

## 民法の改正構想における売買と賃貸借の規定の見直し

早稲田大学大学院法務研究科 教授 山野目 章夫  
やまのめ あきお

- 1 民法の債権関係の見直しの概要
  - (1) 立案の経過および現況
  - (2) 改正構想の概要
  - (3) 本稿のプラン
- 2 売買
  - (1) 規定の見直しの基本的な考え方
  - (2) 権利移転義務とその不履行の法律関係
  - (3) 物についての契約不適合責任
- 3 賃貸借
- 4 法律成立後の施行に向けての準備

### 1 民法の債権関係の見直しの概要

不動産の取引に基盤を提供する制度は、宅建物取引業法が定める宅地建物取引業の制度などが重要であると共に、同法の規定のなかでも民事法的規律に当たるものを理解するためには、そのおおもとに民法が定める民事基本法制が控える。このことは、いまさら指摘するまでもないであろう。その民法の契約に関する規定の大幅な見直しが、政府において検討されてきた。

#### (1) 立案の経過および現況

2009年10月、法務大臣は、その諮問機関である法制審議会に対し、民法の中の契約に関するルールについて、これを国民にとって分かりやすいものにする観点等から改正をすることが望まれると思われるから、その改正の内容として適切なものを示されたい、という諮問をした(諮問88号)。これに基づいて法制審議会は、同年秋、専門部会

を設置し、調査審議を始めた。

諮問の対象は、このように、民法のうち、契約に関する規定の全般的な見直しというものであった。それを受けて行なわれる民法改正であるから、民法のなかでも、第3編「債権」が大きく変わることになるということが、まず容易に想像される。くわえて、契約に関する規定ということであるから、契約に基づいて成立した債権が時間的にいつまで続くかということについての見直しが行なわれることになり、第1編「総則」の消滅時効に関する規律が見直しの対象になる。さらに、そもそも契約が有効に成立したと認められるための要件を定める規定として、第1編のなかの公序良俗に関する90条や錯誤に関する95条など、同編の相当部分が検討の対象になってくる。かくして、規定の見直しの範囲は、民法の第1編および第3編の相当部分に及ぶことになる。

半面において、契約に関するルールの見直しに限られることから、民法の第3編のうちの事務管理・不当利得・不法行為の規定は、直接には見直しの対象とはならない。

2009年秋に始まった部会の審議は、中間的な論点整理を経て、2013年に中間試案というものが公表された。この中間的な論点整理の際と、それから中間試案の際と、あわせて2回、審議の過程で一般の意見を求めるパブリック・コメントも実施された。

これらを経て、2014年8月26日に開かれた部

会において、ほぼここから後は内容が大きくは動かないだろうという趣旨でとりまとめを行なった要綱仮案という文書が採択決定されている。その後、審議会の段階においては、2015年2月10日の同部会において要綱仮案をもとに要綱案を決定し、さらに同月24日の総会においてこれを要綱として法務大臣への答申をし、ここで審議会としての仕事が遂げられた。

政府は、この答申を受け、同年3月31日に「民法の一部を改正する法律案」を閣議で決定し、同法律案は、衆議院に提出された。国会の同年の常会においては、同院において議決に至らなかったことから、今後は、次期以降の国会において再び法律案として審議が行なわれることが見込まれている。

## (2) 改正構想の概要

この法律案が構想する民法の債権関係規定の見直しにおいては、契約に基づいて当事者が負う義務とその不履行に関する諸々の規範が整理され、いくつかの新しい原理や概念が提示される。契約法の改革の諸相を典型的に観察することができる場面は、民法が定める典型契約のなかでも、社会的・経済的な重要性が大きく、理論的・体系的にも契約の範疇である位置を担う売買の法律関係にほかならない。

広く債権関係の規定を見渡すならば、契約に関するルールの変更にとどまらず、消滅時効改革も大事であり、個人保証の改正も賃貸借の実務において留意すべき事項を伴い、また、定型約款という新しい概念も登場する。

## (3) 本稿のプラン

それらは、いずれも不動産法制や不動産実務を考えるにあたり、重要である。この特集の他の稿において、論及される事項もあるにちがいない。ここでは、総花の記述になることを避け、売買を中心とする典型契約の見直しを考察し（次述 2）、なお、賃貸借に関し若干の論及（後述 3）をすることとする。それらこそ、不動産の取引というも

