

民法改正と不動産市場の今後

あすなる法律事務所 弁護士 松原 文雄
まつばら ふみお

民法改正が目指したもの

先の通常国会に提案された民法改正案は、安保法制をめぐる国会情勢のあおりを受けて、会期中に成立に至らず、現在、衆議院での閉会中審査（継続審議）となっている。成立時期については軽々しい予断を許さないが、民法改正案自体に大きな反対の声はなさそうであり、ほぼ政府案通り成立する可能性が高いと思われる。今回の改正は、もともと民法制定以来一世紀以上の長きにわたり大きな改正を経ていなかった債権法関係の規定について、経済社会情勢の変化に対応し、国民に分かりやすいものとすることを目指すというもの（平成21年10月の法務大臣諮問）であった。併せて、国際的社會をリードする私法典を作りたいとの意図もあったようであり、当初は、2000条ないし3000条の条文追加もありうるとまで言われた。「一世紀ぶりの大改正」との触れ込みで、わが国の著名な民法学者を総動員した体制で議論がすすめられた。

「大改正」に至らなかった事情

しかし、平成23年4月の中間論点整理でリストアップされた論点500項目が、平成25年2月の中間試案では300項目に、そして平成27年2月の答申における最終的な改正項目は200項目と大幅に削減された。項目の数で改正の規模を評価するのはいかがかと思うが、とりあえず今回の改正案について「大改正」とする論評は目にしなくなった。

穏やかなものにとどまったといえるだろう。この間の事情は細かくは明らかにされていないが、考えうる限りの膨大な論点がリストアップされたものの、パブリックコメントや各方面からのヒアリングにおいて多くの問題点や懸念が出されたため、限られた期間で議論の方向性がまとまる事項に絞り込んでいったことによるものようである。大改正にこだわらずスケジュールを優先したものといえるかもしれない。

反面、私法の基本法である民法の本質から、大規模な改正が難しかったという面もある。民法の債権法分野について100年以上に渡って大きな改正が行われなかったのは事実だが、そのことは、逆に、全般的な改正の必要性がそれほど高くなかったともいえる。既に現行の民法の規定が市場のインフラとして定着し、その上にさまざまな制度が成立しているため、実務の世界ではいわば土台を揺るがすような改正になることに消極的な意見が多かったともいえる。

民法の性格

今回の改正作業の流れを見て、改めて民法の性格を示すものでもあった。民法は、原則として自由で自立した対等な私人間における取引を想定し、私人間取引における一般法として定着しているが、今日に至るまでに、国民生活や経済活動に応じて、多くの特別法が制定されてきた。一方又は双方にとって商行為となる取引については商法が、消費

者・事業者間の取引については消費者契約法が、不動産賃貸借については借地借家法が、雇用契約については労働法が、といったように取引の態様や対象ごとに特例が定められ、さらに行政法規の中にも必要に応じ契約内容を規律する規定を含むものが数多く制定されてきた。法令以外にも、契約モデル、約款、取引慣行などが全体として既に寄木細工のようにしっかりと組みあがっており、基盤をなす民法の改正は、それだけそれらにきめ細かく目配りせざるを得ないこととなる。今回の法制審議会の審議においても、一時、消費者契約や労働契約といった当事者間に情報や交渉力に格差がある場合について規定を設けることが検討されたが、結局それぞれ消費者契約法や労働契約法、労働基準法が存在することから、見送りとなっている。今後、民法の改正か、それとも特別法かいずれにより対応していくこととなるのかであるが、今回の議論の流れを見ると、すべての取引を念頭において大原則を掲げる民法で多様な分野を細かく規律することは、かえって民法の基本法としての性格に混乱を来し、民法を分かりにくくする。それらの規定は、結局、特別法によらざるを得ないのではないか。

