	○（契約目的達成不能は問われな いが、債務不履行が軽微であるときは不可）
	損害賠償	○（信頼利益に限られる）	○（履行利益に及び得る）
	追完（修補等）	×	○
	代金減額	△（数量指示売買の数量不足は可）	○
買主の権利行使期間制限		知ってから1年以内に請求	知ってから1年以内に通知

11

（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。

12

（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。

（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。

売主は、次の義務を負う。

- ① 売買契約の内容に適合した権利を買主に移転する義務
- ② 売買の目的物の種類、品質又は数量に関して
契約の内容に適合するものを買主に引き渡す義務

15

隠れた瑕疵から契約不適合へ

・契約の内容に適合しているか否かは、契約及び取引上の社会通念により判断される。

まずは、

- ①「契約の内容」とは何か。(契約書の記載内容だけではない。)

次に、

- ②「契約の内容」を踏まえて目的物が有すべき種類、品質とは何か。

そして、

- ③目的物が②の種類、品質に適合しているか。

16

※「契約の内容」が重要

- ・契約目的の明記、契約書に契約の内容をできるだけ取込む。
⇒業界標準の検討
- ・告知書等により売主がどこまで開示すべきか。⇒業界標準の検討
- ・買主の動機を契約の内容にどこまで取込めるか。

※隠れた瑕疵(＝買主の善意・無過失)の要件がなくなる。

- ・買主が悪意又は善意・有過失の場合(後述)

17

動機の錯誤

(錯誤)

第95条 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。

- 一 意思表示に対応する意思を欠く錯誤
 - 二 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 前項第二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。
- 一 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。
 - 二 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。

18

動機の錯誤の取消の要件

動機の錯誤＝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

- ①当該錯誤が契約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こと
- ②契約の基礎とした事情についてのその認識が真実に反すること
- ③当該事情が契約の基礎とされていることが表示されていたこと
- ④ i 当該錯誤が表意者の重過失によるものでないこと

又は

ii 表意者に重過失があっても、

- ①相手方が悪意又は重過失のとき
- ②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき

・錯誤の効果は、無効から取消しになり、追認できる時から5年、行為の時から20年の時効が適用(除斥期間の適用はない。)

※動機を契約の内容に取込むことが望ましいが。

19

契約不適合の場合の救済手段

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

債務不履行一般の原則による

- ① 損害賠償請求と契約の解除

売買の特則として

- ② 追完請求と代金減額請求

20

損害賠償請求と契約解除

		瑕疵担保責任(法定責任 説による現行民法の解釈)	契約不適合の場合の売 主の責任(改正民法)
法的性質		法定責任	契約責任
対象		隠れた瑕疵	目的物が種類、品質、数量又は 権利の内容に関して契約の内容 に適合しないもの
買主の要件		善意・無過失	善意・無過失の要件なし
売主の要件		無過失責任	帰責事由がない場合は免責
責任の 内容	契約解除	○(契約目的達成不能)	○(契約目的達成不能は問わ れないが、債務不履行が軽微で あるときは不可)
	損害賠償	○(信頼利益に限られる)	○(履行利益に及び得る)
	追完(修補等)	×	○
	代金減額	△(数量指示売買の数量不足は 可)	○
買主の権利行使期間制限		知ってから1年以内に請求	知ってから1年以内に通知

21

損害賠償請求と契約解除は 債務不履行一般の原則による

第564条 前二条の規定(追完請求・減額請求)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の
規定による解除権の行使を妨げない。

22

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。

23

債務不履行による損害賠償の要件

【伝統的通説による現行法の解釈】

・過失責任主義

債務者の帰責事由＝債務者の故意・過失



【改正民法】

・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免責（立証責任は、債務者）

※不可抗力以外に売主免責事由に当たるものは。

※不可抗力を除き売主免責を排除するか、免責事由を規定するか、民法に委ねるか。

24

契約及び取引上の社会通念に照らして

契約の内容(契約書の記載内容等)のみならず、
契約の性質、当事者が契約をした目的、契約の締結
に至る経緯をはじ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、認識される**契約の趣旨**に照らして

