

「宅建業者として必ず押さえておきたい民法改正点（売買編）」

令和2年12月

弁護士西村龍一

第1 民法改正の概要

1 民法改正に至った経過

- (1) 民法1896年（明治29年）成立・1898年（明治31年）施行。
1編（総則）、2編（物権）、3編（債権）、4編（親族）、5編（相続）の5編構成。
- (2) 4編（親族）と5編（相続）以外の部分は、成立してから現在まで約120年間、大きな改正がされてこなかった。

理由

- ①私法上の基本法の頻繁な改正は混乱の原因となる。
 - ②民法の規定で不明確な点は判例で補充されて具体的な不都合がない。
 - ③借地借家法など特別法による手当。
- (3) 社会の変化に対応するため、抜本的な改正の必要性を求める声が強くなったことから、2009年（平成21年）11月に法制審議会民法（債権関係）部会設置され、改正の検討が開始した。
2017年（平成29年）5月26日改正法案成立し、2020年4月1日に改正民法施行。

2 改正の特徴

(1) 条文数の変化

改正前の条文数（1条から1044条までで合計1087条）と改正後の条文数（改正前と同じく1条から1044条で合計1118条）で形式的な条文の番号に変化がなく、条文数を増やしている。

(2) 改正内容

判例法理等による従来解釈を明文化した部分も多く、新設された規定との整理が必要。

改正全体のボリュームが多いため、まずは宅建業者の業務に関わりの深い分野の改正部分について確認していくのが合理的。

第2 売買に関する改正点

1 意思能力（3条の2）

(1) 意思能力とは

是非の弁別をして法的な意味と結果（損害賠償しなければいけない）を認識する能力を意思能力という。その意思能力があるか否かは、個別の事

案ごとに具体的に判断される。

通常の状態では正常な判断力がある者でも、飲酒や薬物の服用によって意思能力を欠くような状況が生じることがありうる。

意思能力は、行為能力のように、成年者と未成年者など定型的な基準で定められていない。これまで意思能力については、意思無能力者の行為は無効とするのが判例通説であったが、民法には規定されていなかった。今回の改正民法で意思能力がない者の行為は無効であると明文で規定された。今まで、解釈で認められてきたことを確認したものであるが、意思能力がどのような能力かは、規定していない点に注意する必要がある（個別具体的な判断に委ねられた点で、実務的には法定成年後見制度を利用していない高齢者との不動産取引では、注意が必要である。）。

(2) 意思無能力者の行為の効果

「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。」

2 錯誤（95条1項～4項）

(1) 旧規定と改正規定との違い

① 無効（旧規定）から取消し（改正規定）へ（95条1項）

旧規定は、錯誤の効果は無効としていたが、改正規定は、錯誤の効果は取消しとした。

② 錯誤の種類（2類型）

ア 表示の錯誤

意思表示に対応する意思を欠く錯誤（95条1項1号）

イ 動機の錯誤

表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤（95条1項2号）

→ 法律行為の基礎であることの表示が必要（95条2項）（動機の表示）

③ 錯誤の意味（旧規定では不明確な点を改正規定で明文化）

その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるとき（95条1項）

④ 表意者重過失の場合の取消し制限と緩和（95条3項1号、2号）

ア 原則：表意者重過失の場合、取消し不可（95条3項）

イ 例外：相手方悪意・重過失（95条3項1号）、共通錯誤（2号）

⑤ 第三者保護規定

詐欺の場合と同じく、効果を取り消しとし善意・無過失の第三者に対抗できない（95条4項）

(2) 宅建業者としての留意点

宅建業において、相手方が錯誤を主張するトラブルの多くが、「動機の錯誤」である。動機は内心の問題であって、取引行為の外形からわからなければ、それを理由に取引の効果が否定されるのは取引安全を損なう。改正規定は、これまで判例が形成した動機が表示されて法律行為の基礎となっている場合（相手方も知ることができる状態）に無効ではなく、取消しを認めた点で重要な改正である。