の法制度的な基盤をなすものであるからにほかならない。なお、最後に宅地建物取引業法の改正予定内容などを紹介しておく（後述 4）。

表記の凡例として、上記の法律案により改正が予定される法条は「案 415 条」のように、反対に改正が予定される法条の現行のものは「現民法 415 条」のように、また、改正の前後において法文が変わらないと見込まれる規定は特段の修辭を添えず単に「559 条」のようにして引用することにする。

## 2 売買

売主は、買主に対し、目的物に関する財産権移転義務を負う。売買の目的物が特定物である場合において、売主は、まず、その特定物の所有権を買主に移転する義務を負う（555 条、後述 (2)）。くわえて、売主が買主に対し給付するその特定物は、その品質が契約の内容に適合しなければならない。契約の内容に適合する物を給付しなければならない義務（後述 (3)）は、案 562 条 1 項が、その不履行の効果として追完請求権を定めることにより明らかにされる。これら二つの種類の義務を通じ、新しい規定の構想においては、それらの義務が履行されない場合の効果が債務不履行の問題として一元的に把握される。担保責任に関わる特殊な思考が排除され、法律関係を簡明に理解することが可能になる（次述 (1)）。

### (1) 規定の見直しの基本的な考え方

この考え方の転換は、たとえば土地についての土壌汚染や埋設物の問題、また、建物についての雨水の浸入を防ぐ部分の損傷の問題など、不動産の使用に支障を生じさせる要因があり、そのために不動産の価値も低下すると認められる場合を想像して考えると、わかりやすい。そのような不動産を売買契約の目的としたときの法律関係の考え方は、従来において、二つの特徴を有していた。

第一は、こうした支障要因を“瑕疵”という概念でよび、そして、その呼称からの必然ではないけれども、この概念の理解として、“瑕疵”とは物

が通常 (!) 有する性質を欠いていることとみる思考、ひとことというならば、瑕疵の客観的理解を容易に成立させる契機を孕んでいた。通常といい、客観的であるということは、言い換えるならば、個別の契約の文脈を捨象して考える、ということであり、その妥当性が問われざるをえない。

第二の特色は、この“瑕疵”に係る売主の責任を契約上の義務の不履行とはみなないで法律が課する特別の責任であるとする理解を助長するものとなっていたことである。売主が負うのは、あるがままの状態を物に給付する義務であって、それが尽くされるならば、契約に基づく義務の不履行はないと考えられるが、買主は瑕疵がない前提の額の代金を払うのであるから、それに見合う特別の責任を売主が負う、という思考である。しかし、どのような物を提供するかは、契約で定められるべきであり、あるがままの状態を渡すことが望まれる姿である（と売主が考えること自体はありうることであるとしても）と買主が考えて契約をすることが普通である、という思考は、けっして普通であるとは考えられない。

新しい法制は、これらの二つの点を明快に否定し、事態を売主の義務不履行とそれに基づく責任として簡明に捉える。そして、そのような把握を明確に確保するため、誤解を産む余地が大きい“瑕疵”という言葉、そして“瑕疵担保責任”という言葉を廃する。これに代わり、売主は、契約の内容に適合する種類・品質・数量の物を給付する義務を負い、この義務に違反する事態は、契約不適合とそれに基づく債務不履行の責任として把握される。

## (2) 権利移転義務とその不履行の法律関係

債務不履行責任としての一元的理解は、従来において物の瑕疵とよばれてきたものに関する問題にとどまらず、権利を買主に移転する義務とその不履行の理解においても、一貫する。権利の全部または一部が他人に属する場合の問題処理を担保責任の問題として受け止める従来の考え方（現民法 561 条・562 条・563 条、さらに同 566 条・567

条）は、大きく転換される。

### a) 権利の全部が他人に属する場合

甲土地を A が所有している場合において、B・C が、甲土地を B が C に売る旨の契約を締結した、としよう。B は、C に対し所有権を移転する義務を負う（案 561 条）。これが果たされない場合において、C は、B に対し、売主の義務の不履行に係る責任を問い、また、契約を解除することができる（案 415 条・案 541 条・案 542 条 1 項 1 号・案 564 条）。なお、この場合において、売主の追完義務（案 562 条）および買主の代金減額請求権（案 563 条）の規定は、適用されない。これらの規定は、「売主が買主に移転した権利」について適用されるものである（案 565 条）から、およそ権利を移転しない場合には、問題とならない。もっとも、他人物の売主について、学術的な概念としての実質的な意味における追完の義務は認められてよい。つまり、B が A と折衝して A から所有権を取得して C に移転する、ということは、言葉の一つの用い方としては追完であり、これをしたときに損害賠償や解除の問題が阻却されるという意味においては、現行法（現民法 561 条）の解決が実質的に維持される。ただし、それは、新しい規定（案 562 条）の法制上の文脈における追完、つまり、「目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡し」に当たらない。これらは、権利の全部が他人に属する場合の解決としては親しまない、ということから、その規定の適用が除かれるものである。