※まずは、契約の内容

25

損害賠償の効果

- ・債務不履行一般の原則によることになることから
信託利益のみ ⇒ **履行利益に及び得る**
- ・填補賠償(履行に代わる損害賠償)の規定の新設(第415条第2項)
要件 ①履行不能
②明確な履行拒絶
③契約の解除又は債務不履行による解除権の発生

26

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。

現行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。**

・判例法理の明文化ではあるが。

・宅建業法第38条 売主＝宅建業者の場合は契約解除に伴う損害賠償額の予定は2割上限

27

宅地建物取引業法第38条(改正せず)

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において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の十分の二をこえることとなる定めをしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、代金の額の十分の二をこえる部分について、無効とする。

・「当事者」の債務不履行を対象としており、売主の契約不適合責任も38条の対象に拡大。

もっとも、契約不適合による契約の解除に伴う損害額は、契約締結過程の調査費等であり、代金の2割を超えることはあまり想定されない。

28

契約の解除

債務者に対する責任追及から契約の拘束力からの解放へ

(催告による解除)

第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。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。**

29

(催告によらない解除)

第542条 次に掲げる場合には、**債権者は、前条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。**

- 一 債務の全部の**履行が不能**であるとき。
- 二 債務者がその債務の全部の**履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。**
- 三 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。**
- 四 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。**
- 五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても**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。**

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

- 一 債務の一部の履行が不能であるとき。
- 二 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。

30

(債権者の責めに帰すべき事由による場合)

第543条 債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、債権者は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

31

契約解除の要件①

・過失責任主義

⇒債務者に帰責事由がない場合でも、契約解除できる。

・債務不履行が債権者の帰責事由によるときは、契約解除できない。

32

契約解除の要件②

契約目的が達成できる場合は契約解除できない。



	債務不履行が軽微である	債務不履行が軽微でない
契約目的が達成できる	催告解除 ×	催告解除 ○
	無催告解除 ×	無催告解除 ×
契約目的が達成できない	催告解除 ○	—
	無催告解除 ○	—

※契約解除できる(ない)債務不履行が軽微でない(な)ものとは？

33

建物滅失の場合

原始的不能と危険負担

		原始的不能 (契約締結時)	後発的不能 (契約締結後)			原始的不能 と後発的不能を区別せず
債務者の帰責事由	あり	契約無効 契約締結上の過失は信頼利益の損害賠償	契約解除 損害賠償の請求	⇒	あり	契約解除 損害賠償の請求
	なし	契約無効	危険負担 特定物の債権者主義		なし	契約解除 又は 反対給付の履行拒絶

34

原始的不能

(履行不能)

第412条の2 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。

(債務者の危険負担等)

第536条 当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。この場合において、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。

35

危険負担

特定物の債権者主義の廃止

現行第534条 特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。

2 不特定物に関する契約については、第401条第2項の規定によりその物が確定した時から、前項の規定を適用する。

⇒削る

36

危険の移転は目的物の引渡し時へ

(目的物の滅失等についての危険の移転)

第567条 売主が買主に目的物(売買の目的として特定したものに限る。以下この条において同じ。)を引き渡した場合において、その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、買主は、その滅失又は損傷を理由として、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。この場合において、買主は、代金の支払を拒むことができない。

2 売主が契約の内容に適合する目的物をもって、その引渡しの債務の履行を提供したにもかかわらず、買主がその履行を受けることを拒み、又は受けることができない場合において、その履行の提供があった時以後に当事者双方の責めに帰することができない事由によってその目的物が滅失し、又は損傷したときも、前項と同様とする。