3 法定利率

(1) 旧規定と改正規定との違い

① 法定利率が5%から3%へ（404条1項、2項）

ア 法定利率とは

未払いの金銭債務に法律の規定で果実である利息を認めた場合の利率を法定利率という（旧規定404条5%、商法514条6%）。

イ 3%とした理由

いわゆるバブル経済崩壊後の我が国では、公定歩合及び金融機関の預貯金金利が低下する状況が既に30年近くも継続し、慢性的に法定利率5%が市中金利を大きく上回る状況となっている。この状況は、債務者にとって合理性を欠くだけでなく、債権者、たとえば、交通事故の被害者が将来分の損害について請求する場合も中間利息控除が改正前法定利率5%でされることで合理性を欠いている。そのため、改正規定は、法定利率を3%としこれに変動制を併用することで不合理な取扱いとならないようにした。

② 変動制の採用（404条3項～5項）

ア 3年一期制による変動制（404条2項、3項）

法務省令で定めるところにより、3年を一期として、一期ごとに国内銀行の貸出平均金利の変化を勘案して1%刻みで変動させる。3年を一期としたのはある程度緩やかな変動が生ずることとする必要による。

イ 期毎の利率（404条4項、5項）

5年間（60か月）の平均利率等から算出した基準割合という基準により、変動させる利率を決定する。

4 賠償額の予定（420条1項～3項）

(1) 旧規定と改正規定の違い

旧規定（420条1項）「当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。」とあるのを、改正規定は「この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。」を削除した。

(2) 旧規定の裁判所による運用実務

実際には、裁判所において、予定された賠償額が過大であるときは、「公序良俗違反による無効」（新旧規定とも90条）などの論理で賠償額の制限がされてきたことを踏まえて、裁判所が増減できないとする規定を削除した。

→ 宅建業法38条1項、2項による損害賠償額の予定の制限（上限：代金額の10分の2）などにも注意。

5 危険負担

(1) 債権者主義から債務者主義への転換（536条1項）

旧規定は、「…その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。」（旧規定534条1項）として、債権者主義（債権者が危険を負担する）を採用。

売買で危険負担の債権者主義は実態に照らすと不合理な結論となることが多い（新築家屋の売買で引渡しを受ける前に放火で全焼してしまった場合など）。

そのため、実務的には、特約により、債権者主義の緩和が図られてきたが、今回条文で明文化した。

(2) 債務者主義の原則

「当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。」として、契約締結後であるが引渡し前に買主・売主のいずれにも帰責事由がない場合の滅失・損傷の危険は売主（債務者）の負担となり、買主は代金支払いを拒むことができる。

6 契約不適合責任（瑕疵担保責任についての変更）

(1) 「瑕疵」という用語の不使用

改正規定は、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」（契約不適合）を採用し、旧規定（570条など）で採用されていた「瑕疵」という用語を使用しないこととした。

これは、瑕疵とは「キズ」であるが、目的物に瑕疵があるかの判断は、判例上も契約の趣旨を踏まえて目的物が有すべき性状を確定した上で、引き渡された目的物があるべき性状に適合しているか、客観的に判断するなどとするのが一般的実務上の取扱いであり、わかりやすい用語として「契約不適合」が採用されたものである。

ただし、宅建業界では、瑕疵担保ないし隠れた瑕疵という用語は、馴染みのある用語であり、この用語が改正民法ではなくなり、宅建業法でも改正がなされるので、取扱いに早く慣れる必要がある。

瑕疵担保責任は、契約内容の不適合責任となり、これまでの「瑕疵」に当たる概念としての不適合とは、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことをいうので留意するべきである。

※これまでの隠れた瑕疵

これまで宅建取引において、隠れた瑕疵は馴染みの深い用語であり、宅建業者としては、物的瑕疵（土地の土壌汚染、地中埋設物、建物の雨漏り、躯体部の損傷など）、法律上の瑕疵（法律上の建築制限、土地の利用制限など）、心理的瑕疵（殺人・自殺など事故物件）が上げられていて、例えば、心理的瑕疵については、宅建業者として事実を知っていた場合の説明義務の有無及び範囲などが重要な検討点であった。

改正後は、これらの瑕疵は、契約内容の種類、品質、又は数量のどの要素の不適合になるかに分類されて、処理されることになる。

(2) 買主の救済方法（追完請求権・代金減額請求権・損害賠償請求・解除権）

① 追完請求（562条1項）

目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないなら、買主は、追完請求権（完全な履行を請求する権利）が認められる。

改正規定では、売主はあるがままで目的物を引き渡せば免責されるのではなく、契約に適合した目的物の引渡し義務とされている（法定責任説から契約責任説への転換）。買主に責めに帰すべき事由があれば追完請求できない（562条2項）。

