

# 民法改正と不動産市場の今後

土地総合研究所講演会  
20150515

松原文雄  
matsubara4jp@gmail.com

## 今回の民法改正部分

- 第1編 総則(第60～174条)
  - 第5章法律行為
  - 第6章期間の計算
  - 第7章時効
- 第3編 債権(第399～696条)
  - 第1章総則
  - 第2章契約

## 民法「大改正」と呼ばれた理由

- 制定以来120年近く、財産法分野は大きな改正がないまま。→「100年ぶりの大改正」

(参考)これまでの主な民法改正

明治29年(1896年)制定

昭和22年(1947年)親族相続法の全部改正

平成11年(1999年)成年後見制度の見直し

平成16年(2004年)総則、物権、債権編のひらがな化

平成18年(2006年)法人制度改革に伴う改正

3

## 改正しないで済ますことができたのは

- もともと民法の契約関係部分は、契約自由の原則の下、ほとんどが任意規定→当事者の合意で民法の規定にかかわらず契約を取り交わすことができた。
- その他の規定については解釈や判例で補足や実質的修正を行ってきた。

4

## 今回改正の経緯

- 平成21年10月28日 法務大臣より法制審議  
会に諮問

「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かかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行なう必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」

5

## 諮問の理由

- 民法の債権関係の規定は、明治29年制定以来、10年以上にわたり、ほとんど改正が行なわれていない。
- この間、社会・経済状況の変化に対応するため、解釈、運用と膨大な判例法理が蓄積されてきた。
- その結果、民法の条文からは読み取れない分野が拡大し、一般国民に分かりにくいものになってきた。
- このため、社会経済の変化に対応し、かつ国民に分かりやすい法とすることを旨とする。

6

## 法制審議会の審議

- 法制審議会に債権法部会を設け検討  
メンバー わが国の民法学者をほとんど総動員  
開催頻度 月に1～4回程度
- 平成23年4月 中間論点整理の公表(約500項目)
- 平成25年2月 中間試案の公表(約300項目)
- 平成27年2月 改正要綱案答申(約200項目)

7

## 土地総研「民法改正勉強会」

- 平成25年5月土地総研の自主事業として、弁護士、事業者団体による勉強会として設置。行政担当者もオブザーバー参加。
- 不動産市場への影響という観点に絞って法制審議会の議論に並行して、民法改正の動きと対応策について討議。月1回のペース。
- 現段階での課題と対応策の基本的考え方を整理し「民法改正と不動産実務」として公表。

8

## 民法改正法案

- 民法の一部を改正する法律案
- 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

(いずれも3月31日閣議決定)

9

## 法律案の「理由」

経済社会情勢の変化に鑑み

- 消滅時効期間の統一化等時効に関する規定
- 法定利率を変動させる規定の新設
- 保証人の保護を図るための保証債務に関する規定の整備
- 定型約款に関する規定の新設等  
を行う必要がある。

10

## 消滅時効

### 消滅時効(第166条他)

#### 消滅時効の原則的期間を統一

- 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
- 権利を行使することができる時から10年
- 現在の職業別短期時効期間を廃止
- 商事時効(5年)は廃止
- *原則的な時効期間を大幅に短縮*

## 生命・身体への侵害による損害賠償 請求権の消滅時効(第724条の2)

- 損害及び加害者を知った時から5年
- 不法行為の時から20年
- 損害及び加害者を知った時からの時効期間を3年から5年に延長

13

## 時効の更新と完成猶予(第147条他)

- 現行の「中断」「停止」を改め、再整理
- 中断→「更新」
- 停止→「完成猶予」
- 裁判上の請求は、「完成猶予」。確定判決等によって、「更新」。

14

## 協議による時効の完成猶予制度

(第151条)

- 協議を行う旨の書面合意により協議継続中の完成猶予
- 期間1年以内ごとの合意により、本来の時効完成時から最大5年まで延長できる

15

## 消滅時効改正によって

- 消滅時効は元々「踏み倒し」の制度。活用を潔しとしない者も多いが、今回の改正で変化が出る可能性。
- 今まで以上に迅速かつ確実な債権管理を。
- 金銭債権以外の債券についても注意。
- 協議による時効完成猶予制度は、相手方が応じれば活用できそう。