今回の改正の意義

当初大改正との触れ込みだったものが、通常の改正にとどまった感はあるが、債権法の全般にわたって学界と法曹界を挙げて議論がされたことの意味は少なくない。今回改正が見送られた項目も、民法典への規定が適当でないとかあるいは議論の一致を見ることができなかったという事情によるものが多く、法規定それ自体が不必要又は不適当とされたものは多くない。今後、次の民法改正の機会や民法以外の法令の場に、再び登場してくる可能性が高いと思われる。さらに、今回の改正論議で問題意識の共有が進んだことにより、不磨の大典であった民法についても、今後、今まで以上に活発に見直しされることになりそうだ。

今回の改正項目の一例

今回の改正は、冒頭に述べたように特定の改正目的を有しないものであったため、大小、軽重ともさまざまであるが、具体的にはどのようなものがあるか、いくつか見てみる。

(1) 判例を明文化した例

・賃貸不動産の譲渡があった場合における賃貸人の地位の移転

不動産の賃貸借においてその不動産が譲渡されたときは、賃貸人たる地位の移転は譲受人に移転することを規定した。

・債務不履行の場合における解除

債務不履行がある場合に債権者は、催告の上、契約を解除できるが、債務不履行の内容が軽微である場合には、解除が認められないことを規定した。

(2) 従来議論が分かれていたものを有力な学説に基づいて統一した例

・瑕疵担保責任から契約不適合責任に改定

従来瑕疵担保責任として規定されていた「売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合」の売主の責任について、「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」の売主の責任として関連規定を構成し直した。これにより売主の責任の性格について学説が分かれていたものを、債務不履行責任として統一し、債務不履行一般に関する規定が適用されることとなった。実質的に大きく変わらないと説明されることが多いようだが、従来の瑕疵が、「通常の品質性能を欠いている」として主張されていたものが、「自分が契約したものと違う」との主張で済むことになり、主張する側の負担が軽くなる可能性がある。例えば、マンション分譲において設計図書が契約の内容となるとされれば、安全率の余裕を考慮することなく、設計図書どおりの施工が行われていなければ契約不適合責任が認められる可能性が高くなると思われる。

(3) 新たな規律を導入した例

・約款

特定の者が不特定多数のものを相手方として行う取引で、その内容の全部又は一部が画一的であることが双方にとって合理的なもの（定型取引）について、その特定の者が準備した契約条項の総体を「定型約款」と定義し、あらかじめ定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示しておけば、定型取引の合意をすれば定型約款の個別の条項についても合意したものとみなされる等の規律を定める。

・根保証

個人が保証人である根保証契約は、極度額を定めなければ効力を生じないこと等を規定した。

・個人保証人の保護方策

個人が保証人となる保証契約について、その態様に応じて、保証人になろうとする者に対する情報提供、事業のために負担した貸金等債務に関する保証契約の際の公正証書による保証意思の確認制度等を導入した。

・敷金

既に不動産賃貸借においては定着していた敷金について、賃貸借が終了し目的物の返還をうけたときに賃借人の債務額を控除した額の返還等の規定を設けた。

(4) 規定を欠いていたところを補った例

・意思能力

従来から当然無効のこととされていた意思無能力者の法律行為について、改めて「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかった時は、法律行為は無効とする」との規定を置いた。

・契約自由の原則

近代私法の基本原則として認識されていながら規定がなかった契約自由の原則について、「何人も原則として契約をするか否か、及びその内容を自由に決定できる」等の規定を置いた。

(5) 文言を整理し直した例

・公序良俗

「公序良俗に反する事項を目的とする法律行為は無効」としていたのを、「公序良俗に反する法律行為は無効」とした。目的のみならず態様に寄っても無効となる趣旨を明示した。

民法と不動産取引

言うまでもなく世間で重要な財産といえば金融資産と不動産である。民法において、消費貸借といえば金銭の貸し借りと認識されるのと同様に、売買、賃貸借を論ずるときにはまず不動産を念頭において議論される。件数からいえばはるかに多い日常の八百屋やスーパーでの売買を念頭に置いて議論することはない。民法はもともと不動産取引を念頭に置いて制定されたといっても過言ではない。もちろん民法制定以来の不動産市場の変化は、戦後の住宅不足市場において安定的な居住環境を提供するため借地借家法を、都市における効率的な居住を可能とする建物区分所有法といった特別法を必要とした。また、取引が活発化するにつれ仲立ちをする専門業者が増加したことは宅建業法を生み出した。加えて、不動産取引の重要性に鑑み市場にさまざまに慣行や仕組み、ルールが出現した。いずれも民法の一般原則に上に、その時期や地域の不動産市場の特殊性を加味して適宜修正等を加えている。

