

平成27年8月26日

加藤&パートナーズ法律事務所

弁護士 加藤 真朗

弁護士 坂本 龍亮

「民法(債権法)改正の企業法務にあたる影響 Ⅲ」

第1 定型約款

1 総論

現代社会において、約款は、大量の定型的取引を迅速かつ効率的に行うことが要求される様々な分野において用いられています。しかし、現行民法上、約款に関するルールが定められていませんでした。そこで、改正案においては、約款に関するルールを整備することとされました。

2 定型約款の意義

(1)新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

(定型約款の合意)

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をいう。以下同じ。)を行うことの合意(次条において「定型取引合意」という。)をした者は、次に掲げる場合には、定型約款(定型取引において、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。以下同じ。)の個別の条項についても合意をしたものとみなす。

①・②(略)

(2)ポイント

● 定型約款の定義

改正法では、定型約款とは以下の①～③の要素を具備するものとされています。

① 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ること

※ これは、相手方の個性に着目せずに行う取引であることを前提とするものとされています。

② 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であること

※ 契約内容が画一的である理由が単なる交渉力の格差によるものであるときは、契約内容が画一的であることは、相手方にとって「合理的なもの」とはいえないとされています。

③ 上記①・②の要素を具備する取引(定型取引)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であること。

※ 「契約の内容とすることを目的」としたものであることが要求されているため、あらかじめ契約書の雛形が用意されている場合であっても、相手方において十分に契約内容を吟味し、交渉するのが通常といえる場合には、定型約款には当たらないものとされています。

● 定型約款に当たるもの・当たらないもの

いかなるものが定型約款に該当するのかという点については、規定上不明確といわざるを得ないことから、その判断に当たっては、立案段階において該当例・非該当例として紹介された例を参考に考えるほかありません。

○ 該当例

A: 預金規定・一般に普及しているコンピュータのソフトウェアの利用規約

∴ 相手方の個性に着目しているものではなく(①), 契約の内容が画一的であることが通常であって(②), かつ, 相手方が準備された契約条項についてその変更を求めるなどの交渉を行わないで契約を締結することが取引通念に照らして合理的であると解される(③)。

○ 非該当例

B: 労働契約において利用されている契約書雛形

∴ 労働契約は相手方の個性に着目して締結されるものであること(①)。

C: 製品の原材料の供給契約などの事業者間のみで行われる取引で利用される約款や契約書の雛形

∴ この種の取引は相手方の個性に着目したものが少なくないこと(①)。契約内容が画一的である理由が単なる交渉力の格差によるものであるときは, 契約内容が画一的であることは相手方にとって合理的とはいえないと考えられること(②)。契約内容を十分に吟味するのが通常であるといえる場合は, 「契約の内容とする」目的があるとはいえないこと(③)。

● 今後の対応

現在使用している約款が, 定型約款の定義に当てはまるものであるのか否か, 確認する必要があるといえます。

定型約款に該当するか否かの判断は, 立案段階で出された具体例を参考に考えるほかありませんが, 今後, 法務省担当部局での解説書等でなされるであろう説明内容についても注意しておく必要があります。

3 みなし合意の要件

(1) 新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

(定型約款の合意)

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をいう。以下同じ。)を行うことの合意(次条において「定型取引合意」という。)をした者は、次に掲げる場合には、定型約款(定型取引において、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。以下同じ。)の個別の条項についても合意をしたものとみなす。

- ① 定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき。
- ② 定型約款を準備した者(以下「定型約款準備者」という。)があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき。

2 前項の規定にかかわらず、同項の条項のうち、相手方の権利を制限し、又は相手方の義務を加重する条項であって、その定型取引の態様及びその実情並びに取引上の社会通念に照らして第1条第2項に規定する基本原則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるものについては、合意をしなかったものとみなす。

(2)ポイント

● 要件

みなし合意の要件は、定型取引を行うことの合意をした者が、①定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたこと、あるいは、②定型約款を準備したものがあらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたことです。

