

保証に引き続き、不動産実務に関係するその他の関係する質疑応答を引用する。なお、下線及びかっこ内は著者による。

5 月 25 日

東徹委員：(前略) 我が国では政府の規制改革会議において、極めて低コストでシステム構築できることから行政の効率化が実現できるというふうにされておりました、その具体的な例として不動産登記が挙げられております。(中略) 民事法務協会というのがありまして、平日のみ、かつ有料で提供されている不動産登記情報ですけれども、ブロックチェーンを用いて無料化できるのではないかという意見がこれ出されております。ブロックチェーンの活用についてどのように考えているのか、大臣の見解をお伺いしたいと思います。

盛山法務副大臣：今、東委員が御提起をされましたブロックチェーンというものについて、大変今注目を集めているということは我々も承知しております。しかしながら、まだブロックチェーンの技術そのものは外国においても実証実験にとどまっていると、まだ実運用に至っている例はないというふうに承知をしているところでございます。先ほど御指摘されましたように、不動産登記制度、あるいはインターネットによる登記情報の提供制度など、社会の重要なインフラ基盤において本技術を活用することにつきましては、今後のこの技術の成熟度合いなどを注視しつつ、慎重に検討してまいりたいと考えております。

東徹委員：この必要性についてなんですけれども、よく御存じだと思いますが、官民データの活用はこれ成長戦略における重要課題というふうに言われております。不動産登記については、現状では、国が一般財団法人民事法務協会を通じて、平日の八時半から夜の九時の利用時間において PDF の形式で有料でこれ提供されておりました、利用者からは、利用時間の拡大や利用料金、これもうちょっと安くならないかということが要望として挙げられています。前にも指摘させていただきましたように、またこの民事法務協会ですけれども、これもまた法務省の天下り先ということになっておりますが。また、この不動産登記簿については、民間事業者において特に所有者を把握するための重要な情報源というふうになっているものの、不動産登記情報が実態とこれ乖離しておって、民間開発などに支障が生じているという指摘もされております。また一方で、現状の不動産市場については、住宅資産額が住宅投資累計額より五百兆円程度下回って、空き家率においても二〇三三年には三〇%になるというふうに予測されているなど、不動産市場の活性化が急務というふうなことも言われております。

不動産登記情報と乖離の解消に向けた取組を進めていくとともに、民間事業者による更なる活用が促進されるよう、所有者情報など不動産登記の一定の情報については無料公開も含めた環境整備が重要と考えられるというふうなことで、この必要性をこれ言われております。こういったことで、ブロックチェーンを活用して休日を含めて無料で国民に提供することが国民の利便性を向上させて行政コストの削減につながっていくというふうに考えるわけですが、金田大臣の見解も同じでしょうかね、先ほどと。

金田法務大臣：先ほど申し上げましたとおりで、同じであります。

東徹委員：でも、これからのやっぱり検討すべき課題だというふうに思います。やはり、いっぱい行政コストを削減していくこと、そしてまた、やっぱりこういった不動産の活性化をさせていくこと、非常にこれ大事

だというふうに思いますので是非御検討いただきたいと思いますが、検討ぐらいはするというふうに言っただけののかなと思うんですが。

盛山法務副大臣：問題意識は我々も同じ方向性であります。ただ、我々法務省だけでできる話ではございません。国土交通省その他関係の機関とともに、登記あるいは所有者の把握、こういういろんな観点について検討を進めつつあるところがございます。

山口和之委員：（前略）契約の自由の原則とは何かについても伺いたいと思います。

小川民事局長：契約自由の原則は、近代私法の基本原則と言われております。具体的には、契約の相手方の選択を含めた契約を締結し又は締結しない自由、契約の内容を決定する自由、書面であるか口頭であるかなどの契約締結の方式の自由などがその内容であると言われております。

これらの基本原則は確立した法理として一般的に認められているものでありまして、民法を国民一般に分かりやすいものとするためには明文化することが望ましいため、改正法案におきましてこれらを明文化することといたしております。

山口和之委員：民法の条文の中には任意規定と強制規定があります。契約自由の原則があるとはいっても、強行規定に違反する契約は無効となります。そのため、どの条文が任意規定でどの条文が強行規定かは非常に重要であるが、国民は何を基準に判断すればよいのか、教えていただきたいと思います。

小川民事局長：法令の規定のうち、当事者の意思いかんにかかわらず適用されるものを強行規定といい、当事者間の特約が優先し、当該規定と抵触する特約がない場合に適用されるものを任意規定と申します。

ある法規がそのいずれであるかにつきましては、条文に別段の意思表示がないときはとある場合のように、任意規定であることが形式上明らかであることもございますが、一般的にはその条文の文言から形式的に区別がされるものではなく、その法規の趣旨などから具体的に判断することになるとと言われております。