※既に業界の慣行。

37

追完及び代金減額請求

		瑕疵担保責任(法定責任説による現行民法の解釈)	契約不適合の場合の売主の責任(改正民法)
法的性質		法定責任	契約責任
対象		隠れた瑕疵	目的物が種類、品質、数量又は権利の内容に関して契約の内容に適合しないもの
買主の要件		善意・無過失	善意・無過失の要件なし
売主の要件		無過失責任	帰責事由がない場合は免責
責任の内容	契約解除	○(契約目的達成不能)	○(契約目的達成不能は問われませんが、債務不履行が軽微であるときは不可)
	損害賠償	○(信頼利益に限られる)	○(履行利益に及び得る)
	追完(修補等)	×	○
	代金減額	△(数量指示売買の数量不足は可)	○
買主の権利行使期間制限		知ってから1年以内に請求	知ってから1年以内に通知

38

(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。

39

(買主の代金減額請求権)

第563条 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。

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。

40

1 追完請求

- ・ 追完方法は、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し
追完方法は、まず買主の選択
買主に不相应な負担を課すものでないときは、売主の選択
- ・ 買主の帰責事由によるものであるときは、追完請求できない。
- ・ 売主に帰責事由がないときでも、追完請求できる。

※ 買主の追完方法と売主の追完方法が異なる場合

※ 修補に過大な費用を要するとき

41

2 代金減額請求

要件

① 相当の期間を定めて追完の催告をしても、履行の追完がないとき
又は

② i 追完不能

ii 明確な追完拒絶

iii 定期行為における無履行

iv その他追完を受ける見込みがないことが明らかである
とき

- ・ 損害賠償と異なり、売主に帰責事由がないときでも、可能。
- ・ 買主の帰責事由によるものであるときは、不可。
- ・ 契約解除とは両立しない。

※ 代金減額の割合は？ 代金減額の基準時は？

42

売主免責特約

売主＝個人の場合の免責特約を契約書にどのように規定するか。

民法第572条 売主が悪意の場合は、免責特約は無効

売主＝宅建業者

宅建業法第40条 引渡し時から2年以上となる除斥期間の特約を除き、買主に不利な特約は無効

消費者契約法第8条 債務不履行責任の全部免責条項、**故意・過失による債務不履行責任を一部免責する条項(対象拡大)**等は無効

43

消費者契約法の改正 瑕疵担保免責が債務不履行による免責に吸収

改正第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）

第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項

三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項

五 (削る)

2 前項第一号又は第二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。))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ものについては、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。

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

現行第8条第1項第5号(削る)

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**

44

とりわけ中古建物

例) 雨漏りがあった場合

- ・売主悪意⇒免責特約は無効(第572条)
- ・売主善意/可能性の告知・不告知⇒?
- ・買主悪意⇒契約の内容に取込み代金減額
(契約の内容になっていなかったら?)
- ・買主善意・有過失⇒過失相殺?
- ・取り壊し建替が目的⇒目的の明記、代金減額

・新築住宅は、品確法により構造耐力上主要部分及び雨水の侵入防止部分について10年間の瑕疵担保責任。これに反する買主に不利な特約は無効。

45

買主の権利の期間制限

		瑕疵担保責任(法定責任説による現行民法の解釈)	契約不適合の場合の売主の責任(改正民法)
法的性質		法定責任	契約責任
対象		隠れた瑕疵	目的物が種類、品質、数量又は権利の内容に関して契約の内容に適合しないもの
買主の要件		善意・無過失	善意・無過失の要件なし
売主の要件		無過失責任	帰責事由がない場合は免責
責任の内容	契約解除	○(契約目的達成不能)	○(契約目的達成不能は問われないが、債務不履行が軽微であるときは不可)
	損害賠償	○(信頼利益に限られる)	○(履行利益に及び得る)
	追完(修補等)	×	○
	代金減額	△(数量指示売買の数量不足は可)	○
買主の権利行使期間制限		知ってから1年以内に請求	知ってから1年以内に通知

46

（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。

47

除斥期間

買主が不適合の事実を知った時から1年以内に不適合の事実を売主に通知しないときは、損害賠償等の請求ができない。

- ・売主が悪意・重過失のときは失権しない。
- ・通知により保存された請求権は消滅時効にかかる。
- ・瑕疵の内容等を示し損害賠償請求する旨の表明⇒不適合の事実の通知
- ・数量に関する不適合、権利に関する不適合には、除斥期間の適用はない。
（消滅時効がそのまま適用）