ここでいう、「定型取引を行うことの合意」は、約款全体を了解して行う合意とは異なり、内容の詳細は理解していなくとも成立するものであると整理されています。

● 合意をしなかったものとみなされる場合

改正案では、相手方の権利を制限し、または相手方の義務を加重する条項であって、その定型取引の態様及びその実情並びに取引上の社会通念に照らして信義則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるものについては、合意をしなかったものとみなす、とされています。

「取引の…実情」や「取引上の社会通念」に照らしてとあるのは、信義則に反するか否かの判断にあたっては、当該条項そのもののみならず、取引全体にかかわる事情に照らして広く考慮することを意味するものとされています。そのため、当該条項を単体で見ると相手方にとって不利であっても、取引全体を見ればその不利益を補うような定めがあれば、全体としては信義則に反しないものとされています。

● 今後の対応

具体的に、どのような条項が信義則違反と評価されるのかは、裁判例の集積を待たなければ分かりませんが、約款を準備した者の責任を全面的に免責する旨の条項や相手方に対し過大な違約金を発生させるような内容の条項(いわゆる不当条項)、通常と同種取引では想定し難いような高額メンテナンス料を継続的に発生させるような内容の条項(いわゆる不意打ち条項)の場合には、信義則違反が問題とされる可能性が高いのではないかと考えられます。

このほかにも、契約の解除・終了事由や期限の利益喪失条項における喪失事由などを定める条項において、相手方の利益を一方的に害するような内容のものがないか、検討を行う必要があります。

※ 消費者契約法の定め

なお、消費者契約法10条に基づき、消費者契約に関しては、改正案とほぼ同内容の規制が既になされています。

これに加え、同法8条では、事業者の債務不履行責任、不法行為責任、瑕疵担保責任を全部免責するような条項は無効とされているとともに、一部免責条項であっても、事業者の故意または重過失の場合の事業者の責任を免除する条項は無効とされており、さらに同法9条では、損害賠償額の予定や違約金の条項のうち、一定の限度を超えたものについて無効とされています。

事業者と消費者との情報格差や交渉格差が問題となる消費者契約と、契約内容に対する具体的認識の不存在が問題となる定型約款とでは、不当とされる条項の範囲が一致しないこともあるでしょうが、定型約款の内容を見直す際には、上記のような消費者契約法の規定内容もある程度参考になるのではないかと考えられます。

4 表示義務

(1)新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

(定型約款の内容の表示)

第548条の3 定型取引を行い、又は行おうとする定型約款準備者は、定型取引合意の前又は定型取引合意の後相当の期間内に相手方から請求があった場合には、遅滞なく、相当な方法でその定型約款の内容を示さなければならない。

ただし、定型約款準備者が既に相手方に対して定型約款を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供していたときは、この限りでない。

2 定型約款準備者が定型取引合意の前において前項の請求を拒んだときは、前条の規定は、適用しない。

ただし、一時的な通信障害が発生した場合その他正当な事由がある場合は、この限りでない。

(2)ポイント

● 相当な方法

定型約款を記載した書面を現実に開示したり、定型約款が掲載されているウェブページを案内するなどの方法によって相手方に示すことが想定されていると説明されています。

● 今後の対応

表示の請求に対し、対応が遅れた結果、「請求を拒んだ」と評価されることがないように、請求を受けた場合に速やかに対応できるように準備をしておく必要があります。

5 定型約款の変更

(1)新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

(定型約款の変更)

第548条の4 定型約款準備者は、次に掲げる場合には、定型約款の変更をすることにより、変更後の定型約款の条項について合意があったものとみなし、個別に相手方と合意をすることなく契約の内容を変更することができる。

- ① 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき。
- ② 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、この条の規定により定型約款の変更をすることがある旨の定めの有無及びその内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき。

2 定型約款準備者は、前項の規定による定型約款の変更をするときは、その効力発生

時期を定め、かつ、定型約款を変更する旨及び変更後の定型約款の内容並びにその効力発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知しなければならない。

- 3 第1項第2号の規定による定型約款の変更は、前項の効力発生時期が到来するまでに同項の規定による周知をしなければ、その効力を生じない。
- 4 第548条の2第2項の規定は、第1項の規定による定型約款の変更については、適用しない。

