

民法（債権法）の見直しについて

As for a review of the civil law (law of obligations)

國府 新助[※]

Sinsuke Kokubu[※]

はじめに

- I 債権法改正の背景
 - II 定型約款について
 - III 売買における瑕疵担保責任について
 - IV 賃貸借について
- おわりに

Summary

This paper, for part of the review overview of the civil law to be amended in 2020 (law of obligations), lecture in was done in TKP Conference City Hakata May 17, 2018 “Lecture on land compensation and the civil law.” is posted. The contents are as follows : 1. Background of the revision of the law of obligations 2. About the formal agreement 3. Amendments to the provision of warranty against defects in trade 4. Revision of the provision of lease.

In the context of receivables law, why there is a need to amend the now law of obligations, history of the discussion of the amendment, for the time enforcement and the scope of the amendment, for the formal agreement, of the formal agreement significance, agreement, display of the content, change for, warranty against defects in buying and selling (for example, was purchased I think 100 horsepower there is the performance of the car, in fact the case was only 90 horsepower) in the amendments of the provisions of, warranty against defects, as the special provisions of default responsibility, that has been re-organized in the concept of “agreement incompatible”, subsequent completion claims of the buyer, it has newly defined the price reduction claims, for the amendments of the provisions of the lease, mainly describes the security deposit, conclusion it is pointed out some problems.

Keyword : review, law of obligations, warranty against defects

はじめに

平成30年（2018年）5月17日、15：00～16：40、用地関係法人連絡会主催の「用地補償と民法に関する講演会」が、TKP カンファレンスシティ博多において開催された。

これは、民法（債権法）の改正が2020年までに行われるため、関係団体から事前に改正内容の周知徹底をはかろうとの要望が出され、担当者による説明会を全国で実施することとなり、この講演会もその一環として行われたものである。

※第一薬科大学

この講演会では、公共用地サポートセンター次長の鈴木憲司氏が司会進行を務め、午後3時に、同連絡会の 門間 勝会長より挨拶があり、その後、2名の教員、國府と竹内俊雄教授（駿河台大学名誉教授・弁護士）の紹介があり、國府が「民法（債権法）の見直しについて」を、竹内教授が「相続法改定案について」をそれぞれ担当した。

講演会の傍聴者は、用地関係法人連絡会（一般財団法人公共用地補償機構、公益財団法人東京都道路整備保全公社、一般財団法人首都高速道路協会など）の方々約30名であった。

多くの改正点があるなかで、特に債権法改正の背景、定型約款、売買における瑕疵担保責任、賃貸借、の4つの項目に絞って報告を進めて行くこととしたい。

I 債権法改正の背景

1 改正の理由⁽¹⁾

民法は、1896年（明29年）に制定され、1898年に施行されたもので、制定から120年ほどが過ぎている。その間、明治期に制定されたわが国の基本法についてみると、民法以外の重要な法律は抜本的な改正がなされている。たとえば、日本国憲法は1946年に、刑訴法は1948年に、民訴法は、1996年にそれぞれ改正されている。

刑法はその内容を全面的に改正する改正刑法草案（1974年・昭49年）の問題が取り沙汰されて久しいが、しかし施行以来、時代状況に合わせて、たとえばコンピュータ犯罪に対応するための規定（電磁的記録不正作出罪など）が新設されている。

さらに、商法は、1899年に制定された法律が現存してはいるが、特に会社に関する法律については、2005年に商法から独立した新たな「会社法」ができている。

これに対して、民法は、成年後見制度の見直しによる改正（1999年）、担保・執行法制の見直しに関する改正（2003年）、条文表現の現代語化および保証制度に関する部分的な見直し（2004年）、法人制度改革に伴う改正（2006年）などが行われたものの、これ以外に関しては制定当時のまま現在に至っている。現行民法ができた時代からは社会経済は大きく変動していて、ひとつには、現行民法が現代の社会や経済と合わなくなってきていることも指摘されていた。

そのような折、2009年の10月に、当時の千葉景子法務大臣から法制審議会に民法（債権関係）の改正に関する諮問がなされた。その内容は

- ① 民法を制定以来の社会・経済の変化に対応させること
- ② 国民一般に分かりやすいものとする

が中心となっていた。

①は、明治時代に制定された民法を、現代の取引事情に合わせるために改正する、つまり現代化する、ということである。

②は、判例ルール of 明文化、不明確な条文の明確化、さらには、書かれていない前提、原理、定義を補う、という3つの意味があるとされている。

- ①、②が改正の主な理由である。

民法制定以来、わが国の裁判実務では、多くの判例が形成された。現在の実務は、これらの判例をもとに動いている。

ところが判例は条文から読み取ることができないため、民法を国民一般に分かりやすいものとするべく、判例法理などを明確化する必要があるといわれている。判例を十分に理解していなければ民法が使えないというのでは問題であり、判例法理などを明文化して、国民にとって民法をわかりやすいものにする必要があるというものである。

また、確立した判例だけでなく異論のない解釈で、これらをもとに実務が行われているのであれば、そのような解釈をルール化して、条文に明記すべきということもいわれている。

さらには、国際的視点から民法を改正すべきだともいわれている。

2011年に閣議決定された「日本再生の基本戦略」では、各分野において当面、重点的に取り組む施策として、「更なる成長力強化のための取組（経済のフロンティアの開拓）」という項目の中に、経済連携の推進や世界の成長力の取り込みとして、「国際的にも透明性の高い契約ルールの整備を図るため、経済のグローバル化などを踏まえ、2013年初めまでに民法改正の中間試案をまとめる」としていたが、この中間試案は実際に2013年2月、法制審議会において部会決定がなされている。