※通知の内容・方法は？

※起算点をどうするか⇒引渡し時が紛れがないが。期間の設定は？

※数量不足や権利の不適合については⇒期間制限の対象とするか？

- ・宅建業法第40条 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、買主に不利な特約は無効

48

手付

(手付)

第557条 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主は**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。**

- ・売主による手付倍返しによる解除は、**倍額につき現実に提供**する必要がある。
- ・**相手方が履行に着手した後は、手付解除できない。**

49

競売における担保責任等

第568条 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・3 (略)

4 **前三項の規定は、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。**

- ・現行の規律の維持し、強制競売に関し目的物の種類・品質の不適合については、債務者は責任を負わない。
- ・権利の不適合、数量不足については、責任を負う。

50

権利を失うおそれがある場合の 買主による代金支払拒絶

第576条 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。

・その他の事由

- ①対抗要件を具備した賃借権
- ②売買が許可制である場合に許可がないことが判明した場合
- ③積極的に権利主張がなされていないものの、買主の情報収集により他人物であることが判明した場合

51

買戻し

(買戻しの特約)

第579条 不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金**(別段の合意をした場合にあつては、その合意により定めた金額。第583条第一項において同じ。)**及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。この場合において、当事者が別段の意思を表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなす。

・現行民法は、売主が買戻し権を行使する際に、売主が返還しなければならない金銭を「買主が支払った代金及び契約の費用」と定め、これは強行規定と解されてきた。

⇒「別段の合意をした場合にあつては、その合意により定めた金額」と規定し、**任意規定であることを明確にした。**

・買戻しが使いやすくなる。

52

賃貸借

(1) 賃貸借

53

賃貸物の修繕

(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 (略)

(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。

54

・賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負う。
ただし、賃借人の帰責事由によるときは、義務を負わない。

・賃借人が修繕できる場合

① 通知したにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に修繕しないとき

② 急迫の事情

※必要費償還請求(第608条第1項)の対象となる。

⇒賃貸人と賃借人との修繕の範囲・費用等分担の明確化

⇒躯体に影響を及ぼす修繕工事の禁止など

55

賃借物の一部滅失等

(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。

56

一部滅失の場合、賃料の減額請求

⇒ **一部使用収益できなくなった場合、**

使用収益できなくなった割合に応じて**当然減額**

- ・賃借人の帰責事由によるものでないこと(帰責事由の立証責任は賃借人)

※減額の割合をどうするか。

※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とは。

⇒ 残存部分のみでは使用収益できなくなったときは、賃借人は契約解除できる。

- ・賃借人の過失による場合であっても解除可
⇒ 損害賠償請求

57

賃借物の全部滅失

(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。

- ・賃借物の全部が使用収益できなくなったときは、賃貸借は当然に終了する。

58

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。

59

・通常損耗の回復は、原状回復義務の内容に含まれない。

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と同じ。

・任意規定であり、特約で排除可能であるが。

⇒住宅の賃貸借の場合、通常損耗補修特約が有効であるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が契約に具体的に明記されているなど賃借人の明確な合意が必要
(最判平成17年12月16日)

※事業用不動産の賃貸借

60

賃借人の収去義務

（使用貸借の規定の準用）

第622条 第597条第1項、第599条第1項及び第2項並びに第600条の規定は、賃貸借について準用する。

（借主による収去等）

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。

61

・賃借人は、賃借物に付属させた物を収去する義務を負い、収去する権利を有する。

ただし、分離不能又は分離に過分の費用を要する付属物については、収去義務を負わない。

※費用償還請求権(第608条)の問題

⇒賃貸人の承諾を得ない付属物の設置の禁止

承諾を得ずに設置したときの費用償還請求権の排除

62

損害賠償請求権に関する期間制限

(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。**

・賃借人の用法違反を起算点とする10年の消滅時効にかかるが、賃貸借期間が10年をこえる長期の場合、返還を受けた時に消滅時効が完成しているおそれ

63

不動産賃貸借の対抗力

(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。

64

賃貸人の地位の移転

（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。

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1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1項又は第2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。