16

## 閑話休題

要注意。仮登記があっても時効消滅？

- 最判昭和50年4月11日

「農地法許可申請協力請求権は債権的請求権で時効により消滅する」

- 最判昭和51年5月25日

家督相続人が、母に農地を贈与し、母が20数年耕作していた等諸般の事情の下で、消滅時効の援用を権利濫用とした事例

- 最判平成13年10月26日

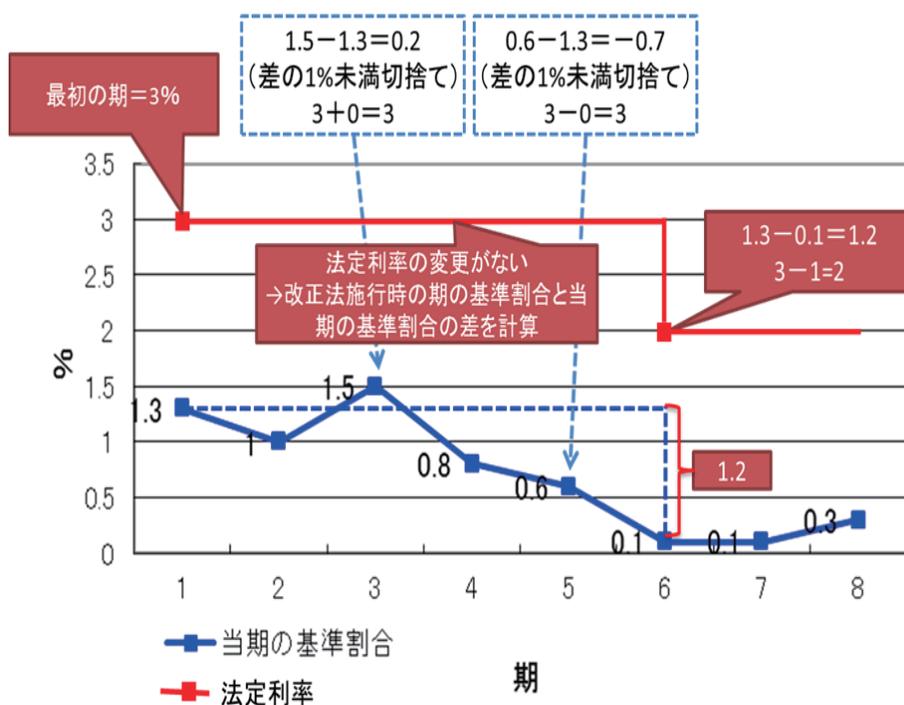
買主が代金完済し、農地の管理を行っていた等の事情の下で20年間の占有継続による買主の時効取得を認定した事例

## 法定利率

## 法定利率 (第404条)

- 3パーセントをスタートとする変動制
- 以後3年ごとに、5年(60か月)間の毎月の短期平均金利を平均した基準割合の変動に応じて1パーセント刻みで変動
- 商事法定利率(6パーセント)は廃止

19



20

## 法定利率の適用場面 (約定によらない債権)

- 契約に基づく債権はほとんど金利及び遅延損害金の約定あり⇒法定利率は出番なし
- 法定利率の適用場面  
約定によらない債権  
例：不法行為の損害賠償請求債権など
- 利息が生じた最初の時点の法定利率を適用

21

## 法定利率の適用場面 (中間利息控除) (第417条の2)

- 将来取得すべき利益(又は費用)について損害賠償額を定める場合の利息相当額の控除には、損害賠償請求権が生じた時点の法定利率を適用。  
➤ **最判平成17年6月14日を法定**

22

## 法定利率変動制によって

- 60か月の毎月の金利の平均値を取ることで急激な金利変動の影響を排除。
- 変動幅を1パーセント刻みとしたことから、例えば3→2パーセントに引き下がる時などは、将来得べかりし利益の算定にそれなりに影響。
- 特に改正法施行時の5→3パーセント変更は相応の影響。

