

これだけは注意したい民法大改正のポイント Part.2

仙台市青葉区二日町1番23号-10F

官澤綜合法律事務所

弁護士 官澤里美

TEL022-214-2424 FAX214-2425

第6 契約解除の要件に関する見直し

[資料. 40-41p]

1 債務者の帰責事由について

改正前…債務者に帰責事由が無ければ解除できない



改正後…債務者の帰責事由は解除の要件でなくなったが、債権者に帰責事由があるときは解除不可 (§ 543)

2 催告による解除 (§ 541)

不履行 → 催告 → 解除 但し、不履行が軽微なときは解除不可

3 無催告での解除 (§ 542)

次の場合は催告無しで解除可

- ① 履行不能
- ② 履行拒絶意思の明示
- ③ 一部の履行不能・履行拒絶で残存部分のみでは契約目的不達成
- ④ 特定の日時・一定の期間に履行が必須なのに履行なく経過
- ⑤ 催告しても履行の見込みがないことが明らか

第7 売主の担保責任に関する見直し

[資料. 42-43p]

※請負その他の有償契約に準用。 対価的均衡を図る責任で無過失責任。

1 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

改正前…隠れた瑕疵があったとき の責任



改正後…**契約の内容に適合していないとき の責任**

当事者の合意した契約の内容に適合していないときは、追完や代金減額、解除等を請求できる

2 買主の権利の明記化

①追完（修補・代替物引渡し・不足分引渡し）請求（§ 562）

②代金減額請求（§ 563） ←追完がないとき

③解除（§ 564→§ 541・542）

④損害賠償請求（§ 564→§ 415） 但し、債務者（売主）の帰責事由が要件。

（設例）Aは、選挙運動に必要だったため、B店からC社製の携帯電話10台を購入したところ、そのうち3台に不具合があった。

Q.1 Aは、Bに対して、どんな請求ができるか？

Q.2 不具合のため携帯電話が発火して選挙事務所の備品が燃えた場合、その損害賠償をAはBに請求できるか？

3 期間制限（§ 566）

改正前…知ってから1年以内の権利行使が必要

↓

改正後…知ってから1年以内に不適合の事実を通知することが必要

具体的な権利行使は後で足りが、消滅時効の規定の適用はある

☞契約の内容に適合しない部分があることに気づいたら1年以内に売主に通知！

第8 連帯債務に関する見直し

[資料. 48p]

改正前では次の事由には絶対的効力

- ・履行の請求…他の連帯債務者に対しても効力が生じる（改正前§ 434）。
- ・債務の免除…その連帯債務者の負担部分については他の連帯債務者の利益のためにも効力が生じる（改正前§ 437）。
- ・時効の完成…その連帯債務者の負担部分については他の連帯債務者もその義務を免れる（改正前§ 439）。

↓

改正後ではこれらの条文が削除され相対的効力化

連帯債務者の一人に対する請求は、他の連帯債務者には効力を生じなくなった。

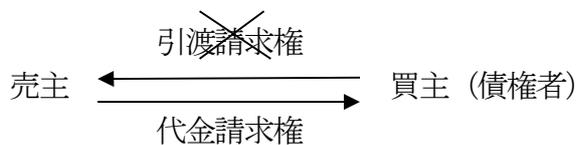


⇒ 連帯債務者の一人に対する履行の請求が他の連帯債務者に対しても効力が生じるようにしたい場合は、履行の請求が絶対的効力を有することとする特約が必要！

第9 危険負担に関する見直し

[資料. 55p]

売主に責任がなく目的物の引渡債務が履行不能となったら、債権者である買主の反対給付である代金支払債務はどうなるか？



改正前 特定物は債権者主義(改正前 § 534)…債権者が負担し、代金支払債務は存続。他は債務者主義 (改正前 § 536)…債務者が負担し、代金支払債務は消滅。特定物の場合の売主から買主への危険の移転は契約時。



改正後 特定物を含めすべて債務者主義となり (§ 536)、買主は代金支払の履行を拒絶できることとなった。

売主に責任なく不能になったときの危険の移転が引渡時に統一 (§ 567)。

(設例) Xは、1月2日、Yから在庫10点限りの旧型テレビを初売り価格20万円で購入し、1月19日に納品してもらうこととした。

Q.1 YがX宅に納品に向かう途中で追突事故に遭ってテレビが破損した。同タイプのテレビが製造中止となっていた場合、Xはこの売買契約を解除できるか？

Q.2 Q.1の場合、YはXに代金を請求できるか？

Q.3 納品されたテレビが1ヶ月経過した頃、映らなくなってしまった。XはYに対し、どのようなことが請求できるか？

第10 消費貸借に関する見直し

[資料. 56p]

