

民法改正(債権法・相続法)の不動産取引への影響

仙台市青葉区二日町1番23号-10F

官澤綜合法律事務所

弁護士 官澤里美

TEL022-214-2424 FAX214-2425

I 不動産売買への影響

第1 売買契約前に銀行との融資契約が可能になり、ローン特約が不要に！

消費貸借に関する見直しにより、2020.4/1以降、
書面での合意による消費貸借契約（諾成的消費貸借契約）が可能に！

現行法…民§587では金銭の交付で契約成立であり、金融機関は、売買契約が締結されたら融資するとの契約はできず、融資証明書の発行も困難。
そのため、融資を利用する買主は、融資が受けられなかったら売買契約を白紙撤回できるローン特約を希望することが多かった。
しかし、売主には売買契約が不安定で困ることもある…

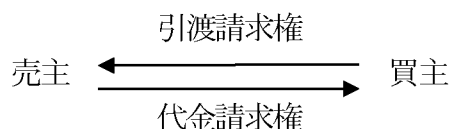
↓

改正法…民§587-2を追加し、書面によることを要件として、合意のみで消費貸借契約の成立を認めることとした。
売買契約締結前に、融資契約締結が可能に。
→借主は、貸主に金銭を交付せよと請求できる。
金銭の交付前はいつでも解除できる（借りの義務は負わせない）。
但し、貸主は、その解除で損害を受けたときは損害賠償請求ができる。

第2 引渡し前に建物が天災等で滅失したら、買主は代金支払を拒絶できることに！

危険負担に関する見直し

売主に責任がなく目的物の引渡債務が履行不能となったら、債権者である買主の反対給付である代金支払債務はどうなるか？



現行法 特定物は債権者主義(旧 § 534)…債権者が負担し、代金支払債務は存続。
他は債務者主義 (旧 § 536)…債務者が負担し、代金支払債務は消滅。
特定物の場合の売主から買主への危険の移転は契約時。
それでは、買主に酷なので、特約で危険の移転を引渡時に修正していた。

↓

改正法 特定物を含めすべて債務者主義となり (§ 536)、買主は代金支払の履行を拒絶できることとなった。
危険の移転は引渡時 (§ 567)

第3 売主の担保責任が、瑕疵担保責任から契約不適合責任に！

※担保責任とは、対価的均衡を図る責任で請負その他の有償契約に準用される。

現行法…隠れた瑕疵があったとき の責任

↓

改正法…契約の内容に適合しないものであるとき の責任

1 買主の権利の明記化

①追完 (修補・代替物引渡し・不足分引渡し) 請求 (§ 562)

②代金減額請求 (§ 563)

③解除 (§ 564→§ 541・542)

④損害賠償請求 (§ 564→§ 415) 但し、債務者 (売主) の帰責事由が要件。

2 期間制限 (§ 566)

現行法…知ってから1年以内の権利行使が必要

↓

改正法…知ってから1年以内に不適合の事実を通知することが必要
具体的な権利行使は後で足りが、消滅時効の規定の適用はある

☞契約内容に適合しない部分があることに気づいたら1年以内に売主に通知を！

第4 配偶者居住権が設定された建物の売買は？

配偶者居住権…2020年4月1日から認められることになった権利で、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、遺言や遺産分割で配偶者居住権を取得することにより、終身または一定期間、その建物に無償で居住できることになる権利。
不動産登記簿の乙区に登記される。

☞配偶者居住権が設定された建物の売買は、登記された配偶者が亡くなるまで無償で居住できる借家権が設定された建物と考えて行う。

第5 遺言で相続した不動産も、登記しないと第三者に対抗できないことに！

父が死亡し、相続人は長男と次男の二人だが、父は不動産を長男に相続させるとの遺言を行っていた。その不動産は売却予定で、買主が決まったら相続と売買の登記を行おうと思っていたところ、次男の法定相続分について次男がお金を借りていたサラ金から差押えが行われたら？