23

## 年金現価率表

	1%	2%	3%	4%	5%
1	0.990099	0.9803922	0.9708738	0.9615385	0.952381
10	9.4713045	8.982585	8.5302028	8.1108958	7.7217349
20	18.045553	16.351433	14.877475	13.590326	12.46221
30	25.807708	22.396456	19.600441	17.292033	15.372451
40	32.834686	27.355479	23.114772	19.792774	17.159086

24

# 保証

## 保証債務の付従性(第448条)

- 主たる債務の目的又は態様が加重された場合であっても、保証人の負担は加重されない。
  - 賃料の増額改定があった場合、近隣相場や税負担の増加に応じた増額なら「目的又は態様」が加重されたには当たらないと解される。

## 最判平成9年11月13日

- 建物賃貸借の保証人の保証契約は、反対の趣旨をうかがわせる特段の事情のない限り、賃料の増額を含む更新後の賃借人の債務をも保証する趣旨で合意されたものと解するのが相当

27

## 個人根保証契約 (第465条の2他)

- 根保証契約の保証人が個人である場合、極度額を限度として保証
- 個人根保証契約は、極度額を定めなければ無効

28

## 建物賃貸借の個人保証人は？

- 家賃、利息、損害賠償等を含む広範な債務を保証⇒根保証⇒極度額が必要
- 極度額は、確定的に決まっていることが必要

29

## 個人貸金等根保証契約(第465条の3)

- 個人根保証契約で主たる債務の範囲に貸金等債務が含まれるもの
- 個人貸金等根保証契約の元本確定期日は、契約日から5年以内で定める。元本確定期日の定めがない場合の元本確定期日は、契約日から3年を経過する日となる。

30

## 事業用貸金等債務の保証の特則 (公正証書による意思確認)

(第465条の6他)

- 事業用の貸金等債務に係る保証契約又は根保証契約は、契約前1月以内に作成された公正証書による保証意思の確認が効力要件。
- 適用除外  
保証人が、主たる債務者の役員、過半数の議決権を有する株主、共同経営者、事業従事配偶者などである場合

31

## 事業用債務の保証の特則(契約締結時の情報提供義務)

(第465条の10)

- 主たる債務者が事業用債務に係る保証契約又は根保証契約の保証を委託するときは、
  - ア 財産及び収支の状況
  - イ 主たる債務以外に負担する債務
  - ウ 担保として他に提供するもの

32

## 主たる債務の履行状況に関する 情報提供義務等(第458条の2他)

- 主たる債務者の委託を受けて保証した保証人から請求があったときは、債権者は遅滞なく主たる債務について、不履行の有無、残額等の履行状況に関する情報を提供しなければならない。
- 主たる債務者が期限の利益を喪失した時は、債権者は保証人に2か月以内に通知しないと、現に通知をするまでに生じた遅延損害金を請求できない。

33

## 保証の改正によって

- 全般に個人保証から法人保証へ移行の動きが加速
- 新たに極度額が必要となる個人根保証契約は、極度額を高く設定すると保証人のなり手がなくなり、低いと十分な保証が得られない可能性
- 建物賃貸借の保証のうち金銭保証の部分は、保険又は法人保証への移行が加速か。

34

## 定型約款

### 定型約款の定義(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)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。
- いわゆるひな形契約、モデル契約は、画一的であることが「双方にとって合理的」という要件を満たさない。

## みなし合意(第548条の2)

- 定型取引を行うことの合意をした者は、次の場合契約約款の個別条項についても合意したものとみなす。
  - ア 定型約款を契約内容とする合意をしたとき
  - イ 定型約款準備者があらかじめ定型約款を契約内容とする旨相手方に表示していたとき
- 定型取引の態様、実情、取引上の社会通念に照らして信義則に反して一方的に相手方の利益を害する条項については合意しなかったとみなす。