→追完請求：補修、代替物引渡し、不足分補充など。

② 代金減額請求（563条1項～3項）

ア 旧規定

旧規定では、代金減額請求を認める規定は、数量指示売買等（旧規定565条、563条1項）限定的。→代金減額請求権を根拠づけるには、その売買が数量指示売買であることを主張立証する必要があった（最判平成13年11月22日）。

イ 改正規定

契約不適合があれば、代金減額は取引上の取扱いとしても合理的と評価できる。→代金減額請求を有償契約に一般化（559条）

代金減額請求は、旧規定が担保責任とされていたことから、売主に帰責事由があるかにかかわらず認められる。しかし、買主に帰責事由があれば代金減額請求は認められない（旧規定も同じ取扱い）。

③ 損害賠償請求・解除（564条）

買主は、追完請求、代金減額請求に加えて、損害賠償請求及び解除ができる。損害賠償請求は、売主（債務者）に帰責事由がなければ免責される

ものの、買主（債権者）の帰責事由は問わず行使が認められる。

解除は、売主（債務者）の帰責事由を問わず行使でき、買主（債権者）が有責なら行使できない。

(3) 移転した権利が契約不適合の場合の売主の責任等（565条）

売買の目的が権利の場合であって、その権利に契約不適合がある場合には562条～564条の規定が準用される。

(4) 買主の権利の期間の制限（566条）

買主が種類または品質に関する契約不適合を知った時から、1年以内にその旨を売主に対して通知しないときは、追完請求等を行うことができない。

ただし、売主が引渡し時に契約不適合につき悪意・重過失がある場合は除く。

(5) 目的物の滅失等に関する危険の移転（567条）

売買契約の目的物（特定物）引渡し後に、当該目的物が双方の帰責事由によらないで滅失又は損傷した場合は、買主は履行の追完請求等もできないし、代金の支払を拒むこともできない（1項）。

買主が受領遅滞をした場合も同様（2項）

(6) 担保責任を負わない旨の特約（572条）

担保責任を負わない旨の特約を締結したとしても、売主が契約不適合に該当する事実等を知りながら告げなかった場合は責任を免れない。

免責特約については、宅建業法40条との関係にも注意が必要。

7 手付（557条1項、2項）

(1) 宅建業者として注意すべき改正点（明文化された点）

- ① 売主の手付解除（倍返し）→現実の支払がなくても提供すれば有効
- ② 手付解除可能時期→相手方が履行に着手するまで手付解除可能（判例の明文化）
- ③ 履行の着手のあったことの主張・立証→手付解除を否認する者が主張・立証

(2) 民法改正による宅建業法39条1項～3項の改正（表記など形式点のみ）

① 民法は任意規定・宅建業法は強行規定

宅建業法は消費者保護等の見地から手付規定（宅建業法39条1項～3項）は強行規定であり、宅建業法39条の手付規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされる（宅建業法39条3項）。民法の任意規定が特約を自由にできるのと違いがある。

② 宅建業法47条3号

宅建業者が手付について、貸付けその他信用の供与をすることにより契

約の締結を誘引する行為を禁止している。

8 買戻し（579条）

売買契約と同時に買戻しの特約をすれば、売主は、買主が支払った代金及び契約の費用を返還して売買契約の解除をすることができるとされていた。

この規定は強行規定とされていたが、今回の改正で買戻しの代金として「買主が支払った代金及び契約の費用」と異なる合意をすることも認められた。

9 契約の解除

(1) 催告による解除（541条）

(2) 催告によらない解除（542条）

(3) 債権者の責めに帰すべき事由による場合（543条）

従来債務者の帰責事由を要件としていた解除につき、債権者を契約の拘束力から解放するためのものとして整理した。債務者の帰責事由は問わないが、債権者に債務不履行につき帰責事由がある場合は解除できない（543条）。

10 債権等の消滅時効（166条）

(1) 債権の消滅時効につき、主観的起算点（債権者が権利を行使することができることを知った時）から5年間、客観的起算点（権利を行使することができる時）から10年と二元的に整理した（166条1項）。

(2) 職業別の短期消滅時効（改正前民法170～174条）及び商事消滅時効（改正前商法522条）については廃止された。

以上