65

（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3項及び第4項の規定を準用する。

66

賃貸人の地位の移転

譲渡人(旧賃貸人) ⇒ 譲受人(新賃貸人)

要件 ① 賃借権の対抗要件

(合意を要せず当然に移転)

- ・賃借権の登記(民法第605条)
- ・建物の賃借権の場合は、建物の引渡し(借地借家法第31条)
- ・借地権の場合は、既登記建物の所有(借地借家法第10条)など

又は② 譲渡人と譲受人の合意

(駐車場等対抗要件を備えていない、賃借人への引渡し前等)

※ いずれにしろ賃借人の承諾は不要

67

譲渡人(旧賃貸人) ⇒ 譲受人(新賃貸人)

- ・所有権移転の登記をしなければ、新賃貸人は、賃借人に対抗できない。
- ・費用償還債務・敷金返還債務は、譲受人が承継。

※旧賃貸人下での賃借人の未払い債権の扱い
⇒承継の範囲の明確化

68

賃貸人たる地位の移転の留保

要件

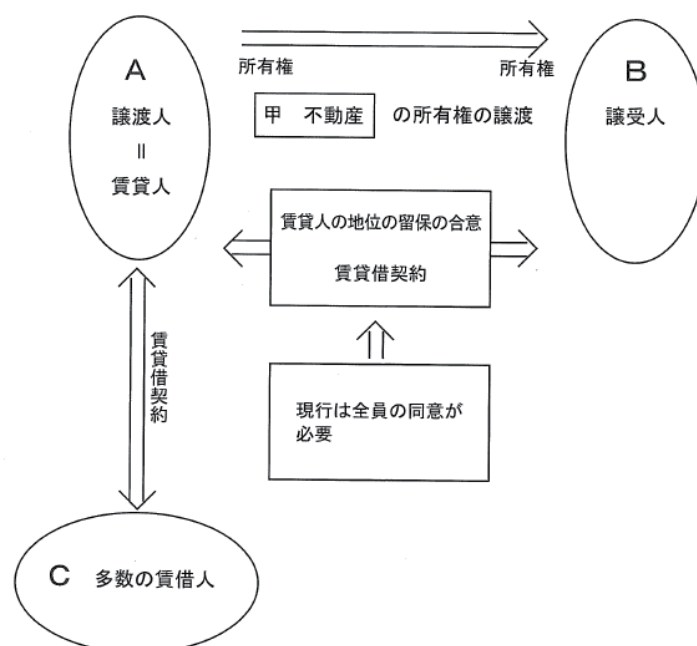
- (現行) ① 譲渡人と譲受人との留保の合意
② 賃借人の合意

- ⇒ ① 譲渡人と譲受人との留保の合意
② 譲受人と譲渡人との賃貸借契約

※賃借人の合意は不要となるが、賃借人への通知が望ましい。

69

賃貸人たる地位の移転の留保の要件



70

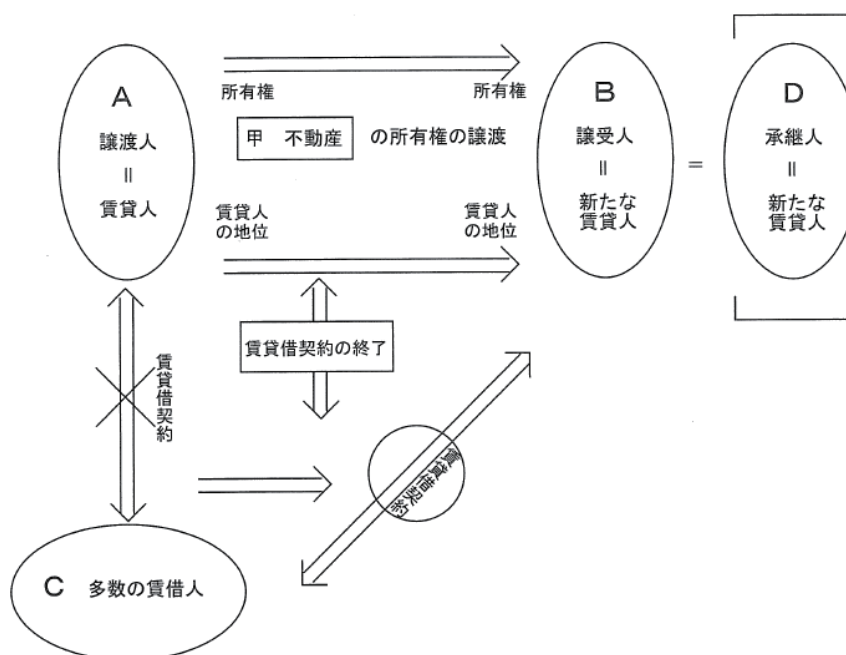
賃貸借契約が終了したとき

- ・留保されていた賃貸人の地位は、
譲受人又はその承継人へ移転
(賃借人の保護のためであり、転貸借の特例か。)

※不動産小口化商品で譲受人が多数の場合、債務不履行により賃貸借契約が終了すると、敷金返還債務は多数の譲受人に移転されてしまう。

71

賃貸借契約が終了したとき



72

転貸の効果

(転貸の効果)

第613条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、**賃貸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して、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。**この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 (略)

3 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、**賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。**ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。

73

・転借人が直接履行すべき債務の内容は、
元の賃貸借契約に基づく債務の範囲に限られる。

・原賃貸人と転貸人(賃借人)との間で合意解除された場合は、債務不履行解除の要件を満たしていたときを除き、解除を転借人に対抗できない。