また、ある条文が強行規定と言われる場合にも、例えば立法当事者に不利な場合にのみ強行規定として扱われるといったこともあり得るため、これを一概に示すことには困難も伴うものでございます。

もっとも、改正法案では、事業のために負担した貸金等債務を主債務とする保証契約については公証人による意思確認手続を経なければ無効とする規定を置いておりますが、この規定は保証人保護を図るものであり、当事者の意思によってそのような確認手続を省略することはできず、法務省としてもこれは強行規定であるというふうに理解しております。

したがいまして、改正法案における規定が強行規定であるのか任意規定であるのかについては、先ほどの規定のように明瞭に強行規定というべき規定については積極的に強行規定であることを含めた周知を図ることが適切であると考えられますし、それ以外の規定についてもその判断の根拠となる規定の趣旨の周知が重要でありますことから、国民各層に対しまして効果的な周知活動を行ってまいりたいと考えております。

契約自由の原則は、近代私法の基本原則であるが、改正前の民法には規定がなかった。改正法521条では、①契約を締結し又は締結しない自由、②契約の相手方を選択する自由及び③契約の内容を決定する自由を規定している。また、改正法522条2項では、契約締結の方式の自由を規定している。

## 改 正 法

（契約の締結及び内容の自由）

第521条 何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができ

る。

2 契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。

(契約の成立と方式)

第522条 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示（以下「申込み」という。）に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

2 契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。

民法の債権関係の規定は、その多くが契約に係る規定であり、契約自由の原則が適用される、任意規定であるものが大部分である。したがって、当事者間の合意があれば、その合意が優先され、任意規定は、合意がない場合に適用されることとなる。一方、債権関係の規定に中にも一部強行規定があり、強行規定に反する合意は無効となる。

法案審査において、どの規定が任意規定で、どの規定が強行規定かは、条文に「別段の意思表示がないときは」などと任意規定であることが明らかである場合を除き、条文の文言から区分することはできず、その規定の趣旨等から判断されることになることが確認された。また、法務省においては、明瞭に強行規定であるものについては、それが強行規定であることを含めた規定の趣旨の周知を行う旨の答弁があった。

なお、消費者契約については、任意規定であっても、消費者契約法10条<sup>i</sup>の規定が適用され、任意規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、権利濫用の法理に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効となることに留意する必要がある。また、売買の契約不適合に係る売主の担保責任に関する規定（415条、541条、542条、562条及び563条）は、任意規定と解されるが、売主が宅地建物取引業者である場合、これらの規定より買主に不利になる特約は、宅地建物取引業法40条<sup>ii</sup>の規定に反し、無効となることに留意する必要がある

民法改正に直接の関係はないが、ブロックチェーンの活用等により不動産登記情報を無料で提供できないかとの質問に対し、ブロックチェーンを不動産登記情報の提供に活用することについては慎重に検討する旨、不動産登記制度について、国土交通省はじめ関係機関とともに検討を進める旨の答弁があった。

5月25日の参議院法務委員会において、次の附帯決議が全会一致で付された。

#### 民法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。

- 一 情報通信技術の発達や高齢化の進展を始めとした社会経済状況の変化による契約被害が増加している状況を踏まえ、他人の窮迫、軽率又は無経験を利用し、著しく過大な利益を獲得することを目的とする法律行為、いわゆる「暴利行為」は公序良俗に反し無効であると規定することについて、本法施行後の状況を勘案し、必要に応じ対応を検討すること。
- 二 職業別の短期消滅時効等を廃止することに伴い、書面によらない契約により生じた少額債権に係る

消滅時効について、本法施行後の状況を勘案し、必要に応じ対応を検討すること。

三 法定利率が変動した場合における変動後の法定利率の周知方法について、本法施行後の状況を勘案し、必要に応じた対応を検討すること。

四 中間利息控除に用いる利率の在り方について、本法施行後の市中金利の動向等を勘案し、必要に応じ対応を検討すること。

五 個人保証人の保護の観点から、以下の取組を行うこと。

1 いわゆる経営者等以外の第三者による保証契約について、公証人による保証人になろうとする者の意思確認の手続を求めることとした趣旨を踏まえ、保証契約における軽率性や情義性を排除することができるよう、公証人に対しその趣旨の周知徹底を図るとともに、契約締結時の情報提供義務を実効的なものとする観点から、保証意思宣明公正証書に記載すること等が適切な事項についての実務上の対応について検討すること。

