

民法(債権関係)の改正について

- ▶ 法制審議会民法(債権関係)部会第28回会議資料

社団法人不動産協会

平成23年6月21日

はじめに

- ◆ 不動産協会(理事長・木村恵司三菱地所会長)は、都市の開発や魅力的なまちづくりに取り組む大手デベロッパーを中心とする不動産事業者168社で構成される団体です。
- ◆ 会員各社は、良質なオフィス・住宅の供給、住宅ストックの円滑な流通等に努めておりますが、当協会では、これらの事業を会員会社が積極的、効果的に推進できるよう、不動産関連諸制度について政策提言を行うとともに、調査・研究、社会貢献活動等に取り組んでいます。
- ◆ 当協会では、多様化・個性化していく顧客ニーズに応え、的確な情報や適切なアドバイスの提供により、顧客のライフスタイル追求を支援する「顧客本位」の経営を企業行動理念としております。

民法改正についての基本的視点

- ◆ 民法(債権関係)の改正にあたっては、当協会としては「取引の安定性を確保する」という観点を重視して頂きたいと考えます。
- ◆ 判例法理を条文化することは取引の安定性を確保するために望ましいと考えます。
- ◆ 消費者保護については、一般法である民法に規定するのではなく、宅地建物取引業法や住宅の品質確保の促進等に関する法律等の特別法で対応するほうが、契約の当事者である消費者および不動産事業者にとってわかりやすく、実効ある消費者保護が図られるものと考えます。
- ◆ 売買と賃貸借に関するいくつかの論点について意見を申し上げますが、全般については、後日あらためて会員企業の意見を集約の上、文書で提出いたします。
- ◆ 売買については新築分譲マンションの売買契約、賃貸借についてはオフィスビルの賃貸借契約を念頭に意見を申し上げます。

1. 契約交渉段階

▶ 契約締結過程における説明義務・情報提供義務(第23-2)

意見

- ・ 説明義務・情報提供義務に関する一般的な規定を民法に設けることは、宅地建物取引業者が関与する不動産取引において宅地建物取引業法上の説明義務・情報提供義務以上の過剰な情報提供を求められるおそれがあります。

改正にあたっては、既存の実務に影響を及ぼさないよう十分な配慮をお願いいたします。

理由

- ・ 宅建業法第35条に重要事項の説明等について詳細な説明義務が規定されています。
さらに同法第47条に宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについての告知義務が規定されています。
- ・ 説明・情報提供の必要性和程度は事業分野ごとに異なっており、宅建業法では宅地建物取引に即した消費者保護規定が設けられています。

2. 瑕疵担保責任

▶ 民法第572条(担保責任を負わない旨の特約)の見直しの要否(第39-7)

意見

- ・ 民法第572条を見直す場合には、宅地建物取引業法や住宅の品質確保の促進等に関する法律で定められた免責特約の範囲を制限することとならないよう配慮をお願いいたします。

理由

- ・ 関係当事者の利害調整及び取引の安定性への配慮のもとに、宅建業法第40条では宅建業者が売主である場合の売買契約における瑕疵担保責任の特約の制限が、住宅の品質確保の促進等に関する法律第95条では新築住宅の瑕疵担保責任の特例が設けられています。

【宅地建物取引業法第40条】

目的物の引渡しの日から2年以上の特約であれば有効。

【住宅の品質確保の促進等に関する法律第95条】

新築住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵担保責任は10年間。

3. 賃貸借

▶ 敷金返還債務の承継(第45-3(4))

意見

- ・ 目的不動産の所有権の移転に伴い敷金返還債務が当然に新所有者に承継されるとする判例・通説を明文化することは賛成です。

しかし、旧所有者もその履行を担保する義務を負うとすることは、旧所有者の地位を不安定にし、賃貸不動産の流通を阻害するおそれがあります。

理由

- ・ 敷金返還債務の権利関係は、賃貸借契約に付随して存在するものであり、独立して存在する債権債務関係ではありません。

賃貸人の地位が承継されることによって、敷金返還債務も新所有者に承継されるものであり、旧所有者が敷金返還債務の履行を担保する義務を負うものとは賃借人も考えないと思われれます。

一般的には旧債務者が免責されることを前提としており、旧所有者に履行を担保する義務を負わせることは、実務における賃貸不動産売買の契約締結方式および売買代金決済ルールに重大な影響を与えることとなります。

4. 賃貸借

▶ 賃貸借終了時の原状回復(第45-7(2))

意見

- ・ 原状回復の範囲に通常損耗の部分が含まれないことを条文上明記するとしても、これに反する特約を無効とすべきとする考え方については賛同できません。

理由

- ・ 通常損耗の具体的な事例への当てはめは困難であるため、その対象範囲を契約時に当事者間で具体的に定めることによって当事者が具体的に確認することができ、紛争を予防することができると思います。