これまで何度か法令の立案に関与してきた経験からいえば、一般に法令は、次のように構成される。まず理念を示し原則について規定する。次にそれに当てはまらない例外的な場面について規定する。この例外は複数となる場合も多い。すると、さらにそのそれぞれの例外についてもさらに例外を定める必要が出てくるというように、細部に入れば入るほど、幾何級数的に細かい規定の必要性が増加する。ではどうやってこの連鎖を断ち切るか。最後は、これより先は解釈に委ねようとの割り切りが行われる。具体の事件にどの規定をどのように適用するかを、現場での当てはめ、すなわち法解釈に委ねるということである。裁判所も、

具体の事件に民法のどの規定をどのように適用するかという作業を、法解釈という形で行っている。逆にあまりに細部にわたる規定が、現場での柔軟な解決を妨げることも予想される。どの程度まで条文として書き込むべきか、細部まで一般法たる民法典に規定するのが本当に国民に分かりやすいか。民法典では基本的理念とか原則を掲げ、個別分野における具体の規律は宅地建物取引業法、建設業法、住宅品質確保法等の個別法又は特別法に規定するという現行の方式の方が分かりやすいと思うのは、単なる慣れのせいではあるまい。このように見れば、今回の改正が、この程度の穏やかなものにとどめられたことは、十分に理由のあることとして評価できるものと考えられる。

消費者契約法改正の動き

昨年 8 月、内閣府の消費者委員会に対し、消費者契約法施行後の苦情相談、判例等の蓄積を踏まえ、社会経済状況の変化等に対応した契約締結過程及び契約条項の内容に係る規律のあり方について諮問が行われ、現在消費者契約法の専門調査会を設置して検討を続けている。この作業は当初から民法改正を横目で見進められており、法制審議会事務局からのヒアリングを行うなど、民法改正で見送られた項目についても、改めて事業者・消費者間の契約に関する規律として導入が検討されている。8 月に公表された中間とりまとめにおいて、不動産市場に影響を及ぼしそうなものは、次のとおりである。

- ・事業者の情報提供義務
- ・事業者の不実告知、断定的判断の提供
- ・不利益事実の不告知
- ・媒介者、代理人の不当勧誘
- ・消費者の違約金等を過大に設定する条項
- ・消費者の利益を一方的に害する条項

もとより、消費者契約法の対象は不動産市場に限ったものではないが、事業者が売り主となる売買契約又は貸主となる賃貸借契約などには、さらなる影響が予想される。この 8 月を目途に取りまとめる予定とのことであり、早ければ来年の通常

国会に改正案が提案されるものと見込まれる。

改正法施行までの対応

改正法の施行日は公布の日から 3 年を超えない範囲内において政令で定めることとされている。次の点を強調しておきたい。

一つは、契約に至る過程や手順の見直しである。これまでの契約書、契約方法を改正民法に照らして、さらにはその先に続く見込まれる消費者契約法等の動きをもにらんで、見直す必要がある。

例えば、売買契約については売主の瑕疵担保責任に関しては、契約不適合責任としてとらえ直し関連規定を一新させた。売主の責任は判定に当たっては、契約の対象とする目的物の種類、品質、数量としてどのような内容が合意されたのか（黙示による合意も含む。）が判断の基準となる。

また賃貸借契約では、修繕が必要となった場合において賃貸人が相当の期間内に修繕をしないときは賃借人が修繕することができると規定されたことに関連し、修繕の責任分担と修繕のルールについて具体的に契約に盛り込むことが一層重要となった。さらに、賃貸借契約の個人保証人は、保証契約は、賃貸借に伴う賃借人の債務全般を保証する根保証契約であるので、極度額を定めなければ効力を生じないことにも注意が必要だ。極度額は万一の場合でも保証人の負担がそれを上回ることはないとするものだが、反面、保証人となろうとする者にとってはそこまでの負担を覚悟しなければならないのかと補償をためらうことになるかもしれない。

