

1. はじめに

わが国で取引の基本法として民法が制定されたのは明治29年(1896年)になります。これまで、民法については、現代語化を目的とする改正や部分的な改正はあったものの、規定の内容全般に踏み込んだ改正は行われておらず、時代の変化にそぐわない条項等が生じていました。このような状況を踏まえ、国は、民法制定以来の社会経済の変化への対応、また、国民に分かりやすいものとするを目的として、国民生活にかかわりの深い契約関係に関する規定の見直しを行い、平成29年5月26日に民法の一部を改正する法律が成立し、平成29年6月2日に公布されました。本稿では、今回の民法改正の中から不動産取引として重要な売買契約と賃貸借契約に関わる主な改正について2回にわたりご紹介します。

2. 民法改正の概要

今回の民法改正は、契約関係を中心とした改正となっています。民法は、第1編総則・第2編物権・第3編債権・第4編親族・第5編相続から構成されていますが、今回の民法改正は、主に第3編債権に関する規定についての改正であることから「債権法」の改正とも呼ばれることがあります。

今回の民法改正により、契約関係を中心とした債権及びこれに関連する規定が改められますが、改正内容を分類すると、①社会経済の変化等に対応するための制度の新設・変更、②国民に分かりやすい内容とするための判例法理や原理原則の明文化に分けることができます。以下、本稿では、主に制度の新設・変更となるものを中心に上げ、実務において今後予想される影響などを簡潔に述べたいと思います。

3. 損害賠償の免責要件の変更点

改正民法では、従来の「帰責事由＝過失」という考え方を変更し、債務者が損害賠償義務を負う

のは「契約の拘束力」にあるという考え方を採用しました(つまり債務者が契約の履行を約束したのに履行できなかったという考え方です)。その結果、債務不履行による損害賠償義務の免責要件である帰責事由の存否については、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らし」判断すると規定されることになりました。

4. 契約解除要件の変更点

また、改正民法では、契約解除の考え方を「履行をしなかった債務者への制裁」から「債権者が契約関係から解放される制度」に改め、契約を解除するにあたって債務者に帰責事由があることを不要としました。

そのうえで、改正民法は、①催告解除と②無催告解除という枠組みを維持しつつ、債務不履行の程度及び態様を問わずに解除することはできないという判例法理を明確にしました。これによって、改正民法では、①催告解除の場合には、債務不履行が取引上の社会通念に照らし軽微でないことが必要であり(改正民法541条)、②無催告解除の場合には、債務不履行のために契約目的を達成することができないことが必要となります(改正民法542条)。

5. 危険負担の変更点

現行民法541条1項は、売買等の双務契約における危険負担*について、いわゆる債権者主義を採用していましたが、従来からその妥当性については批判がありました。

これに対し改正民法では、債権者主義の規定を削除するとともに、当事者双方の帰責事由によらずに債務が履行不能となった場合には、履行を拒絶することができることと改めました(改正民法536条1項)。そして、契約関係の処理は債務不履行による解除や損害賠償等によることになり、債権者が履行拒絶や契約の解除等を行うことができる

のは、目的物が引き渡されるまでと規定することになりました（改正民法 567 条 1 項）。

*双務契約において一方の債務が、当事者の帰責事由なく消滅した場合の危険（対価関係にある反対債務の帰趨）の分担という問題

6. 瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更

改正民法においては、「瑕疵」という文言は用いられなくなり「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」（契約不適合）と規定されることとなりました（改正民法 562 条 1 項）。これは「瑕疵」という文言が一般市民に分かりにくいというえに、実務上も物理的なものだけでなく、心理的なものも含めて解釈されるなど辞書的な意味からも乖離していたためです。改正民法は、現行民法の「瑕疵」概念の解釈を積極的に変更するものではありませんが、「契約の内容に適合しない」との文言が採用された以上は、当事者の合意内容である契約の内容が一層重要視されると思われれます。

そして、現行民法の瑕疵の「隠れた」という要件である買主の善意無過失は不要とされることになりました。改正民法においては、契約不適合が隠れているか否かは、契約内容を確定する一要素として位置付けられると考えられます。

また、契約不適合責任（従来の瑕疵担保責任）を追及する場合、改正民法は、従来の損害賠償請求と契約の解除だけでなく、目的物の補修等を求める追完請求権と代金減額請求権を新設しています（改正民法 562 条、563 条）。もっとも、改正民法での契約不適合責任における損害賠償請求と契約の解除は、債務不履行に基づくものとして整理されています。

7. 実務上の影響について

（1）免責要件の変更について

帰責事由の判断において、契約の趣旨・目的に即した判断がなされる傾向が強まることが想定されます。したがって、契約書の見直しに際

しては契約の前文や目的等の条項で契約の趣旨・目的、契約締結の経緯を明らかにする等の対応が必要になってきます。

（2）契約解除要件の変更について

契約の解除に際し、債務者の帰責事由が不要となったことから、契約書において、契約の解除に当事者の帰責事由を必要とするのか検討することが必要になります。また、債務不履行の程度が軽微である等の場合には解除ができなくなることから、任意解除条項を充実・明確化することも重要になるでしょう。

（3）危険負担について

当事者の帰責事由なく目的物が消滅した場合には、契約関係が当然に消滅することはなく、契約解除等により処理されることになるので、契約関係を消滅させるためには、きちんと契約解除の意思表示をすることに注意する必要があります。

（4）瑕疵担保責任・契約不適合責任について

契約不適合の判断に当たり、当事者の意思（契約）が重要視されているので、契約書の条項は具体的に記載することが求められ、目的条項や覚書等で契約の背景を説明することの重要性が今後増すものと思われれます。それとともに、売買契約を締結して目的物に契約不適合部分がある場合には、買主が追完請求権等の行使を検討する場面も増えてくるでしょう。

8. 終わりに

今回の民法改正では、当事者の意思である契約を重要視する改正が行われることから、今後実務における契約書の重要性はより大きくなります。

改正民法の施行は、公布日から記載して 3 年以内となっており（平成 32 年 6 月 2 日）、まだ時間はありますが、改正内容をよく理解したうえで、売買契約書の確認・変更等の準備が今後必要になると思われれます。

〔安部 康広（弁護士）〕