37

## 定型約款の変更(第548条の4)

- 次の場合には、個別に相手方と合意をすることなく契約内容の変更ができる。
  - ア 変更が相手方の一般の利益に適合すること
  - イ 変更が契約目的に反せず、変更の必要性、変更後の内容の相当性、変更の定めの有無等に照らし合理的であること
- 定型約款準備者は、定型約款を変更するときは、インターネット等の適切な方法により周知しなければならない。

38

## 契約不適合責任 (瑕疵担保責任)

### 契約不適合責任(瑕疵担保責任)

#### その1(第562条他)

- 現行の瑕疵担保責任を、債務不履行責任の一環として構成
- 「隠れた瑕疵」→「目的物の種類、品質又は数量が契約の内容に適合しないもの」
- 1年以内に請求→事実を知った時から1年以内に「通知」

## 契約不適合責任(瑕疵担保責任) その2

- (売主の追完義務) 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ものであるときは、買主は目的物の修補、代替物の引渡し、不足物の引渡しを請求できる。(第562条)
- (買主の代金減額請求権) 買主は、売主が履行の追完をしないときは、代金の減額を請求できる。(第563条)
- 損害賠償請求・契約解除(第564条)

41

## 期間制限(第566条)

- 買主は、目的物の種類、品質が契約の内容に適合しないときは、その不適合を知った時から1年以内に売主に通知しなければ、履行の追完、代金減額、損害賠償の請求、契約解除をできない。
- 買主が期間内の通知により権利を保存。その後は債権の消滅時効の規律による。

42

## 売主の担保責任の改正によって

- 通常有すべき品質の有無より、品質が契約の内容に適合しているかを重視する方向に進む可能性
- 契約時に、種類、品質、数量について、詳細に確認し合うことが一層重要に。

## 賃貸借

## 敷金 (第622条の2)

- 賃借人の債務の担保としての授受が取引慣行化している敷金を法定化。
- 賃貸人の敷金精算・返還義務
  - ア 賃貸借が終了し、賃貸物が返還されたとき
  - イ 賃借人が賃借権を適法に譲渡したとき

45

## 賃貸物の修繕等

- 賃貸人は使用収益に必要な修繕義務を負う。ただし、賃借人の責に帰すべき事由による場合はこの限りでない。(第606条)
  - 次の場合、賃借人は自ら修繕できる。(第607条の2)
    - ア 賃貸人が相当の期間内に修繕しないとき
    - イ 急迫の事情があるとき
- 事前に修繕が必要となった場合のルールを約定しておくことが大切

46

## 賃借物の一部滅失等 (第611条)

- 一部滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合において、賃借人の責に帰せない事由によるものであるときは、使用収益できなくなった部分の割合に応じて賃料が減額される。(請求を待たず当然に)
- 一部滅失等により残存部分のみでは使用収益できなくなったときは、賃借人は契約を解除できる。

47

## 賃借物の全部滅失等

(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収益できなくなったときは、賃貸借は終了する。(当然に)

48

## 賃貸借の成立と存続期間

- 賃貸借は、賃貸人が目的物の使用収益を賃借人にさせることを約し、賃借人が賃料を支払うこと及び目的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効力を生じる。(第601条)
- 賃貸借の存続期間は、最長50年以内。更新の場合も同じ。(第604条)

49

## 賃貸借終了後の収去義務・原状回復義務(第621条)

- 賃借人は、賃借物に付属させた物を収去する義務を負う。
- 賃借人は、賃貸借が終了したときは、賃借物に生じた損傷(通常の使用収益による損耗及び経年変化を除く。)を現状に回復する義務を負う。ただし、賃借人の責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。

50

## 不動産の賃貸人たる地位の移転

(第605条の2)

- 不動産賃貸借の対抗要件を備えた場合に、その不動産が譲渡されたときは、賃貸人たる地位は譲受人に移転する。(最判昭和46年4月23日を法定)
- 賃貸人の地位を譲渡人に留保するには、譲渡人・譲受人が地位を留保する旨及び当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意による。
- 賃貸人たる地位が移転したときは、敷金返還債務等は譲受人が承継する。