※債務不履行解除を装っているか否か。

74

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てを請求することができない。

75

・敷金の定義が明確に

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

・敷金返還債務の発生要件

- ① 明渡が完了したとき

又は

- ② 賃借人が賃借権を適法に譲渡したとき

※保証金等が敷金に該当するかどうか。

76

・敷金の充当

- ① 敷金返還債務の範囲は、
敷金の額から、明渡までの賃貸借に基づいて生ずる賃
借人の賃貸人に対する債務の額を控除した残額
- ② 賃貸人は、敷金を賃料未払い等の債務の弁済に充てる
ことができるが、
賃借人は、敷金を債務の弁済に充てることを請求するこ
とはできない。

77

敷引特約

- ① 賃貸借契約に敷引特約が付され敷引金の額が明示
- ② 通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の
額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照
らし、敷引金の額が高額過ぎないこと
(最判平成23年3月24日)

78

敷金返還債権の譲渡

(債権の譲渡性)

第466条 (略)

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。

4 前項の規定は、債務者が債務を履行しない場合において、同項に規定する第三者が相当の期間を定めて譲渡人への履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、その債務者については、適用しない。

・敷金返還債権の譲渡・質権設定禁止特約は、譲渡の効力を妨げない。

悪意・重過失の譲受人には履行拒絶、供託可能

79

将来賃料債権の譲渡

(将来債権の譲渡性)

第466条の6 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。

・将来賃料債権の譲渡は有効。将来賃料債権を譲渡した後当該不動産を譲渡した場合、譲受人は賃料債権を取得できない。

80

賃貸借の成立等

（賃貸借）

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

（賃貸借の存続期間）

第604条 賃貸借の存続期間は、五十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五十年を超えることができない。

・上限20年⇒50年 借地借家法の適用のない駐車場、ゴルフ場等

81

賃借人による妨害排除請求権

（不動産の賃借人による妨害の停止の請求等）

第605条の4 不動産の賃借人は、第605条の2第一項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。

