

# 民法（債権関係）の改正に関する要綱について

2015年2月27日

「民法（債権関係）の改正に関する要綱」が平成27年2月24日に法制審議会から法務大臣に答申された。リサーチ・メモにおいては、これまで民法改正について発表してきたところであるが、あらためて、民法改正の全容と不動産実務への影響を概括してみたい。

## 1 民法改正のこれまでの経緯

民法は、明治29年（1896年）に制定された第1篇（総則）、第2編（物権）及び第3編（債権）と明治31年（1898年）に制定された第4編（親族）及び第5編（相続）から構成されている。第4編及び第5編の家族法部分は、昭和22年（1947年）に日本国憲法の制定を受け、家制度の廃止、夫婦の平等の実現など抜本的な改正がされた。第1編から第3編までの財産法部分は、明治29年に制定された後、ほとんどの規定が制定当時のまま改正されていない状態が続いていたが、比較的最近になって重要な改正が行われた。第1編総則については、平成11年に成年後見制度の見直し、平成18年に法人制度改革に伴う改正が行われた。第2編物権については、平成15年に担保・執行法制の見直しが行われた。一方、第3編債権については、平成16年に条文表現を現代語化した際に、保証制度に関する部分的な見直しが行われたほかは、全般的な見直しが行われることなく、おおむね制定当時のまま現在に至っている。

このような状況の下、平成21年10月法務大臣から法制審議会に民法（債権関係）の見直しについての諮問がなされた。諮問内容は次のとおりである。

### 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かか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。

「同法制定以来の社会・経済の変化への対応」とは、この間に我が国の社会・経済情勢は、通信手段や輸送手段が高度に発達し、市場のグローバル化が進展したことなど、様々な面において著しく変化しており、現在の国民生活の様相は、民法の制定当時とは大きく異なっているため、民法の債権関係の規定についても、この変化に対応させる必要があるということである。

「国民一般に分かりやすいものとする」とは、民法制定以来多くの裁判実務による解釈・適用を通じて膨大な数の判例法理を形成してきたが、その中には、条文からは必ずしも容易に読み取ることのできないものも少なくない。そこで、民法を国民一般に分かりやすいものとするという観点から、現在の規定では必ずしも明確でないところについて、判例法理を明文化したり、不明確な規定を見直ししたりするというものである。

見直しの対象は、「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」行うも

のとされており、第3編債権だけでなく第1編総則のうち債権と関係に深い法律行為や消滅時効等も検討対象に含まれ、逆に、第3編債権のうち契約が中心であり、不法行為等は主たる検討対象とはされていない。

平成21年10月の諮問を受けて、法制審議会に民法（債権関係）部会が設置され、これまでに99回の審議がなされてきた。まず、平成23年4月には、「民法（債権関係）の改正に関する中間論点整理」が決定され、同年6月から8月にかけてパブリックコメントが行われた。この中間論点整理では500を超える項目が取り上げられていた。平成25年2月には、約260の項目に絞り込まれた、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が決定され、同年4月から6月にかけてパブリックコメントが行われた。

