

# 民法(債権法)改正に関する意見

---

平成23年6月21日

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

# 債権法改正について(総論)

## 改正の必要性について

元来不動産取引は非常に複雑であり、扱う金額が高額であることから、僅かな法改正でも影響を受けることが少なくありません。

特に今回の改正では、債務不履行や瑕疵担保責任の考え方、賃貸借契約に係る規程の見直し等、契約の根本に係わる規程変更が含まれております。従来 of 取引慣行や法解釈が一気に大きく変更となれば、法改正についてゆけない法律弱者を産むこととなり経済的・社会的混乱を引き起こしかねません。

そもそも今般の東日本大震災の影響で、一部地域では意見集約することが困難であり、国民生活の根本規程たる民法について、腰を据えて議論できる状況ではとてもございません。

各論について議論する以前の問題として、改正そのものを今この時期に行う必要があるのか慎重に検討すべきであります。仮に改正するのであれば、全国的に議論できる状況かどうかを見極めたうえで、実態取引に与える影響を充分検証すべきであります。

## (1) 契約交渉の不当破棄について

- 契約交渉の不当破棄を法文上明確にすることが検討されているが、特に不動産の媒介では、売り主・買い主双方の要望・条件に開きがあるのが通常である。媒介業者はこれを調整し成約に向け交渉するが、条件が折り合わず契約を断念する場合、あるいは逆に成約見込みの低い取引について媒介業者が粘り強く交渉する行為が、「不誠実な交渉」として責任を問われる等、法が悪用されるおそれがあるのではないか。
- 契約交渉が不当であるかの判断は、個別の事案に応じて判断される事柄であり、また、当事者の地位によっても異なることから、法で明文化することは難しいのではないか。

## (2) 意思表示に関する規程の拡充

- 現行消費者契約法で規程されている「不実表示による取消」を、民法の一般規程として組み入れるとともに、不利益事実の不告知について「故意」の要件を外すことが論点となっている。
- 特に個人間の不動産取引について、故意の有無にかかわらず責任を問うことは酷ではないか。
- プロ同士の取引についてまで、不実表示の取消を認める必要があるのか。特に同業者同志の取引の場合には、過度な保護になるのではないか。

### (3) 公序良俗違反としての暴利行為の明文化

- 明らかに不当な暴利行為は当然に規制されるべき。
  - しかし、不動産取引では、
    - ・ 宅建業者が中古住宅を買い取って一定のリフォームをして(付加価値を付けて)販売するケース
    - ・ 売り主、買い主の意向等によって、仕入れ値が著しく安価になったり、急激な地価上昇等によって販売価格が逆に高額となるケース
- 等がある。法が悪用され、こうしたケースが「暴利行為」として責任を問われることにならないか懸念する。

## (4) 契約締結過程における情報提供義務等

- 今回の整理案では、契約当事者の説明義務・情報提供義務を明文化するとともに、当事者が第三者(媒介業者等)に契約を委託した場合に、当該第三者が説明義務違反に該当した場合は、当事者も責任を負うとしている。
- 現状、媒介業者は、宅建業法35条の重要事項説明及び37条の契約時の書面交付等により、一定事項について調査し買い主に情報提供しているが、媒介業者がこれらの説明違反に該当した場合に、当事者(例えば個人の売主)も責任を問われることになるのか。

## (5)「債務者の責めに帰すべき事由」のあり方

- 債務不履行に関する過失責任主義を見直し、契約の拘束力を重視した規程(契約で引き受けたかどうか)にあらためることが論点となっている。
- 契約書にあらゆる項目を盛り込むこととなり、契約書や重要事項説明の長文化・複雑化によって、かえって消費者にわかりづらくなるのではないか。
- 契約書に書きさえすればよいといった風潮をもたらし、知識を持っている者と持っていない者との格差が拡大するのではないか。

## (6) 瑕疵担保責任の規程の見直し

- 瑕疵担保責任を契約責任と位置づけることが論点とされているが、債務不履行の場合と同様、重要事項説明書等の記載事項が膨大となり、知識の乏しい消費者にとってかえって不利益になるのではないか。
- 宅建業法の瑕疵担保期間「引渡から2年」は民法の「知ったときから～」より簡便な処理が可能。民法改正で影響が出ないようにしていただきたい。
- 数量不足による担保責任について、現状行われている土地の実測精算売買（実測して差異が生じた場合、後日精算）が制限されることのないよう配慮すべき。

## (7) 保証契約について — 賃貸借契約① —

- 保証人や連帯保証人の保護を拡充する方策が検討される中で
  - 保証契約時に、債権者(貸主)が保証人に対し「保証人の知識等に照らし十分な説明」を行うこと
  - 債権者(貸主)が主債務者(借主)の「資力に関する情報」を保証人に説明すること
  - 連帯保証の効果の説明を具体的に受けて理解した場合にのみ連帯保証となるべき
- との意見があるが、民間賃貸住宅の家主の約85%が個人、かつその60%が60歳以上の高齢者であり、こうした説明義務を課すことは非常に大きな負担となる
- 建物賃貸借において、連帯保証人は、賃料滞納などの金銭的担保以外に、身元引受人的な意味合いでもよりどころとなる唯一といってよい担保方法である。
- したがって、融資に係る保証など他の保証契約と性質が大きく異なる点、十分な配慮を願いたい。

# (8) 目的物の一部が利用できない場合の賃料 の減額

## — 賃貸借契約② —

- 賃貸物件の一部が利用できない場合に、賃借人からの減額請求を待たず、当然に賃料が減額されることとなると、その範囲や程度と、それが賃料(減額)にどのように反映されるかなどにつきトラブルが生じることが予想される
- また、「その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)減額される」というのはバランスに欠ける
- 今般の震災においても、賃貸建物の損壊やライフラインの停止、原発事故による避難区域近隣に所在するなどにより、賃料減額にかかる多くの問題が表面化している。今回のような場合は、貸主も被災者であるが、当然に賃料が減額されることとなるのは乱暴ではなかろうか。
- 現在でも、例えば「風呂が壊れた」「エアコンが故障した」といった入居者からの申出に基づき、修繕を行うとともに、家賃減額や銭湯代の支払など適宜、状況に応じた対応を行っており、現行どおり、賃料減額請求権の行使の中で個別事情に応じて検討していく方が実務的ではないか。

## (9) 賃貸借終了時の原状回復 ー 賃貸借契約③ー

- 賃貸人が事業者で賃借人が消費者である場合に通常損耗補修特約を一律無効とすると、非常に大きな混乱が予想される。
- 原状回復義務については、最高裁平成17年12月16日判決及び最高裁平成23年3月24日判決、いずれも個人が借主の居住用賃貸借につき、通常損耗補修特約を否定していない。
- 国が示す原状回復ガイドラインの浸透や、判例に基づくなど実務では多くの努力が既になされている。

## (10) 敷金返還債務の承継 — 賃貸借契約④ —

- 賃貸物件の所有権が移転した場合に、新所有者が負うこととなる敷金返還債務について、旧所有者が担保義務を負担することが検討されている。
- しかし、実務では、賃貸物件のオーナーチェンジがあった場合、旧所有者が預かっている敷金については売買代金に反映させ決済が行われる。
- しかるに、旧オーナーが返還債務の履行をいつまでも担保することとなるのは過度な負担となり、賃貸物件の流通を阻害するおそれがある。