(2)ポイント

● 変更の効果

定型約款の変更の要件は、以下のとおりです。

① 次のいずれかに該当すること

ア 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき

イ 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、定型約款での変更に関する定めの有無その内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき

② 定型約款を準備した者が、定型約款を変更する旨及び変更後の定型約款の内容並びにその効力発生時期をインターネットその他の適切な方法により周知すること

※ ①ーイの判断にあたっては、相手方に解除権を与えるなどの措置が講じられているか否かといった事情のほか、個別の同意を得ようとするにどの程度の困難を伴うかといった事情も考慮されるものとされています。

● 今後の対応

①ーイにおいて、変更の必要性や、変更後の内容の相当性だけでなく、「変更に関する定めの有無、その内容」が考慮要素とされていることから、変更の可能性、変更の対象・範囲・要件等を定型約款に記載しておくことが、定款変更を行う上での有効な対応策になるものと思われます。

第2 売買

1 担保責任

(1)新旧対照表

【現行条文】

(他人の権利の売買における売主の義務)

第560条 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。

(他人の権利の売買における売主の担保責任)

第561条 前条の場合において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。

この場合において、契約の時にその権利が売主に属しないことを知っていたときは、損害賠償の請求をすることができない。

(他人の権利の売買における善意の売主の解除権)

第562条 売主が契約の時にその売却した権利が自己に属しないことを知らなかった場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときは、売主は、損害を賠償して、契約の解除をすることができる。

2 前項の場合において、買主が契約の時にその買い受けた権利が売主に属しないことを知っていたときは、売主は、買主に対し、単にその売却した権利を移転することができない旨を通知して、契約の解除をすることができる。

(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)

第563条 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減

額を請求することができる。

- 2 前項の場合において、残存する部分のみであれば買主がこれを買い受けなかったときは、善意の買主は、契約の解除をすることができる。
- 3 代金減額の請求又は契約の解除は、善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。

第564条 前条の規定による権利は、買主が善意であったときは事実を知った時から、悪意であったときは契約の時から、それぞれ1年以内に行使しなければならない。

(数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任)

第565条 前2条の規定は、数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。

この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

- 2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。
- 3 前2項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内に行なければならない。

(抵当権等がある場合における売主の担保責任)

第567条 売買の目的である不動産について存した先取特権又は抵当権の行使により、買主がその所有権を失ったときは、買主は、契約の解除をすることができる。

2 買主は、費用を支出してその所有権を保存したときは、売主に対し、その費用の償還を請求することができる。

3 前2項の場合において、買主は、損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。

(売主の瑕疵担保責任)

第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

【改正案】

(買主の追完請求権)

第562条 引き渡された目的物が種類、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、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

(買主の代金減額請求権)

第563条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

① 履行の追完が不能であるとき。

② 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

③ 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

④ 前3号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第1項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前2項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前2条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

第565条 前3条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)について準用する。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第566条 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において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(2)改正の趣旨

売主の担保責任の法的性質について、実務上は、法定責任説が前提とされており、そ

の結果、担保責任の適用対象は特定物売買に限られ、損害賠償の範囲は信頼利益に限られると解されていました。

他方、学説上は、売主の担保責任を、債務不履行責任の一環として捉え、適用対象は特定物売買に限られず、損害賠償の範囲も履行利益を含むと解する見解(債務不履行責任説)が圧倒的通説となっていた。

そこで、改正案では、売主の担保責任について、債務不履行責任の一環として整理し直すことされました。

(3)改正のポイント

●改正の概要

主要な改正項目は以下のとおりです。

- ① 法的性質の変更 売主の担保責任を債務不履行責任の一環として、整理し直すことにしました。それに伴い、担保責任の有無についても、「瑕疵」の有無ではなく、「契約不適合」の有無により、判断することになりました。
- ② 適用対象の拡大 その結果、担保責任の対象は、特定物に限られないことになりました。
- ③ 救済手段の一本化 現行法では瑕疵の種類ごとに定められていた効果(救済手段)は、追完請求・解除・損害賠償請求・代金減額請求に一本化されることになりました。
- ④ 期間制限の変更 物の種類または品質に関する不適合については、1年以内の通知が必要とされました。その他の不適合(数量不足等)については、一般の債務不履行責任と同じ扱いとなっております。

