

第15回  
民法(債権法)の改正法案が成立!  
不動産取引への影響は?

民法改正法案がいつに公布され、改正点は多岐にわたるが、契約書の文言等の修正を迫られるケースもあり、中でも不動産の売買取引における責任の範囲が変更になるため、仲介業者等にとっては他人事ではない。施行まで対策が求められる。

平成21年10月に法務大臣が民法(債権関係)改正についての諮問をしてから約7年半という成立まで長い時間がかかりましたが、民法(債権法)の一部を改正する法律案(以下「改正法案」)が平成29年5月26日に可決成立し、同年6月2日に公布されました。不動産取引にも多くの影響のある改正ですので、早めに準備をしていく必要があるでしょう。

●どこをチェックすればいいの?  
といっても改正の内容は多岐にわたりますし、法務省が公表している新旧対照案でも147頁にも及びますので、すべてを確認することは大変です。今回の改正の内容(趣旨を大別すると次の2つに分けることができます)。

①従来の法律上のルールを変更して、新たなルールを導入する改正(Aパターン) ↓実務対応について議論を深めていく必要がある。契約書の文言等を修正するなど、一定の対応が必要になる可能性が高い。  
②従来判例・学説上一般に認められてきた理解を明文化する改正(Bパターン) ↓実務への実質的な影響は小さい。意外このパターンが多い。  
このうち、Aパターンのものを中心に確認をしていくことがよいでしょう。

●不動産取引に影響のある改正点は? 改正法案における改正点の中で不動産取引(不動産売買、不動産賃貸、不動産管理等)に影響のある改正点は、主なものとして次のようなものがあげられます。

①定型約款に関するルールの明確化  
②売買契約における売主の担保責任に関するルールの変更  
③賃借人たる地位の移転や敷金に関するルールの明確化  
④消滅時効におけるルールの変更  
⑤連帯保証人に対する履行請求の効力の変更  
⑥委任契約における報酬の支払時期に関するルールの整理

**売主の担保責任、買主の請求権が拡大  
施行まで3年間、綿密な準備が求められる**

	売主の帰責性 × 買主の帰責性 ×	売主の帰責性 ○ 買主の帰責性 ×	売主の帰責性 × × 買主の帰責性 × ×	売主の帰責性 × 買主の帰責性 ○
①追完請求	○	○	○	×
②代金減額請求	○	○	○	×
③債務不履行に基づく解除、損害賠償請求	○	○	×	×

※①②と③は互立しない。①と③、②と③を同時に請求することはできない。

しては、買主に対し追完請求権(修補請求権等)と代金減額請求権を認めることにも、債務不履行に基づく解除及び損害賠償請求権を行使することが可能となりました。

かかる請求権と売主及び買主の帰責性の関係は上図のとおりです。

●権利行使の要件  
現行法では、瑕疵担保責任を請求するためには期間制限内に権利行使を行うことが必要でしたが、改正法案においては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対し通知すれば足りることとなりました。

●最後に  
民法(債権法)の改正については、これから施行日までの3年間において多くのセミナーが開催され、書籍も多数出版されると思います。改正直前に慌てて対応しなくてはなりません。今から情報収集を始め、施行に向けた準備を進めていきましょう。

**今月の筆者**  
2006年弁護士登録。プロジェクトファイナンス、ノンバンク法務、資金移動業、仮想通貨等様々な金融法務を取り扱う。不動産(ホテル、病院等)の開発案件、明渡訴訟対応、マンション管理組合、民泊事業者からの相談にも多数対応。



武智総合法律事務所  
弁護士 清水 雅博

**コラムのご感想、ご意見は下記まで!**

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan-pro.biz/