### b) 権利の一部が他人に属する場合

こんどは、乙土地が、その東側の一部（b）において「東側一部」という）を A が所有しているが、その余は B が所有している場合において、B・C が、乙土地を B が C に売る旨の契約を締結した、としよう。B は、C に対し東側一部を含め乙土地の所有権を移転する義務を負う（案 561 条括弧書）。これが果たされない場合において、C は、B に対し、売主の義務の不履行に基づく損害賠償を請求し、また、代金の減額を請求することができる（案 415

条・案 563 条 2 項 1 号・案 564 条・案 565 条括弧書)。B が、東側一部を A が所有している事実を売買契約の締結前に C に告げていた場合の法律関係も、基本は異ならない。単に B が告げたということのみで損害賠償の免責事由(案 415 条 1 項ただし書)を充足することはないと考えられる。免責事由は、契約が成立するに至った経緯、具体的には、東側一部が B に属しないことについての各当事者の認識の有無、その事実を各当事者が認識した時期、その事実を知って B が C に対し告げた時機と告げた趣旨などを勘案して、東側一部の確保が契約の趣旨において債務になっていたかどうかを見定めよう。最終的に、それが債務になっていたと考えられる場合においてその不履行に係る責任が B の負担とされるかを検討して、その成否が見定められる。東側一部が B に属しない事実を知って B が C に対し告げた時期は、このように免責事由の成否判断の一つの考慮要素となるにとどまる。同様に、契約締結前に B が C に告げた事実が、損害賠償の範囲(案 416 条 2 項)を論ずるにあたり考慮される余地があるかどうか、契約の趣旨を勘案して決定される。

### (3) 物についての契約不適合責任

売主は、種類・品質・数量に関して契約の内容に適合した物を給付する義務を負う。裏返して述べるならば、種類・品質・数量のいずれかに関して契約の内容に適合しない物を給付した売主は、この義務に対する違反があったことに伴う責任を負う。この責任は、債務不履行責任である。契約に適合しない物の給付をした売主の責任を簡明に契約不適合責任とよぶならば、その具体的効果は、損害賠償、契約解除、追完請求および代金減額請求であり、前二者は、一般の債務不履行の規定の適用による(案 564 条)。後二者は、売買について規定が置かれる(案 562 条・案 563 条)が、それらは、性質に反しない限り、他の有償契約に準用される(559 条)ことに注意を要する。

#### a) 品質に不適合がある場合の解決

降雪の多い地域にある別荘地において、A は、甲建物を所有していたが、B に対し、甲建物を B に売る旨の契約を締結した、としよう。甲建物が B へ引き渡されたが、設計上の不備から、屋根の防水が十分でなく、降雪が氷結した後に室内の熱が伝わって溶けて生ずる水が室内に漏れて入ってくる状態になるという不具合がある。B は、甲建物に冬季の休暇に滞在してスキーなどの冬のスポーツをすることを期し、平成 30 年 2 月に甲建物に滞在することとし、同年 1 月の休日に準備のため甲建物に滞在してみると、屋根の融雪による問題が生ずることが判明した。そこで、B は、同月、A に対し、甲建物の売買契約について、無効の主張、解除、さらに損害賠償の請求などを行うこととした。

まず、B は、融雪の障害により契約目的を達成することができない場合は売買契約を解除することができる(案 542 条 1 項 3 号)。また、A に対し修補を請求しても相当期間内にされなければ、それを理由としても解除をすることができる(案 562 条 1 項・案 541 条)。修補は、買主が請求することができる追完の一つの形態である。修補がされなくても契約目的を達成することができないとまでみることができない場合は、B が、A に対し代金減額請求権を行使することが考えられる(案 563 条)。なお、B は、錯誤を理由として甲建物の売買契約を取り消すことができる場合もあるかもしれない。現行法においては、錯誤無効の主張をすることができる可能性の問題が論じられることであろう。新しいルールは、錯誤の効果が無効でなく、取消しとするから、事実錯誤による取消し(案 95 条 1 項 2 号・同条 2 項)の可否が問われる。