1 書面での合意による消費貸借契約の成立

改正前… § 587 は金銭の交付で契約成立であり、前もって融資を行うとの契約は締結できず、融資利用の不動産購入等の場合に不安。 → 融資特約でカバー。



改正後… § 587-2 を追加し、書面によることを要件として、金銭の交付を要せず合意のみで融資を行うとの消費貸借契約の成立を認めることとした。

→ 借主は、貸主に金銭を交付せよと請求できる。

金銭の交付前はいつでも解除できる（借りる義務は負わせない）。

但し、貸主は、その解除で損害を受けたときは損害賠償請求ができる。

金銭の必要な時期に融資を行ってもらえるという契約が可能になった。



⇒ 不動産売買の際、事前に融資契約を締結しておくことが可能になり、融資特約は不要に！

2 返還時期前の返還可能の明文化

改正前… 利息付きの融資を返還時期前に返還することが可能か不明瞭で、 § 136② で利息分を貸主に賠償する必要があると解されていた。



改正後… § 591② で借主は返還時期前でも返還可能を明文化し、 § 591③ で貸主は損害を受けたときは損害賠償可能としたが、金融機関は他への融資等が可能なので原則として損害賠償請求はできない。

⇒ 借主は、返還時期前でも、原則として利息の賠償不要で、いつでも返還することができる！

第11 賃貸借に関する見直し

1 保証人の保護

- 1) **極度額を定めない個人根保証は無効。** (§ 465-2②)

[資料.18p]



⇒ 賃貸借契約書に極度額を明記した後に保証人に自署してもらうこと！

文例 「保証人は、賃借人が本契約により賃貸人に対して負うすべての債務を極度額〇×円の限度で連帯保証する。」

- 2) **個人根保証は賃借人や保証人が死亡等すれば確定。** (§ 465-4①)

[資料.18p]

確定すればその後の賃料は保証されない。



⇒ 賃借人や保証人が死亡した際は保証契約を再締結すること！

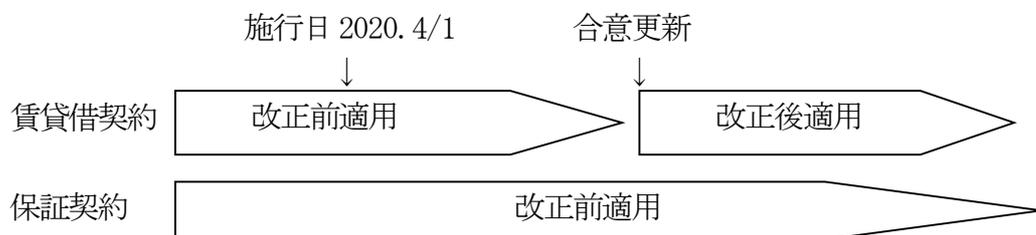
- 3) **事業用債務の個人保証人への主債務者の財産状況等の情報提供義務**(§ 465-10)
賃借人の財産状況等を誤認して保証人になった場合は、保証契約を取消される恐れ [資料.26p]



⇒ **事業用の建物の賃貸に個人保証を受ける場合は、保証人に賃借人から財産状況等の情報提供を受けたことを確認すること！**

文例 「保証人は、本契約に先立ち、賃借人から同人の財産及び収支の状況、負担している債務の有無や額、履行状況等について情報の提供を受けたことを確認する。」 そして、口頭でも確認する。

(補足) **施行日前から継続の賃貸借への改正後の適用の時期** [資料. 19p]



(注)1. 合意更新の場合は、更新後の契約に新法適用への期待があり、改正後が適用されるが、借地借家法の法定更新の場合は、当事者の意思に基づかないものなので、更新後も旧法が適用されることになると解される。

(注)2. 保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされていた場合は、賃貸借契約のみ更新されても保証契約は更新後の賃貸借契約を改正前で保証するが、保証契約も合意更新されれば、その後は改正後が適用されると解される。