一 その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求

二 その不動産を第三者が占有しているとき その第三者に対する返還の請求

・対抗要件を具備した賃借人は妨害排除請求ができる。

82

賃貸借 (2)保証

83

保証債務の付従性

（保証人の負担と主たる債務の目的又は態様）

第448条 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縮減する。

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。

※賃料が増額された場合、これが目的又は態様の加重に当たるか。

84

極度額

(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。

85

・不動産賃貸借に伴う保証は根保証であり、

個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない。

※強行規定と解され、まったく新しいルールの適用

⇒ ※ 極度額をどう設定するか。

※ どのような保証手段を講じるか。(機関保証、敷金、保険等)

※ 法改正後、賃貸借契約の更新時に適用があるか。

・ 極度額の定めは、書面又は電磁的記録により行わねばならない。

86

元本確定事由

(個人根保証契約の元本の確定事由)

第465条の4 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、第一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。

- 一 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。
- 二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
- 三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

87

次の場合は、元本が確定する。

- ① 保証人の財産についての強制執行等の申立て
- ② 保証人の破産手続きの開始
- ③ 主たる債務者又は保証人の死亡

※現行では、保証人が死亡しても、保証人の相続人は保証債務を負担する。

⇒保証人の死亡のときの対応をどうするか。

88

情報提供義務

（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。**

89

（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）

第458条の3 **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二箇月以内に、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じた遅延損害金（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 前二項の規定は、保証人が法人である場合には、適用しない。

90

- ① 保証人が請求したときは、賃貸人(債権者)は、
債務の不履行の有無・残額及び弁済期がきているものの額
に関する情報を保証人に提供しなければならない。
- ② 賃借人(主たる債務者)が期限の利益を喪失したときは、
賃貸人(債権者)は、その旨を保証人に通知しなければなら
ない。
(未払い賃料等を分割払いによることとし、期限に遅れたときは、
延滞損害金を課す定めをした場合など)

91

契約締結時の情報提供義務

(契約締結時の情報の提供義務)

第465条の10 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。

- 一 財産及び収支の状況
 - 二 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
 - 三 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 前二項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。

92

事業用の不動産の賃貸借について、個人に保証を委託する場合

- ・賃借人(主たる債務者)は、その財産及び収支の状況等の情報を保証人に提供しなければならない。
- ・賃借人が情報提供せず又は虚偽の情報提供をし、賃貸人がそのことを知り得たときは、保証人は保証委契約を取消すことができる。

※保証契約が取消された場合、賃貸借契約はどうなるか。

⇒信頼関係破壊に至らなければ解除できない。賃借人への確認が必要。

93

その他

94

消滅時効

(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五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十年間行使しないとき。

(人の生命又は身体への侵害による損害賠償請求権の消滅時効)

第167条 人の生命又は身体への侵害による損害賠償請求権の消滅時効についての前条第一項第二号の規定の適用については、同号中「十年間」とあるのは、「二十年間」とする。

(不法行為による損害賠償請求権の消滅時効)

第724条 不法行為による損害賠償の請求権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から三年間行使しないとき。

二 不法行為の時から二十年間行使しないとき。

(人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権の消滅時効)

第724条の2 人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権の消滅時効についての前条第一号の規定の適用については、同号中「三年間」とあるのは、「五年間」とする。

- ・主観的起算点(知った時)から5年間
- ・客観的起算点(不動産売買であれば引渡し時)から10年間
- ・職業別の短期消滅時効の廃止
- ・商法第522条の時効(5年)の削除

- ・売買であれば、多くは引渡し時から5年間

※引渡し時にわからなかった契約不適合

人の生命・身体を害する不法行為による損害賠償請求権の時効は、
損害及び加害者を知った時から5年間、引渡し時から20年間

97

法定利率

(法定利率)

第404条 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。

2 法定利率は、年三パーセントとする。

3 前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、三年を一期とし、一期ごとに、次項の規定により変動するものとする。