2 保証意思宣明公正証書に執行認諾文言を付し、執行証書とすることはできないことについて、公証人に対し十分に注意するよう周知徹底するよう努めること。

3 個人保証の制限に関する規定の適用が除外されるいわゆる経営者等のうち、代表権のない取締役等及び「主たる債務者が行う事業に現に従事している主たる債務者の配偶者」については、本法施行後の状況を勘案し、必要に応じ対応を検討すること。

4 我が国社会において、個人保証に依存し過ぎない融資慣行の確立は極めて重要なものであることを踏まえ、個人保証の一部について禁止をする、保証人の責任制限の明文化をする等の方策を含め、事業用融資に係る保証の在り方について、本法施行後の状況を勘案し、必要に応じ対応を検討すること。

六 譲渡禁止特約付債権の譲渡を認めることについては、資金調達の拡充にはつながらないのではないかという懸念や、想定外の結果が生じ得る可能性があることを踏まえ、更に幅広い議論を行い、懸念等を解消するよう努めること。

七 定型約款について、以下の事項について留意すること。

1 定型約款に関する規定のうち、いわゆる不当条項及び不意打ち条項の規制の在り方について、本法施行後の取引の実情を勘案し、消費者保護の観点から踏まえ、必要に応じ対応を検討すること。

2 定型約款準備者が定型約款における契約条項を変更することができる場合の合理性の要件について、取引の実情を勘案し、消費者保護の観点から踏まえ、適切に解釈、運用されるよう努めること。

八 諾成的消費貸借における交付前解除又は消費貸借における期限前弁済の際に損害賠償請求をすることができる旨の規定は、損害が現実に認められる場合についての規定であるところ、金銭消費貸借を業として行う者については、資金を他へ転用する可能性が高いことを踏まえれば、基本的に損害は発生し難いと考えられるから、その適用場面は限定的であることを、弱者が不当に被害を受けることを防止する観点から、借手側への手厚い周知はもちろん、貸手側にも十分に周知徹底を図ること。

九 諾成的消費貸借における交付前解除又は消費貸借における期限前弁済の際に損害賠償請求をすることができる旨の規定については、本法施行後の状況を踏まえ、必要に応じ対応を検討すること。

十 消滅時効制度の見直し、法定利率の引下げ、定型約款規定の創設、また、個人保証契約に係る実務の大幅な変更など、今回の改正が、国民各層のあらゆる場面と密接に関連し、重大な影響を及ぼすものであることから、国民全般、事業者、各種関係公的機関、各種の裁判外紛争処理機関及び各種関係

団体に早期に浸透するよう、積極的かつ細やかな広報活動を行い、その周知徹底に努めること。

十一 公証人の果たす役割が今後更に重要となることに鑑み、本法施行後の状況も踏まえつつ、公証人及び公証役場の透明化及び配置の適正化、公証役場の経営状況の把握、民間等多様な人材の登用等、公証制度が国民に更に身近で利用しやすいものとなるよう努めること。

十二 消費者契約法その他の消費者保護に関する法律について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずること。

右決議する。

## まとめ

18回にわたって、民法改正法案の国会における審議状況を概説してきたが、法案審査における質疑応答は、立案者の意思として改正法の解釈に影響を及ぼすものであるので、参考にされたい。

改正法のうち極度額に関する規定（第465条の2）のように強行規定と解されるものについては、極度額を設定しなければ、保証契約は無効となってしまうので、不動産賃貸借契約書に極度額をどのように規定するのか検討しなければならない。

売買の契約不適合に係る売主の担保責任に関する規定は、前述のように、売主が宅地建物取引業者である場合、これらの規定より買主に不利になる特約は無効となるので、このことを考慮した不動産売買契約書を作成する必要がある。不動産取引が消費者契約である場合は、任意規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、権利濫用の法理に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効となるので、このことを考慮した契約書を作成する必要がある。

また、個人間の不動産売買のように、任意規定を特約で排除できるものについては、特約で排除するのか、排除するとして、どのような特約にするのか検討し契約書を作成する必要がある。

これらの検討に参考となるよう、法務省におかれては、具体的かつ詳細な改正法の解説とその周知をお願いしたい。また、国土交通省におかれては、賃貸住宅標準契約書の改訂など改正法に対応した指針の作成とその周知をお願いしたい。

関係各位におかれては、改正法の施行は、平成32年1月1日又は4月1日になるものと思われ、施行まで3年弱あるものの、検討すべきことが相当あることを考えると、必ずしも十分な期間ではないことをご認識頂いて、準備を進められることを期待したい。その際、拙著「改訂版 民法改正と不動産実務（2015年12月大成出版）」も参考にいただければ幸いである。

（大野 淳）

### i （消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第10条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。（平成29年6月3日施行）

### ii （担保責任についての特約の制限）

第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、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場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年

---

法律第八十九号) 第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。(改正法と同日施行。)