中間試案に対する不動産関係団体の主な意見は次のとおりである。

- ・ 根保証の規律の新設について、不動産賃貸借では極度額の規律及び元本確定期日の規律の適用は極めて困難である。
- ・ 保証人保護のための契約締結時の情報提供について、不動産賃貸借では信用状況は賃貸人より保証人の方が知っていることが多く、信用状況を説明することは極めて困難である。また、主たる債務の履行状況に関する情報提供は、著しく負担が重い。
- ・ 保証債務の付従性について、不動産賃貸借では、加重が認められないと賃料増額の都度連帯保証契約の締結の必要が生じ、実務上著しく困難である。
- ・ 売買で「瑕疵」の用語を用いないことについて、「瑕疵」という用語は不動産取引実務で十分定着しており、「契約の趣旨に適合しない」という言い換えは、現場に非常な混乱をもたらす。
- ・ 賃借人の修繕権を明確にすると、建物賃貸借では建物の価値を減ずる修繕やトラブル多発のおそれがあるため、賃貸人の適切な関与が不可欠である。
- ・ 賃借物の一部滅失等による賃料の減額について、賃借物を賃借人が占有している状況にもかかわらず主張立証責任を賃貸人が負うことは賃貸人に過度な負担となる。
- ・ 通常損耗の回復は原則として賃借人の負う原状回復義務の内容に含まれないとする判例法理は、居住用建物賃貸借契約に対するものであり、広く賃貸借一般に規定することは、契約自由の原則に基づく特約の可能性を拘束する。
- ・ 賠償額の予定について裁判所が増減できる規定になると、不必要な紛争を招くおそれがあり、ペナルティとしての履行促進機能を失われる。また、宅建業法38条の損害賠償額の予定の制限との齟齬が生じる。
- ・ 将来発生する不動産の賃料債権の譲受人は、譲渡人から第三者が譲り受けた契約上の地位に基づき発生した債権であっても、当該債権を取得することができない旨の規定を設けるべきである。
- ・ 継続的契約の規律を設けると、借地借家法の対象でない駐車場契約等についても実質的に借地借家法に匹敵する賃借人保護となり、不動産賃貸市場が委縮してしまう。
- ・ 約款の定義が不明確であり、契約ひな型まで約款とされると実務に混乱が生じる。
- ・ 暴利行為の規律を設けると、「著しく過大な利益」は多様な解釈を生み、紛争が頻発するおそれがある。
- ・ 不実表示の規律を設けると、過失がない場合にも意思表示を取消ことができると、紛争が頻発し、また、当事者間の衡平の点からも不適切である。

- ・ 契約交渉の不当破棄について、粘り強く交渉する行為や交渉過程で相手方が反社会的勢力に該当すること等が判明し、契約をとりやめた場合等が不当と判断されるおそれがある。
- ・ 契約締結過程における情報提供義務について、宅建業法で説明義務が課せられていることから、対象外とするのが適当である。
- ・ 事情変更の法理について、極めて例外的に認められてきたものを一般的な規定とするのは、濫用を招くおそれがある。
- ・ 付随義務の規律を設けると、市街地の中古建物の土壌汚染調査は事実上不可能である等の問題があり、このような場合に紛争が多発するおそれがある。
- ・ 信義則等の適用に当たっての考慮要素として「格差」を規定すると、どのような「格差」が考慮要素となるのか明らかでなく、混乱が生じるおそれがある。

など

パブリックコメントで各方面から強い反対があった事項については、暴利行為、不実表示、継続的契約、契約交渉の不当破棄、契約締結過程における情報提供義務、事情変更の法理、付随義務、信義則等の適用に当たっての考慮要素等その多くが取り下げられた。この結果、平成 26 年 7 月には、「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」がとりまとめられたが、その項目は約 200 項目と絞り込まれた。なお、不動産関係団体の意見提出項目に対する要綱の状況は別紙のとおり。

その後、自民党法務部会において、1 月 29 日に要綱仮案について（一社）不動産協会に対するヒヤリングが行われた。その時の不動産協会の意見概要は次のとおりである。

今回民法の改正にあたり、社会経済の状況を踏まえて、取引の安定性を確保することが重要と考えて当協会は対応してきたところであり、今後とも、そのような観点から、ご配慮を要望する。

#### （改正条文の分かりやすい説明と徹底した周知）

民法は、不動産の売買、賃貸借等、国民生活に広く関係するものであり、その改正は取引に大きな影響を与えるものである。したがって、改正民法の下で、不動産取引の安定性を確保するためには、事業者、消費者等国民に対して、改正民法の考え方、条文の趣旨、内容等を分かりやすく周知することを徹底していただくことが必要である。

なお、改正された後の民法の条文について、任意規定か強行規定かにより取引実務に差異が生じることが考えられるが、そうしたことが国民に周知されていないと不要な混乱を招くおそれがあるので、丁寧な対応をお願いしたい。

#### （施行までの十分な期間の確保）

改正民法の施行後も、不動産取引の安定性を確保し、紛争を未然に防止するためには、改正民法に対応した不動産取引に関する留意点等をまとめたガイドラインの策定、契約書類の整備等の準備を官民がそれぞれ連携して実施する必要がある。

当協会としても、引き続き、法務省、国土交通省等の関係省庁や業界関係者との協力、連携を深めながら、これらの準備を適切に進めていく所存であるが、改正法が成立したのち、施行に向けては、上記準備期間を十分確保できるよう、ご配慮をいただきたい。

平成 27 年 2 月 10 日には、「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が民法（債権関係）部会で決