51

## 最判昭和46年4月23日

- 賃貸借目的物件の所有権移転につき登記をした新所有者は、賃借人の同意がなくとも、賃貸人の地位を承継する。

52

## 転賃の効果(第613条)

- 賃借人が適法に転賃した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借の合意解除をもって転賃人に対抗できない。ただし、賃借人の債務不履行による解除権を有していた場合は、この限りでない。

53

## 賃貸借の改正によって

- 既に契約書等が充実している分野
- 一方であいまいな契約条項も散見
- 特に賃貸人による修繕と賃借人による修繕、一部滅失時の賃料減額、終了時の収去・原状回復の範囲、敷金の返還等について再確認

54

## 錯誤

### 錯誤その1 (第95条)

- 次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。
  - ア 意思表示に対応する意思を欠く錯誤
  - イ 法律行為の基礎とした事情に係る認識が真実に反する錯誤(いわゆる動機の錯誤)
- 動機の錯誤は、その事情が法律行為の基礎とされていたことが表示されていたときに限り取り消しできる。

## 錯誤(第95条)

- 錯誤が表意者の重大な過失による場合には次の場合を除き、取り消しできない。
  - ア 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り知らなかったとき
  - イ 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき
- 錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者に対抗できない。

57

## 施行期日及び経過措置等

- 公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日から施行。
- 施行日前に生じた債権の消滅時効、施行日前に生じた債務の債務不履行責任等については、従前の例による。
- 関係法律の整備に関する法律により、216本の法律の関係規定を整備

58

## 盛り込まれなかった主な事項

- 暴利行為
- 意思能力の定義
- 信義則の適用に当たっての考慮要素
- 契約交渉の不当破棄
- 契約締結過程の情報提供義務
- 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
- 買主の義務 等

59

## (改正に盛り込まれなかった事項) 信義則の適用に当たっての考慮要素

- 信義則の適用に当たっては、当事者間の情報及び交渉力の格差の存在を考慮

60

(改正に盛り込まれなかった事項)  
契約交渉の不当破棄

- 契約交渉段階の不当破棄による損害賠償義務の明記の検討

61

(改正に盛り込まれなかった事項)  
契約締結過程における情報提供義務

- 当事者間に情報格差がある場合の情報提供義務に関する規定の検討

62

(改正に盛り込まれなかった事項)  
暴利行為

- 相手方の窮迫、軽率又は無経験に乗じて、著しく過大な利益を得る等の暴利行為は無効。

※具体的な要件の規定なしに、一般的な規定を設ければ、主張の乱発を招く恐れ。また、無知、軽率、無経験であることの方が有利ともなりかねない。

63

(改正に盛り込まれなかった事項)  
賠償額の予定

- 不当に過大な賠償額の予定の規制

※不履行に対するペナルティとして履行を促す効果が減殺される。裁判によらなければ損害賠償額が定まらないことになれば迅速に損害補てんができる制度としての意味もなくなる。

64

## (改正に盛り込まれなかった事項) 個人保証

- 保証契約締結時における保証人保護の方策
  - 事業者である債権者による保証人に対する事前説明や主債務者の資力情報提供の義務
  - 過大な保証の禁止の導入
- ※ 債権者の負担増と最終段階で保証が覆されるリスクの増大

65

## (改正に盛り込まれなかった事項) 不当条項規制

- 不当条項規制の要否
    - 対等当事者間の交渉により契約内容の合理性が保証されるというメカニズムが働かない場合を想定した不当条項規制の要否、不当条項規制の対象となる契約の検討
  - 規制対象から除外すべき契約条項の検討
    - 個別に交渉又は合意された条項や、解約の中心部分に関する条項について例外的に不当条項規制の対象から除外すべきか検
- ※ 不当条項に当たるか否かに関する判断リスクが生じる。契約条項だけで不当性を判断すべきでない。消費者保護の観点からの議論が中心となることが予想され、規定されれば、交渉、合意の手順の再確認と、記録化が重要。