●「瑕疵」概念から「契約不適合」概念へ

売主の担保責任について、債務不履行責任の一環として整理し直すことに伴い、現行法上、担保責任の発生要件として定められている、「目的物に瑕疵があったとき」という文

言についても、「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」という表現に改められることとなりました。

立案段階での議論においては、この「契約不適合」という概念は、あくまでも従来の「瑕疵」という用語を、今までの解釈・裁判実務の蓄積等を踏まえて意味内容を明確化したものに過ぎず、担保責任の要件に実質的な変更をもたらすものではない、とされています。

そのため、この用語の変更により、従来の実務に直ちに影響が生じる可能性は低いといえます。

しかし、用語の変更に伴い、解釈論として当事者の意思、すなわち合意の内容が重視されることになるものと考えられるため、長期的には、物の客観的な性状を中心とする「瑕疵」と当事者の合意内容を中心とする「契約不適合」との間の取扱いに差が生じてくる可能性は否定できません。

● 救済手段その1：追完請求

売主の担保責任を債務不履行責任の一環として捉え直すことの帰結として、契約に適合しない履行がなされた場合に完全な履行を求める請求権の一種としての追完請求権が、担保責任の効果(救済手段)として新たに加えられることとなりました。

追完請求権の具体的な内容としては、修補請求権、代替物の引渡請求権、(数量不足の場合には)不足分の引渡請求権の3つが定められています。

なお、契約をした以上、その履行を請求するのは当然のことですので、追完請求にあたり、売主の帰責事由は要求されていません。もっとも、この追完請求権は、目的物の契約不適合について、買主に帰責事由があるときには認められないものとされています。

● 救済手段その2：解除・損害賠償請求

同じく、売主の担保責任を債務不履行責任の一環として捉え直すことの帰結として、買主には、債務不履行の一般的な効果である、解除・損害賠償請求が認められています。そして、その根拠規定についても、担保責任に特有の条文を設けるのではなく、一般の債

務不履行の規定によるものとされています。

したがって、その要件・効果についても、一般の債務不履行の場合と全く同一となっています。

現行法上も、担保責任の効果として解除・損害賠償請求が認められていましたが、それは、債務不履行責任ではなく、あくまでも瑕疵ある物の売主に対し、法が特別に認めた無過失責任として理解されていた関係上、損害賠償の範囲は信頼利益に限られるものとされており、無過失責任である以上売主の帰責事由は不要であると解されていました。

しかし、改正案においては、担保責任における損害賠償請求は、債務不履行の一般的な効果として認められるものとされていることから、その損害賠償の範囲には履行利益も含まれますし、売主に帰責事由がない場合には損害賠償請求は認められないこととなりますので、この点に注意が必要です。

● 救済手段その3:代金減額請求

改正案では、代金減額請求という救済手段も新たに認められることとなりました。

具体的には、①目的物に契約不適合がある場合において、②買主から売主に対して相当期間を定めて追完の催告をしたにもかかわらず(履行不能の場合には不要)、③相当期間内に履行の追完が無いときには、④買主は、その不適合の程度の応じて代金の減額を請求できるものとされています。

この救済手段は、契約の一部解除の実質を有するものです。そのため、改正案では債務不履行解除につき債務者の帰責事由は不要とされている関係上、この代金減額請求についても売主の帰責事由は不要とされています。

● 救済手段相互の関係

契約解除をした上で損害賠償請求を行うことは、一般の債務不履行の場合と同様に認められています。しかし、契約解除をした上での代金減額請求や、損害賠償と代金減額請求の双方を請求することは、これらが両立しない関係にあるため認められていませ

ん。

● 期間制限

現行法上、買主の権利行使には、瑕疵を知った時又は契約時から1年という期間制限が定められており、さらに、判例上、買主は、この期間内に、売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の根拠を示す必要があるものとされています。