定した。これを受けて、2月24日に、法制審議会総会で「民法（債権関係）の改正に関する要綱」が決定され、法務大臣に答申されたところである。

## 2 要綱の概要

社会・経済の変化への対応に係る改正事項としては、消滅時効の見直し、法定利率の見直し、保証人保護のルールの新設、約款のルールの新設、債権譲渡のルールの見直し等がある。

国民一般に分かりやすいものとする改正事項としては、債務不履行のルールの明確化、売買、賃貸借、請負等各種契約のルールの明確化、錯誤の要件の明確化、意思能力のルールの新設等がある。

このうち、不動産実務に特に関係が深い事項を概説する。

### ①債務不履行と売買に関するルールの明確化

売買の瑕疵担保責任に関するルールは、契約責任説に立って、原則として契約不履行一般のルールに整理される。また、契約の解除には、債務者の帰責事由を要しなくなる。さらに、契約目的が達成できるときであっても、債務の不履行が軽微であるとは言えないときは、催告解除することができることになる。現行との異同は下表のとおり。

	瑕疵担保責任 (法定責任説による現行規定)	契約不適合の場合の売主の責任(要綱)
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、品質又は数量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・無過失は要件とされない
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	○(買主が契約の目的を達成することができない場合)
	損害賠償	○(損害賠償の範囲は信託利益に限られる)
	追完	×
	代金減額	△(数量指示売買における数量不足は可)
買主の権利行使の期間	知ってから1年以内に契約解除・損害賠償の請求	知ってから1年以内に契約不適合の事実の通知

注) 瑕疵担保責任の解釈は、対比を明確にするため、法定責任説により割り切って記述している。

### ②賃貸借に関するルールの明確化

i 敷金の定義を設けるとともに、敷金返還債務は、①明渡しが完了したときに発生し、敷金返還債務が具体的に生ずる前、賃貸人は、敷金を債務の弁済に充てることができる一方、賃貸人は債務の弁済に充てることを請求できないこと等を明確にする。

ii 一定の場合に賃借人の修繕権を認めるとともに、賃借人の帰責事由があるときは賃貸人に修繕義

務がないことを明確にする。

iii 賃借物の一部滅失等により一部の使用・収益が不可能になった場合は、その割合に応じて賃料が減額されることを明確にする。

iv 賃貸物の全部滅失により全部の使用・収益が不可能になった場合は、賃貸借は終了する。

v 賃借人の原状回復義務を定めるとともに、その範囲に通常損耗が含まれないことを明確にする。

vi 賃貸人たる地位の留保の要件を賃貸借契約を締結することとするとともに、その賃貸借契約が終了したときは、賃貸人の地位が旧所有者から新所有者に移転することを明らかにする。

vii 合意による賃貸人たる地位の移転には、賃借人の承諾を要しないことを明らかにする。

など賃貸借に関するルールを明確にしている。

### ③保証人保護のルールの新設

i 不動産賃貸借等の個人根保証契約は、極度額の定めがなければ無効とする。

ii 個人根保証契約は、賃借人又は保証人が死亡したとき、保証人が破産したとき等は、元本は確定する。

iii 保証人の請求があったときは、賃貸人は賃借人の家賃の未払い等債務の履行状況に関する情報を提供しなければならない。

などの保証人保護のルールが新設される。

## 3 今後の対応

今後、要綱を基に3月中に民法の一部を改正する法案が閣議決定され、今国会に提出、成立の見込みである。改正民法の施行までは十分な期間がとられるものと思われる。また、民法改正に伴い、宅建業法、住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法等の関係する法律の改正もなされることになる。

改正の内容は広範に及び、不動産実務に少なからず影響を及ぼすものと考えられるが、不動産市場の取引活動を著しく阻害するような混乱をもたらすものではないと思われる。改正規定の多くは任意規定であり、特約により対応可能でもある。

しかしながら、民法改正により、判例が蓄積されるまでの間はこれまでの解釈、運用が動揺することも予想され、民法改正に伴う紛争を未然に防止し、不動産取引の安定性を確保するためには、契約の内容の明確化や手続きの整備が必要であり、瑕疵担保責任の免責特約の規定方法、賃貸人の修繕義務の範囲の契約時における明確化、個人根保証契約の際の極度額の設定方法など、取引の指針となるガイドライン等の策定を検討する必要がある。

(大野 淳)