4 各期における法定利率は、この項の規定により法定利率に変動があった期のうち直近のもの(以下この項において「直近変動期」という。)における基準割合と当期における基準割合との差に相当する割合(その割合に一パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を直近変動期における法定利率に加算し、又は減算した割合とする。

5 前項に規定する「基準割合」とは、法務省令で定めるところにより、各期の初日の属する年の六年前の年の一月から前々年の十二月までの各月における短期貸付けの平均利率(当該各月において銀行が新たに行った貸付け(貸付期間が一年未満のものに限る。)に係る利率の平均をいう。)の合計を六十で除して計算した割合(その割合に〇・一パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)として法務大臣が告示するものをいう。

98

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。**

99

定型約款とは

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

※いわゆる標準売買契約書は定型約款には当たらない。

100

(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。

101

(定型約款の変更)

第548条の4 定型約款準備者は、次に掲げる場合には、定型約款の変更をすることにより、変更後の定型約款の条項について合意があったものとみなし、個別に相手方と合意をすることなく契約の内容を変更することができる。

一 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき。

二 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、この条の規定により定型約款の変更をすることがある旨の定めの有無及びその内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき。

2 定型約款準備者は、前項の規定による定型約款の変更をするときは、その効力発生時期を定め、かつ、定型約款を変更する旨及び変更後の定型約款の内容並びにその効力発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知しなければならない。

3 第1項第二号の規定による定型約款の変更は、前項の効力発生時期が到来するまでに同項の規定による周知をしなければ、その効力を生じない。

4 第548条の2第2項の規定は、第1項の規定による定型約款の変更については、適用しない。

102

施行期日及び経過措置

・公布の日から起算して3年を越えない範囲内において政令で定める日から施行する。

・施行日前に生じた債権の債務不履行責任等については、なお従前の例による。

※賃貸借契約の更新

※施行日前の契約の残存

103

施行までの課題 ～紛争を未然に防止するために

1 新たなルール(強行規定)への対応

・明確に強行規定とされるものは少ない:根保証の極度額

2-1 新たなルール(任意規定)への対応

・特約により排除するのか、改正民法によるのか。

2-2 従来のルールの明文化であるが、新たな解釈の余地があるものへの対応

⇒契約書、業務規程等の見直し

⇒必要に応じ、業界全体で解釈の考え方の整理等

104

消費者契約法の改正

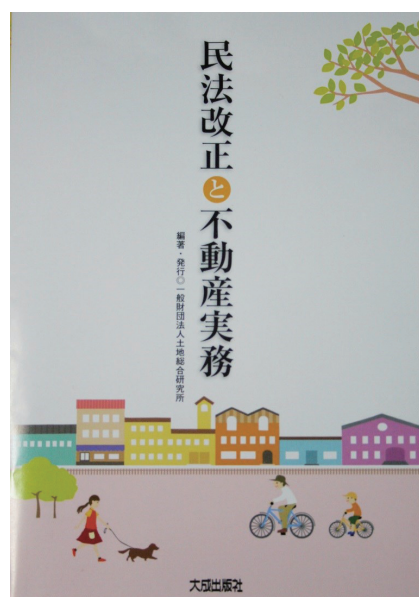
消費者契約法専門調査会において検討中

(不動産実務に関連のある主な検討事項)

- ・情報提供義務違反の効果を損害賠償
- ・勧誘要件の拡大
- ・不実告知型の不利益事実の不告知についての故意要件の削除
- ・不告知型の不利益事実の不告知についての先行行為要件の削除
- ・重要事項について、「消費者が消費者契約の締結を必要とする事情に関する事項」の追加等の拡張
- ・威迫による勧誘を不当勧誘行為の類型として追加
- ・暴利行為
- ・委託関係にない第三者による不当勧誘
- ・契約の解除に伴わない損害賠償額の予定
- ・消費者の利益を一方的に害する条項について、一般的な法理も対象に
- ・消費者の解除権をあらかじめ放棄・制限する条項／事業者に当該条項がなければ認められない解除権付与する条項を無効に
など

105

民法改正と不動産実務



106