しかし、改正案では、買主は、種類又は品質に関する目的物の契約不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知する必要があるとされているにとどまり、期間内に権利行使まで行う必要はないとされています。それ以外の不適合(数量不足等)については、この期間制限は適用されず、一般の債務不履行の時効(10年)のみが問題となります。

このように、1年以内に契約不適合の事実を通知するのみで足りるとされている点で、一見、買主に有利な改正であるように思えます。しかし、不特定物売買については、これまで担保責任の対象外とされていたがゆえに1年の期間制限にかかることはなかったところ(債務不履行の時効のみが問題となります。)、改正後は、不特定物売買についても、この期間制限に服することとなりますので、この点では買主に不利な変更となっておりますので注意が必要です。

(4)実務への影響

不特定物売買においても担保責任の規定が適用されること、その結果不特定物売買における売主の責任追及についても1年の期間制限に服すること、損害賠償の範囲に履行利益も含まれること等の点で、従来の取扱いとの間に大きな差が生じることになります。

第3 消費貸借

1 諾成的消費貸借契約

(1)新旧対照表

【現行条文】

(使用貸借)

第593条 使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

【改正案】

(書面とする消費貸借等)

第587条の2 前条の規定にかかわらず、書面とする消費貸借は、当事者の一方が金銭その他の物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物と種類、品質及び数量の同じ物をもって返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

2 書面とする消費貸借の借主は、貸主から金銭その他の物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。

この場合において、貸主は、その契約の解除によって損害を受けたときは、借主に対し、その賠償を請求することができる。

3 書面とする消費貸借は、借主が貸主から金銭その他の物を受け取る前に当事者の一方が破産手続開始の決定を受けたときは、その効力を失う。

4 消費貸借がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その消費貸借は、書面によってされたものとみなして、前3項の規定を適用する。

(2)改正の趣旨

現行法上、消費貸借契約は要物契約とされていますが、取引実務上は、金銭等の交付に先立って諾成的消費貸借契約が締結される例が多く、判例上も、このような諾成的

消費貸借契約について法的拘束力が認められていました。

そこで、改正案では、この諾成的消費貸借契約が明文化されることとなりました。

(3)改正のポイント

改正案では、諾成的消費貸借契約に関し、以下のような規律が定められています。

- ① 書面による合意を要件として諾成的消費貸借契約の成立を認める。

※ これは、安易な口約束により消費貸借契約が成立してしまうことを防止するため、書面による契約を要求するものです。

- ② 電磁的記録によって合意がされた場合も、書面によって同意がなされたものとみなす。

- ③ 借主は、貸主から金銭その他の物を受け取るまで契約の解除をすることが認められる一方で、当該解除によって貸主に損害が生じたときは、貸主は損害賠償請求ができる。

※ これは、契約締結後、金銭等の交付を受けるまでの間に資金需要がなくなった借主に対して契約の拘束力から開放される手段を与えつつ、それにより貸主が損害を被った場合には、その賠償義務を貸主に負わせることとする趣旨のもので

(4)実務への影響

判例上認められていた契約形態を明文化したものに過ぎず、基本的には、実務への影響は少ないものと思われます。

ただ、改正案においては、電磁的記録による諾成的消費貸借の成立が認められています。ですので、貸付に至るまでの交渉に電子メールを使用する場合には、最終的な合意には至らなかったにもかかわらず、相手方から、メールで合意が成立しているから金銭等を交付するようとの主張がなされることのないように、メールの文面には注意を払う必要があります。

また、諾成的消費貸借契約を締結した場合、貸主は、「貸す義務」を負うことになることから、契約締結後、金銭等の交付までの間に、借主の信用不安等、一定の事由が生じた際に金銭等の交付を拒むことができるようにするためには、その旨の特約条項を設けることを検討する必要があります。

第4 賃貸借

1 存続期間

(1)新旧対照表

【現行条文】

(賃貸借)

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

(賃貸借の存続期間)

第604条 賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

【改正案】

(賃貸借)