また、B は、やむなく同年 2 月にホテルに滞りながら休暇を過ごすこととする場合において、それにより生ずる損害および甲建物の屋根を修理するために見込まれる費用の損害を A に対し請求することができる。その際、案 416 条が提示する基準に従い、賠償されるべき損害の範囲の考察が求められる。おそらく修理のための費用は同条 1 項の

通常損害に当たるのに対し、ホテルの費用は、通常損害とみることはできず、同条2項の特別損害を見究めるに際し考慮可能な事情であるどうかを検討する、ということになるであろう。

すこし応用的な話題を加えよう。Bから損害賠償を請求されるAは、同年2月のBの休暇のためAがホテルを提供し、また、同年末までに屋根の不具合をAが修理することを申し出て、この損害賠償を拒むことができるか。これは、買主の側から追完を請求する場面ではなく、むしろ売主の側から追完を申し出て、損害賠償を免れようとする場面であり、そこでの主題は、追完権にほかならない(追完義務ではない)。民法の債権関係の規定の見直しにおいては、その一般的な規律を設けるかどうかに関し、法制審議会民法(債権関係)部会の第4回会議において論議があった。そのうち、その調査審議の過程で作成された「中間的な論点整理」においては残されたものの、そのあとの「中間試案」においては、規律を設けることが断念された。部会資料34は、この経過を「第4回会議においては、債務者の追完に対する利益を保障する必要性は承認しつつ、信義則等の一般法理による調整に委ねた方が妥当な解決を図ることができる」との意見があった一方、追完権の考え方は取引実務の中から生まれてきた法理であり、訴訟外における紛争解決の場面も念頭に、追完を巡るトラブルを解決する際の基準となり得るとして、追完権の規定の必要性を指摘する意見があった。もっとも、債務者の追完に対する利益を確保すべき場面が認められることについては特段の異論がないと見られ、対立点は、債務者に追完に関するイニシアティブを認める場面を明文で規定するのが相当か、それとも、あえて明文化は避け、個別事案ごとに信義則等による柔軟な解決を図るのが相当かという点にあると考えられる」と要約する。日本の民法は、現在において、そして、今後においても、追完をする権利というものを自体として一般的に是認する規定をもたない、ということを中心として、個別の局面について紛争解決を考えるものである。債務を履行しなかった債務者の利益は、

「固有の追完権としてではなく、催告解除要件から生じる反射的利益として……保障」することとするかどうか(森田修「履行請求権か remedy approach か/債権法改正作業の文脈化のために」ジュリスト1329号〔2007年〕88頁)という問題提起に対する一つの解答が、ここに見出される。

#### b) 求められる品質を見定めるための基準

品質が不適合である場合において売主は債務不履行責任を負うが、求められる品質がどの程度のものでなければならないかは、“その”契約により定まる。つまり、個別の契約の解釈問題となる。

A・Bは、AがBに甲建物を売る旨の契約を締結した。甲建物は、積雪の多い地域に所在するAが所有していた、としよう。この地域の建物のなかには、屋根に特別の機器を備え付け、効率的に融雪をするものがみられる。この設備により融雪が安価で迅速にすることができる半面において、屋根に大きな機械を備え付けることから、やや美観を損なう嫌いもある、という前提で考えてみる。

この設備が甲建物に備え付けられていない場合において、Bは、Aに対し、どのような権利行使をすることができるか。この地域においては設備が備え付けられていることが客観的に通常であるとみることができるか、ということなども勘案しつつ、また、A・B間の契約の趣旨に照らし、備え付けられていることが前提とされていた場合はどうか、などをも検討し、要するに、設備が備え付けられていることが契約の内容になっているかどうかを見究め、積極的に解される場合については、BがAに対し、設備の設置という仕方での追完を請求することができ、催告をしても追完がされないときに、契約を解除することができる(案562条1項・案541条)。また、代金の減額を請求したり(案563条1項)、損害が生ずるとするならばその賠償を請求したりすることもできる(案415条・案564条)。