66

## (改正に盛り込まれなかった事項) 事情変更の原則

- 事情変更の原則＝戦争その他経済事情の激変によって契約を履行させることが著しく正義に反すると認められる場合に、契約の解除等を認める法理。
- 取引実務に与える影響、適用場面を踏まえた要件・効果、乱用防止等に留意して検討

※本来極めて例外的に認められる事項を一般的に規定することにより、主張の乱発を招く恐れ

67

## (改正に盛り込まれなかった事項) 不安の抗弁権

- 信用不安を理由に先履行を拒否する不安の抗弁権の明文化

※建設業などの請負の場合、注文者の信用不安を理由に、先履行である建設工事を中止できることになるが、「不安」というだけで契約の履行が拒否されるとなれば、相手方のリスクは増大。例外的に用いられてきたものを明文化することによって、濫発されれば、取引に大きな支障。

68

(改正に盛り込まれなかった事項)  
買主の受領義務

- 買主の受領義務の明文化の検討
- ※ 受領の内容、義務違反の効果等やその規定振りについて慎重な検討が必要。

69

(改正に盛り込まれなかった事項)  
敷金返還債務の承継

(目的不動産の所有権移転に伴い敷金返還債務は新所有者に承継されることを明記するのに併せて)

- 旧所有者にも敷金返還債務の履行を担保する義務を負わせることの当否の検討
- ※ 所有権移転時に敷金の精算を行っており、旧所有者は、いつまでも二重払いのリスクを負うことになる。

70

## (改正に盛り込まれなかった事項) 賃借権の譲渡転貸

- 背信的と認めるに足りない特段の事情がある場合には解除が認められないとする判例法理の明文化の検討

※ 基本的には貸主の承諾を要する行為について、一定の場合は背信性がないとあらかじめ明文化してしまうことにより、当事者の真摯な協議を阻害しないかとの懸念。

71

## 消費者契約法も見直し中

- 現在消費者委員会で消費者契約法見直し中
- 消費者・事業者の定義、消費者対事業者の場面で情報・交渉力の問題等をとって俎上になる可能性。

(例)事業者の情報提供義務

事業者の行為による誤認

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

72

## 改正の影響

- 当初の議論に比べれば、かなり穏やかな改正に落ち着いた印象。
- 判例の条文への取込みが多いが、判例が成文法となることによって、解釈の柔軟性の幅が狭まる可能性。
- 改正法の解釈運用が安定するまで、条文化で再定義された内容をめぐり契約実務へ影響。

73

## 法施行までにやっておきたいこと

- 改正法を前提に、既存の契約書や業務マニュアルの見直し
- 特に売主の担保責任、賃貸借については、多く改正事項があるので要注意
- 宅地建物取引士を中心に、関係者の研鑽研修
- 必要に応じ、業界団体等により市場全体で解釈運用のガイドラインや契約モデルの作成

74

## 不動産市場の今後

## 不動産取引の特質

- 「個別性」が強く、代替性に乏しい。
- 「重要な資産」であり、かつ「生活の場」
- 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」
- プロと素人が参加する市場
- 慎重さと大胆さの両方が必要

## 当事者の情報共有が大切

- ユーザーにとっても宅建業者にとっても事前の不安とストレス、事後的なトラブルは大きな負担。
- 事前の情報共有と情報格差を埋める説明と確認
- 取引過程の記録と保存

77

## プロセス再構築と関連ビジネス

- 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分かりやすいものに再構築
- 取引に必然的に生じる物件調査、リフォーム、保険保証など、ユーザーの多様なニーズに迅速・的確に応じる関連ビジネスとの連携
- 単なるユーザーサービスを越えてビジネスとしての確立を

78

## 市場活性化のビッグ・チャンス

- 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
- 不動産市場にも、大きな変革が進行中
- 信頼性の高い情報共有と迅速なニーズ対応により、安全で安心なできる取引を確立することが市場の一層の活性化につながる。
- 「個々の取り組み」「市場全体での取り組み」

79

ご清聴ありがとうございました。

松原文雄

[matsubara4jp@gmail.com](mailto:matsubara4jp@gmail.com)

あすなろ法律事務所

TEL 03-5251-0003

Fax 03-5251-0052