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた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、その効力を生ずる。

(賃貸借の存続期間)

第604条 賃貸借の存続期間は、50年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、50年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から50年を超えることができない。

(2)改正の趣旨・ポイント

現行法上、賃貸借の存続期間の上限は20年とされています(もつとも、借地借家法等の特別法において適宜の修正が加えられています。)

その理由は、20年も経てば目的物は損傷するであろうと考えられていたことや、土地についても、長期間にわたり使用する場合には地上権や小作権を利用する方法があると考えられてきたことにあります。

しかし、現代では、技術の進歩により、目的物を長期間にわたって維持することが可能となりましたし、借地借家法等の特別法の適用のないものであっても20年を超える利用する社会的ニーズや、地上権や小作権を利用できない利用関係においても同様のニーズが生じてきているといわれています。例えば、重機やプラントのリース契約、ゴルフ場の敷地の賃貸借、太陽光発電パネル設置のための賃貸借がこれにあたりとされています。

そこで、改正案では、賃貸借の存続期間の上限を50年に伸ばすこととされました。

(3)実務への影響

この改正により、20年を超える存続期間を定めることが可能となります。

2 賃貸人たる地位の留保

(1)新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

第605条の2 前条、借地借家法(平成3年法律第90号)第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。

この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

3 第一項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

4 第1項又は第2項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第608条の規定による費用の償還に係る債務及び第622条の2第1項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

(2)改正の趣旨

賃貸人たる地位の移転に関する判例法理が明文化されるとともに、判例上、要件が不明確であった賃貸人たる地位の留保に関し、要件が明確化されることになりました。

(3)改正のポイント

● 賃貸人たる地位の移転

改正案は、賃貸人たる地位の移転に関し、以下のとおりの規律を定めています。これらは、いずれも判例法理を明文化するものであり、現行の実務に影響を与えるものではありません。

- ① 賃借権につき対抗要件が備わっている場合には、不動産の所有者たる賃貸人が不動産を譲渡した場合、賃貸人たる地位が当然に新所有者へ移転すること
- ② 賃貸人たる地位の移転を借主に対抗するためには、登記を要すること
- ③ 新所有者が、敷金返還債務及び費用償還債務を承継すること
- ④ (賃借権につき対抗要件が備わっていない場合であっても)賃借人の承諾を要しな

いで、旧所有者と新所有者との合意により、賃貸人たる地位を移転することができること

● 賃貸人たる地位の留保

判例上、旧所有者と新所有者との間に賃貸人の地位を留保するためには、「特段の事情」が必要であり、留保する旨の合意があるだけでは「特段の事情」には当たらないものとされており、具体的にどのような要件を満たせば賃貸人の地位を留保することができるかが不明確となっていました。

そこで、改正案では、旧所有者と新所有者との間で、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨の合意と、その不動産を新所有者が旧所有者に賃貸する旨の合意をすることにより、賃貸人の地位を旧所有者に留保することができるとして、要件が明確化されることになりました。

(4)実務への影響

賃貸人たる地位の留保の要件が明確化されたことにより、賃貸人たる地位を留保する際にとるべき手続が明確になりました。

3 一部滅失等による賃料減額

(1)新旧対照表

【現行条文】

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

第611条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

【改正案】

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第611条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(2)改正の趣旨・ポイント

● 当然減額

改正案では、減額事由が生じた際には、賃料は、その割合に応じて、当然に減額されるものとしており、賃借人の側からの減額請求を不要としています。

● 減額・解除事由の拡大

改正案では、賃料減額及び解除の原因を、目的物の一部滅失の場合に限らず、「その他の事由」にも拡大しています。これにより、例えば、交通手段や基本的インフラの断絶等による賃借不動産の使用不能のように、物理的に滅失したわけではないが、機能的・経済的に使用収益ができなくなった場合にも、減額や解除が認められる余地が生じることとなります。

(3)実務への影響

減額の請求が不要とされたことにより、賃貸人の認識とは無関係に、賃料減額の効果が生じることとなります。そのため、減額事由の発生後、一定の期間が経過している場合には、既払い分の賃料について、過払金返還請求がなされる可能性が生じることになりま