現 在…相続させる旨の遺言は登記なくして第三者に対抗できるとするのが判例で、長男はサラ金に優先する。

↓

改正法…民 § 899-2 を追加し、2019 年 7 月 1 日以降に発生した相続については、法定相続分を超える部分について、登記を具備しなければ第三者に対抗できないこととした。
サラ金は長男に優先する。

☞遺言や遺産分割で取得した不動産は、速やかに登記することが必要に！

II 不動産賃貸借への影響

第1 存続期間の上限が50年に延長された。

現行法…上限は20年(§ 604)

但し、建物を所有目的の借地や借家については借地借家法で上限なし。

↓

改正法…50年に延長

ゴルフ場や太陽光発電パネル設置用の借地はしやすくなる。

第2 保証人の保護が拡充された

1 極度額を定めてなければ個人根保証は無効に！(§ 465-2②)

※根保証とは、将来発生する不特定の債務の保証で、金額がいくらになるか、いつ終わるのか不明で、保証人のリスクが大きい。

継続的な事業用融資、売買取引、賃貸借 等

☞賃貸借契約書に極度額を明記した後に保証人に自署してもらうこと！

文例 「保証人は、借借人が本契約により貸貸人に対して負うすべての債務を極度額〇×円の限度で連帯保証する。」

- 2 賃借人の死亡や保証人の破産・死亡により保証は確定することに！(§ 465-4①)
確定すれば保証は打切りとなり、その後の賃料は保証されない。

☞賃借人や保証人が死亡した際は保証契約を再締結すること！

- 3 事業用賃貸借の個人保証人には賃借人の財産状況等の情報提供が必要に！
事業用債務の個人保証人への主債務者の財産状況等の情報提供義務(§ 465-10)
同義務違反で誤認して保証人になった場合は、保証契約を取消される恐れ

☞事業用の建物(店、事務所等)の賃貸に個人保証を受ける場合は、保証人に賃借人から財産状況等の情報提供を受けたことを確認すること！

文例 「保証人は、本契約に先立ち、賃借人から同人の財産及び収支の状況、負担している債務の有無や額、履行状況等について情報の提供を受けたことを確認する。」 そして、口頭でも確認する。

第3 賃借人の修繕権限が新設された。

賃借人は、建物の修繕が必要な場合、賃貸人に通知しても相当の期間内に必要な修繕をしてもらえないときは、自分が修繕をすることができる(§ 607-2)。

→修繕は賃貸人の義務であるため、賃借人は、その費用は賃貸人に請求できる。
その金額をめぐるトラブルの恐れ。

☞必要な修繕は賃貸人が速やかに行うこと！

なお、特約により修繕を賃貸人の義務から外すことは可能。
但し、修繕を賃借人に押し付けるような契約書では入居者が集まらない恐れ…

第4 一部使用不能等により、賃料は当然に減額に！

建物の一部が賃借人の責任でなく一部使用不能となった場合の賃料について、
現行法 § 611…その割合に応じて賃借人は減額を請求できる。

↓

改正法 § 611…その割合に応じて当然に減額となる。

→一部使用不能が生じたにもかかわらず放置すると、憤った賃借人から過大な減額を主張され、減額の範囲をめぐるトラブルの恐れ。

☞賃貸建物に一部使用不能が生じたら、賃貸人から適正な減額を提示すること！

第5 原状回復義務の範囲が明文化された。

判例や国交省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏襲し、賃借人に帰責事由の無い損傷や通常使用による損傷について、賃借人の原状回復義務の範囲外であることを明文化（§621）。

→敷金から差し引ける原状回復費用は、賃借人に責任の有る損傷のみ。

次の損傷は、賃借人の原状回復義務の範囲外であり、補修費用を敷金から差し引くことはできない。

- ①通常使用による損耗
- ②経年変化
- ③賃借人に責任のない損傷

→賃借人の原状回復義務の範囲外の費用を差し引くと、敷金返還訴訟を起こされる恐れ。

☞賃借人に責任の有る損傷以外は費用請求できないことを肝に銘じること！

なお、特約により通常使用による損傷も原状回復義務の範囲に含めることは可能だが、賃借人が個人の場合は消費者契約法 §10（民法等の条項に比べ、消費者の利益を一方的に害する条項は無効）で無効とされる恐れ。