中には、上に述べた賃貸借の個人保証契約の極度額の定め方のように個々の当事者において検討するより不動産市場全体として解釈運用のガイドラインや契約モデルを示した方が効率的かつ理解を得やすいものも多いように思われる。既に（一財）土地総合研究所を事務局として平成 25 年 5 月から「民法改正勉強会」を開催し、ほぼすべての不動産関係団体の参加を得て、おおむね月 1 回のペースで、法制審議会の審議をウォッチしつつ、実務への影響と対策について検討が続けられてき

ているので、論点はほぼ見えている。関係方面の取り組みに期待したい。

また円滑な施行のためにも、とりわけ新しい資格となった「不動産取引士」の研修研鑽と活躍にも期待する。

事前の情報提供の重要性

二つ目には、事前の情報提供に向けた体制の一層の整備である。このところの消費者保護に関する諸制度の動きを見ると、事業者と個人、あるいは売主と買主の間の情報や交渉力の格差を考慮して、事前の説明や情報開示を重視する傾向が強まっている。これに不備があると後日契約の効力が覆される可能性があり、当事者は、事前にどのような情報を、どこまで提供するかを意識しながら交渉を進めることが求められる。そして何をいつどのように説明したかをきちんと確認し記録に残すことが大切である。更新料と並んで消費者契約法第10条との関係で問題となった敷引特約訴訟の最高裁判決（平成23年7月12日）は敷引特約を有効としたが、その重要な根拠にしたのは、月賃料のほかに保証金を契約締結時に支払う義務を負い、そのうち敷引金は建物の明渡し後も返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのだから、借入人は、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだものであるとの事情であった。なお、この判決には、当事者間に情報力や交渉力の格差があるとして、敷引金について損耗修繕費、賃料補充、礼金等といった性質とその内容の情報が消費者たる借入人に示されていない以上、同特約を無効とすべきとする裁判官の反対意見も付されている。もう一段の情報開示が必要だと判断した裁判官もいるということだ。相手方に不利な事項についての情報提供が不十分なままに契約締結を急ぐことのリスクは大きい。

不動産市場におけるトータルサービス体制の確立

三つ目には、不動産取引をトータルとしてサポートする態勢の整備である。不動産取引について

は、工業製品とは異なり、「個別性」が強く代替性に乏しい、「資産」であるとともに「生活の場」である、物件の事前チェックの機会が限られいわば「信用を買う取引」とならざるを得ない、プロと素人が混在する市場となっている、等の特徴があり、これにかかわるには相当の慎重さと大胆さを兼ね備えていることが必要である。市場は最終的にはエンドユーザーたる個人に支えられているのであり、個人が安心してトラブルなく取引できる市場を整備することがその活性化を進めるうえで何より重要である。インターネット等を駆使して、誰でもいつでもどこでも一瞬のうちに低コストで様々な情報にアクセス可能な環境が急速に整ってきた。これを機に、不動産市場における情報収集から、情報提供、物件選択、契約交渉、契約締結、引き渡し、使用に至るプロセスを当事者にとってより一層分かりやすく迅速で便利なものに再構築すべきであろう。そうすれば情報のキャッチボールの記録と保存も、情報セキュリティ対策以外にはほとんどコストをかけずに行えるであろう。

さらに、取引に当たって必然的に生じる物件調査、インスペクション、リフォーム、保険、保証などの関連サービスの提供も今後一層重要となる。ユーザーにとってそれらのサービスを提供する事業者を一々自分で選ぶのは大きな負担となっている。もし適正な価格で安心して契約できる事業者が連携しているのであればそれに越したことはない。そうしたニーズに迅速・的確に応じる体制をどう作るか。今まで不動産業の本業と区別されたユーザーサービスと認識されてきたこうした分野も、本業と一体化したトータルサービスとしてビジネス化できるのであろうし、おそらく遠からずそのようになると信じている。