す。

滅失以外にどのような場合に、賃料の減額が認められることになるのかについては、今後の裁判例の蓄積を待つこととなります。



第5 使用貸借

1 諾成的使用貸借

(1)新旧対照表

【現行条文】

(使用貸借)

第593条 使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

【改正案】

(使用貸借)

第593条 使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

(借用物受取り前の貸主による使用貸借の解除)

第593条の2 貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。ただし、書面による使用貸借については、この限りでない。

(2)改正の趣旨

現行法が制定された当時は、使用貸借契約は、主として親族間での利用が想定されていましたが、取引実務上も使用貸借契約が利用されることは少なくありませんでした。

そこで、改正案では、使用貸借契約の法的拘束力についてルールが明確化されることとなりました。

(3)改正のポイント

- 要物契約から諾成契約へ

取引実務上、諾成的使用貸借契約が用いられることが多いことに鑑み、そのような契約にも法的拘束力を認めるべく、要物契約から諾成契約へと変更されました。

● 契約締結前の解除権

貸主は、原則として目的物の引渡前は自由に契約を解除できるが、書面で契約がされた場合には、このような解除は認められないこととされました。

(4)実務への影響

書面によらずに契約を締結した場合には、引渡前に自由に解除できることとされているので、それを回避するためには、書面により契約を締結する必要がある、ということになります。

第6 請負

1 仕事未完成時における請負人の報酬請求権

(1)新旧対照表

【現行条文】

(新設)

【改正案】

(注文者が受ける利益の割合に応じた報酬)

第634条 次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。

この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

① 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなつたとき。

② 請負が仕事の完成前に解除されたとき。

(2)改正の趣旨・ポイント

現行法上、請負の報酬は仕事の完成に対して支払うものであるから、仕事が未完成であれば、原則として報酬請求権は発生しないものとされており、これについて判例上、一定の例外が認められてきました。

そこで、改正案は、仕事未完成時における請負人の報酬請求権について、規定を設けることにより、報酬請求権の発生要件の明確化を図っています。

具体的には、注文者の帰責事由によらずに履行不能となった場合や、仕事の完成前に請負契約が解除された場合には、請負人は、既に行われた仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が受けた利益の限度で報酬を受けることができるものとされています。

2 担保責任

(1)新旧対照表

【現行条文】

(請負人の担保責任)

第634条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。

ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第533条の規定を準用する。

第635条 仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。

ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。

(請負人の担保責任に関する規定の不適用)

第636条 前1条の規定は、仕事の目的物の瑕疵が注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じたときは、適用しない。

ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

(請負人の担保責任の存続期間)

第637条

前3条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物

を引き渡した時から1年以内にしなければならない。

- 2 仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

第638条 建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後5年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、10年とする。

- 2 工作物が前項の瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から1年以内に、第634条の規定による権利を行使しなければならない。

(担保責任の存続期間の伸長)

第639条 第637条及び前条第1項の期間は、第167条の規定による消滅時効の期間内に限り、契約で伸長することができる。

(担保責任を負わない旨の特約)

第640条 請負人は、第634条又は第635条の規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。

【改正案】

(請負人の担保責任の制限)

第636条 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき(その引渡しを要しない場合にあつては、仕事が終了した時に仕事の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とき)は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすること

ができない。

ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第637条 前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

2 前項の規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時(その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時)において、請負人が同項の不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

第638条から第640条まで

削除

(2)改正の趣旨・ポイント

売買における担保責任と同様に、請負の担保責任についても、債務不履行責任の一環として整理されることとなり、売買における売主の担保責任に関する規定が包括的に準用されることとされました。1年の期間制限がある点についても、売買における担保責任と同様です。

また、土地の工作物についての特則を定めた現行民法635条1項及び638条は削除されることとなり、他の場合と同様の扱いがされることとなりました。

(3)実務への影響

追完請求、解除、損害賠償請求、代金減額請求といった救済手段が認められることに

なるため、事案に即した救済手段の選択が可能となります。

以上