⇒以上は立法担当者の解釈だが、**賃貸借契約も保証契約も、賃貸借契約の更新後は改正法適用で極度額の定めが必要となると考えていた方が安全。**

2 賃借人の修繕権限の新設

賃借人は、建物の修繕が必要な場合、賃貸人に通知しても相当の期間内に必要な修繕をしてもらえないときは、自分が修繕をすることができる(§ 607-2)。

→修繕は賃貸人の義務であるため、賃借人は、その費用は賃貸人に請求できる。その金額をめぐるトラブルの恐れ。

⇒ **必要な修繕は賃貸人が速やかに行うこと！**

なお、特約により修繕を賃貸人の義務から外すことは可能。

但し、修繕を賃借人に押し付けるような契約書では入居者が集まらない恐れ…

3 一部使用不能等による賃料減額

建物の一部が賃借人の責任でなく一部使用不能となった場合の賃料について、
改正前 § 611…その割合に応じて賃借人は減額を請求できる。

↓

改正後 § 611…その割合に応じて当然に減額となる。

→一部使用不能が生じたにもかかわらず放置すると、憤った賃借人から過大な減額を主張され、減額の範囲をめぐりトラブルの恐れ。

⇒賃貸建物に一部使用不能が生じたら、賃貸人から適正な減額を提示すること！

4 敷金の定義と返還時期の明文化(§ 622-2)

[資料.57p]

敷金…いかなる名目かを問わず、賃料その他賃貸借から生じる賃借人の金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭。
賃貸人は、賃借人が債務を履行しないとき、敷金をその弁済に充てられる。
賃借人は、賃貸人に敷金を債務の弁済に充てることを請求できない。

賃貸人は、次のときは、賃借人に対して賃借人の債務を控除して返還

- ①賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき
- ②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

⇒賃借人が店等を売るため賃貸人が賃借権譲渡を承諾した場合、敷金は前賃借人に返還するのが原則！

返還したくなければ、前賃借人の敷金返還請求権を後の賃借人に債権譲渡することを、賃借権譲渡（賃借人交替）を認める条件とすること。

(注) 賃貸人・賃借人の変更と敷金

賃貸人の変更 → 敷金は当然に新賃貸人についていく。

賃借人の変更 → 敷金は当然には新賃借人についていかない。

5 原状回復義務の範囲の明文化

[資料.58p]

判例や国交省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏襲し、**賃借人に帰責事由の無い損傷や通常使用による損耗・経年変化について、賃借人の原状回復義務の範囲外であることを明文化**（ § 621）。

→敷金から差し引ける原状回復費用は、賃借人に責任の有る損傷のみ。

通常使用による損耗や経年変化は、賃借人の原状回復義務の範囲外であり、補修費用を敷金から差し引くことはできない。

→賃借人の原状回復義務の範囲外の費用を差し引くと、敷金返還訴訟を起こされる恐れ。

⇒賃借人に責任のある損傷以外は費用請求できないことを肝に銘じること！

なお、特約により通常使用による損耗も原状回復義務の範囲に含めることは可能だが、賃借人が個人の場合は消費者契約法 § 10（民法等の条項に比べ、消費者の利益を一方的に害する条項は無効）で無効とされる恐れ。

6 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの特文化（§ 605-2） [資料.59p]

原則：賃貸人の地位は旧所有者（譲渡人）から新所有者（譲受人）に移転。

但し、新賃貸人である新所有者が賃借人に請求するには、対抗要件として賃貸不動産の所有権移転登記が必要。

旧所有者に賃貸人の地位を留保したい場合は、次の要件を満たせば可能に！

- ① 旧所有者と新所有者が賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意
- ② 新所有者が旧所有者に賃貸不動産を賃貸する旨の合意

なお、旧所有者と新所有者との賃貸借契約が終了すれば、留保されていた賃貸人の地位は新所有者に移転する。



⇒多数の入居者がいる賃貸マンションを購入し、旧所有者に賃貸管理を行わせるのが容易になった。

7 存続期間の見直し(§ 604) [資料.60p]

改正前…上限は 20 年

但し、建物を所有目的の借地や借家については借地借家法で上限なし。



改正後…50 年に延長

ゴルフ場や太陽光発電パネル設置用の借地はしやすくなる。

第 12 請負に関する見直し

1 未完成の場合の報酬請求 [資料. 61p]

未完成でも可分な部分で注文者が利益を受けるときは、利益の割合に応じて報酬請求が可能を明文化(§ 634)

(注) 注文者に帰責事由があるときは全額請求できる(§ 536②)。

2 請負人の担保責任

[資料. 62-63p]

- 1) 原則として売買契約の売主の担保責任の規定が準用(§ 559)
瑕疵担保責任から契約内容不適合責任に

- 2) 目的物が土地工作物の場合の変更点
 - ① 注文者の解除権
改正前 § 635 但し書…注文者からは解除できない
↓
改正で同条を削除…注文者からも解除可能に

 - ② 担保責任存続期間の特則
改正前 § 638…木造の建物は5年・コンクリート造、金属造の建物は10年
↓
改正で同条削除・改正後 § 637…知ってから1年以内に不適合の事実を通知

以上