これに対し、この設備が甲建物に備え付けられている場合において、この設備がないことを望むとBが告げていたときの解決は、異なるものとな

る可能性がある。こちらの物語においては、反対に、この地域においては設備が備え付けられていることが客観的に通常であるとみることができるとしても、A・B間の契約の趣旨に照らし備え付けられていないことが前提とされていた場合はどうか、を検討し、要するに、設備が備え付けられていないことが契約の内容になっているかどうかを見究め、積極的に解される場合については、BがAに対し、設備の撤去という仕方での追完を請求することができ、催告をしても追完がされないときに、契約を解除することができる(案562条1項・案541条)。また、代金の減額を請求したり(案563条1項)、損害が生ずるとするならばその賠償を請求したりすることもできる(案415条・案564条)。

#### c) 数量が不適合である場合の解決

契約に適合していないことが問題となるものは品質に限られず、数量もそうである。不動産の場合において、土地の面積が、しばしば紛争の契機を提供する。

乙土地をAが所有している、としよう。A・Bは、代金を4000万円としてAがBに甲土地を売る旨の契約をした。この代金は、甲土地の面積として200平方メートルが確保されることを前提として、1平方メートルあたり20万円とする計算で定められた。甲土地の実際の面積は150平方メートルであるが、Bは、そのことを知らないで、Aに対し4000万円を支払った。甲土地の客観的な価格は、1平方メートルあたり25万円である。

Bは、Aに対し、代金減額請求権を行使すること(案563条2項1号)ができるほか、契約目的を達成することができない場合は、契約を解除することができる(案542条1項3号)。損害賠償の請求は、現行法と異なり、免責事由(案415条1項ただし書)の成否の問題として解決されなければならない(現行法のもとで形成された判例〔最判昭和57年1月21日民集36巻1号71頁〕は、このような背景の本質的転換に注意しながら、という留保を伴いつつ、免責事由の成否を見定めるに

際し、なお意義を有すると考えられる)。

具体的数額を考えると、代金減額請求権を行使する場合は、代金を4000万円から3000万円に減額することを請求することができる。Bは、3000万円を支払うことになる。また、Aの免責事由が認められず、Bが損害の賠償を請求することができる場合は、不足分の50平方メートルを時価より250万円安く取得することができたはずであることによる利益が得られなかった分の損害賠償を請求することができ、それと代金減額請求権行使の後の代金債務とを相殺し、BがAに2750万円を支払うことでよい。

なお、現行法のもとで本問契約の錯誤無効を考える余地があるということに照応する問題が、効果が取消可能性に変更されることへの留意を求められつつ存在しつづける。

#### d) 附説／物の一部が滅失した場合の解決

代金減額請求権は、物の一部が滅失した場合にも登場する。

Aが所有する建物は、店舗として使用されている主たる建物と、同じ敷地内にあって倉庫として使用されている附属建物とからなり、これらについては、登記上、あわせて一個の登記記録が設けられている、としよう。A・Bが、これらを併せて一個の建物として扱い、それをAがBに売る旨の契約を締結し、契約を締結した日に代金の半分がBからAに支払われた場合において、まず、倉庫が隣家からの延焼により焼失していたときには、Bは、Aに対し、代金減額請求権を行使すること(案563条2項1号)ができるほか、契約目的を達成することができない場合は、契約を解除することができる(案542条1項3号)。また、延焼による倉庫の焼失が売買契約の締結の後であるときは、Bが、代金の一部の支払を拒むこともできる(案536条1項)。これらの場合の損害賠償の請求は、現行法と異なり、免責事由(案415条1項ただし書)の成否の問題として解決されなければならないが、そうであるとしても、通常、免責事由の存在は認められると考えられるから、損害賠償の請求は認

められないであろう。

これに対し、売買契約の締結後に倉庫がAの管理上の不始末により生じた火災のため焼失したときには、免責が認められず、Aが損害賠償をしなければならない。

### 3 賃貸借

賃貸借の契約についても、さまざまな改正が構想され、不動産の世界と関わりがある事項としては、建物の賃貸借が終了する際の原状回復や、それに関連して敷金返還のルールが設けられることなどは、大切である（これらについて、潮見佳男『民法（債権関係）改正法案の概要』〔2015年〕263頁以下、山野目「民法（債権関係）改正のビュー・ポイント」NBL1050号・1051号〔2015年〕、参照）。