第6 敷金の定義と返還時期が明文化された。（§622-2）

敷金…いかなる名目かを問わず、賃料その他賃貸借から生じる賃借人の金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭。

賃貸人は、賃借人が債務を履行しないとき、敷金をその弁済に充てられる。

賃借人は、賃貸人に敷金を債務の弁済に充てることを請求できない。

賃貸人は、次のときは、賃借人に対して賃借人の債務を控除して返還

- ①賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき
- ②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

☞店等の売買で賃借権譲渡を認めた場合、敷金は前賃借人に返還するのが原則！
返還したくなければ、前賃借人の敷金返還請求権を後の賃借人に債権譲渡することを、賃借権譲渡（賃借人交替）を認める条件とすること。

第7 賃貸人の地位を留保して売却が可能に！（§605-2）

賃貸不動産が売却等で譲渡されれば、賃貸人の地位は譲受人に移転する。

賃借人への対抗要件…賃貸不動産の所有権の移転登記

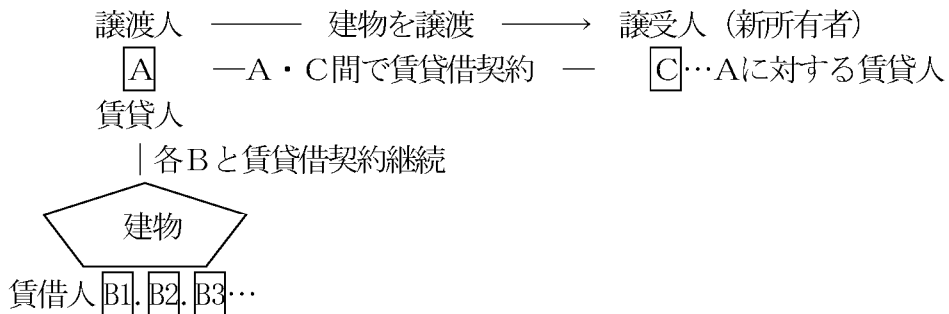
賃料…譲受人である新所有者が賃貸人となり請求権を得る

敷金…譲受人である新所有者が賃貸人として返還債務を負う

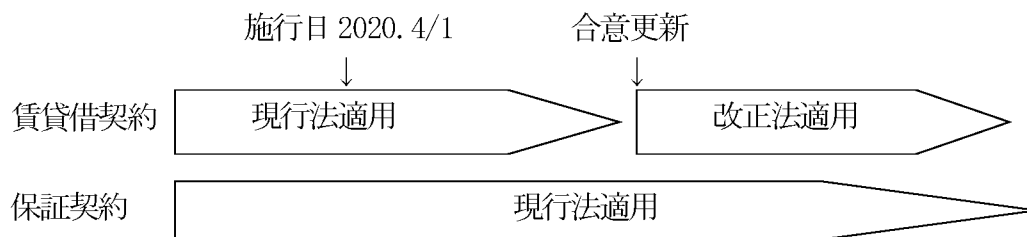
賃貸人の地位を譲渡人に留保して賃貸不動産を売却したいときは、
現在…個々の賃借人の同意が必要。賃借人が多いときは大変…



改正法…譲渡人と譲受人が、賃貸人の地位を譲渡人に留保することに合意し、
譲受人が賃貸人・譲渡人が賃借人の賃貸借契約を締結すればOKに。



(補足) 施行日前から継続の賃貸借への改正法の適用の時期



(注)1. 合意更新の場合は、更新後の契約に新法適用への期待があり、改正法が適用されるが、借地借家法の法定更新の場合は、当事者の意思に基づかないものなので、更新後も旧法が適用されることになると解される。

(注)2. 保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされていた場合は、賃貸借契約のみ更新されても保証契約は更新後の賃貸借契約を現行法で保証するが、保証契約も合意更新されれば、その後は改正法が適用されると解される。

⇒以上は立法担当者の解釈だが、賃貸借契約も保証契約も、賃貸借契約の更新後は改正法適用で極度額の定めが必要となると考えていた方が安全。

以上