そのほかには、土地であれ建物であれ、賃借物の全部または一部が滅失した場合の解決のルールの新設および改定が注目される。

まず、賃借物が全部滅失することが賃借人から主張立証されるならば、契約が終了し（案616条の2）、爾後、賃料債権は発生しない。確定的に発生を止めるものである。危険負担に関する案536条1項により賃料の支払を拒むということになるものではない。現行法のもとでも、そのように理解されているが、明確に法律の規定が用意されようとしている。

また、賃借物が一部滅失した場合は、その一部について使用収益させていないことになるから、その限度で賃料債権の減縮が生ずる（案611条1項）。この減縮は、賃料の当然減額として構成され、減額請求権という形成権の行使を要件とする現行法が改められる。この場合において、残存する部分のみでは契約目的を達成することができないときに、賃借人は、契約を解除することにより賃料債権の全部が生じないものとすることもできる（同条2項）。この点は、現行法と異なる。

Aが、850平方メートルの土地をBに賃貸した、としよう。Bは、これを運動競技場として使用していたが、隣地の擁壁が崩れ、使用することがで

きる土地の部分が、800平方メートルとなった。

使用することができなくなった土地の部分に応じ賃料が減額され（案611条1項、減額請求の意思表示を待たずに減額が生ずる）、また、運動競技場としての使用が困難になるなど契約目的を達成することができない場合は、賃貸借契約を解除することができる（同条2項）。さらに、Aが擁壁の修繕義務（案606条1項）を負うと解される場合において、その履行を請求し、また、その履行がないときに、契約を解除し、または契約を解除しないで損害賠償を請求することは、現民法と異なる。

なお、危険負担の通則（案536条1項）により賃料の一部の支払を拒むこともできると考えてよいであろう。いささか考察しておくならば、有償双務契約において対価を支払う義務を負う者のための救済手段の編成の体系を考える際に、対価義務の確定的な減縮と、対価支払を拒絶する可能性とが併存するという構図を基底に置いて、売買については案563条と案536条とが対になっていることを睨むと、賃貸借についても案611条1項と案536条との併存・競合適用を肯定することになると思われる。

もっとも、売買の場合には案566条の期間制限があり、案536条の適用を併存させることに可視的な意義が認められるのに対し、これに対応する事情が賃貸借にはなく、しいて案536条の適用可能性を残すことの意義は乏しいかもしれない。また、案566条と異なり、案611条1項は、形成権の行使を待つことなく当然に賃料が当然に減額されるから、訴訟における攻撃防御において、賃借人が一部滅失を陳述すると、それに加え賃料の一部の支払を拒絶する旨の権利抗弁を提出することは過剰主張となり、失当として排斥されることになるであろう。そうすると、賃貸借において案536条が働く場面は實際上想像しにくい、という問題もある。

なお、案611条が「賃借物の一部」という物理的な一部に関する使用収益の不能に特化した規定振りになっているのに対し、案536条は、そのよ

うになっていないから、両条の機能領域が完全に重なるかは、なお検討の必要がある。

この点も含め今後において検討されるべき論点であるが、いずれにしても理論的な性格の問題であり、実務上は、何よりも611条の新しい規定内容が重要である。

#### 4 法律成立後の施行に向けての準備

新しい法制が法律として成立する場合には、その大部分の規定が公布の日から3年以内に政令で定める日に施行される(案附則1条)。当然のことながら、現在の段階において、いつが施行日であるかは、わからない。

売買と賃貸借のいずれについても、新しい法制は、施行日以後に締結されるものについて適用される(案附則34条1項)。

民法の改正に伴い、宅地建物取引業法も改正される予定である。同法においても、売主の義務不履行に基づく責任を債務不履行責任として一元的に捉える理解を明確に確保するため、誤解を産む余地が大きい“瑕疵”という言葉、そして“瑕疵担保責任”という言葉が廃される。これに代わり、売主は、契約の内容に適合する種類または品質の物を給付する義務を負い、この義務に違反する事態は、契約不適合とそれに基づく債務不履行の責任として把握される(「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」による宅地建物取引業法35条1項13号・37条1項11号・40条1項の改正予定内容)。

経過措置の考え方は基本において民法と異ならず、施行日前に宅地または建物の売買または交換の契約が締結され、または成立した場合におけるその契約に係る重要事項説明の書面の交付については、なお従前の例によるものとされ、施行日以後について新しい法制が適用される(「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」317条1項)。

同様に、施行日前に宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地または建物の売買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も、なお従

前の例によるとされる(同条2項)。