日本以外の国を見ると、債権法ないしは契約法の改正や現代化の動きがある。たとえば、ドイツでは2001年に債権法が改正されている。これを受けてフランスでも契約法の改正の議論が行われている。EUでは、共通の契約法を作ろうとする動きもある。

一方、アジアについてみると、1999年に中国で新たな契約法が制定されている。ベトナムでは2005年に改正民法が成立し、2007年にはカンボジアで民法が制定されている。それぞれ日本の支援を受けて整備されたものである。

このように世界の国々で民法、特に債権法（契約法）が改正されている中で日本の民法が120年以上前の法律ということになると、世界の国の人々には理解されにくい。その結果として、国際取引における準則法がわが国の法律ではなく、外国の法律になるケースが多くなり、企業によっては、外国法の調査費用など余計なコストがかかるとともに、リスク判断が不透明になるといわれている。

このため、わが国の民法を世界の国の人々に分かりやすくするために改正すべきともいわれているところである。

2 改正の議論の経緯

i 研究者による改正案の検討⁽²⁾

民法改正の議論は、民法学者を中心に始まっている。そのきっかけとなったのが1998年（平10年）に開催された「民法100年と債権法改正の動向」というシンポジウムである。その後、民法改正に関する多くのシンポジウムや講演会が行われてきた。

2005年（平17年）には「民法改正研究会」が、2006年（平18年）には「民法（債権法）改正検討委員会」が発足した。この2つの研究会が発表した成果は実務家にも大きな刺激を与え、民法改正に関する議論が大きく発展した。特に「民法（債権法）改正検討委員会」による「債権法改正の基本方針」は、多くの著名な学者が長期間にわたって議論をしたもので、実務家の団体も、この「債権法改正の基本方針」を検討し、意見を発表した。

ii 法制審議会における審議⁽³⁾

以上の検討を踏まえ、2009年（平21年）10月、法制審議会に民法改正が諮問された。諮問の内容は先に説明した通りである。

ここで、学者を中心に始まった民法改正の検討は、法制審議会への議論に引き継がれることになった。

法制審議会における審議内容の概略を説明すると、諮問を受けた法制審議会では、審議会内に「民法（債権関係）部会」を設置した。法制審議会の「民法（債権関係）部会」では、まず、民法改正について、どの部分を改正すべきか、全体の網羅的なチェックを行っている。

その作業後、広く国民に意見を問うパブリックコメントの募集を行い、抽出された論点について一つずつ詳細な検討を行い、その検討結果に基づき、2度目のパブリックコメントを実施して、民法改正の具体案を作るための議論がなされた。

法制審議会の「民法（債権関係）部会」は、結果として合計99回の会議を開催したが、最後の年である2015年2月の会議で、「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が正式に要綱として決定され、5年を超えた法制審議会の審議は終了した。

iii 国会審議⁽⁴⁾

この要綱に基づいて法案（民法の一部を改正する法律案）が作成され、2017年（平29年）5月26日、第193通常国会において成立し、同年6月2日公布された。施行は、附則第1条において、公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日からとなっている。要するに2020年までには施行されるということである。

3 改正の範囲⁽⁵⁾

「民法総則」の一部と「債権」の大部分である。具体的には、民法総則のうち、法律行為、期間の計算、時効の3つ、債権では、債権の総則、債権総論とっている部分と契約の部分の2つ、事務管理、不当利得、不法行為の部分については、損害賠償などとの関連もあり、必要に応じて見直しをするというものである（表1）。

改正項目は200を超える大規模なもので、これら法制審議会の議論については資料や議事録が法務省のホームページで公開されている⁽⁶⁾。

表1 改正の対象

- 改正の対象
× 改正の対象外（ただし、一部修正箇所もあり）
△ 必要に応じて見直し

編	章	改正
第1編 総則	第1章 総則	×
	第2章 人	×
	第3章 法人	×
	第4章 物	×
	第5章 法律行為	○
	第6章 期間の計算	○
	第7章 時効	○
第2編 物権		×
第3編 債権	第1章 総則	○
	第2章 契約	○
	第3章 事務管理	△
	第4章 不当利得	△
	第5章 不法行為	△
第4編 親族		×
第5編 相続		×

出典：日司連編（2015）『民法改正でくらし・ビジネスはこう変わる』中央経済社、15頁

Ⅱ 定型約款について

1 定型約款の意義（548条の2第1項）⁽⁷⁾

保険約款・運送約款など、約款とは、一応の定義として、あらかじめ定型化された契約条項のことをいうが、この約款について現行法には規定がなく実際にトラブルとなることも少なくなかった。そこで改正法に新たに約款についての規律が設けられた（548条の2～4）。

新たに規定されたのが、「定型約款」というもので、一般に用いられている約款全てに必ず適用されるものではない。その理由は、約款の定義が難しく、全てを含めることが困難だったからである。

そこで、定型約款の意義であるが、548条の2第1項によると、定型約款とは、「定型取引において、契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体」、とされている。

ここでいう「定型取引」とは、「ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部または一部が画一的であることがその双方にとって合理的なもの」、という意味である。

具体的には、インターネット取引の際に用いられる約款や保険契約約款のように多くの人がイメージされると思われる約款は、この定義に含まれることになるが、労働契約の就業規則や事業者間取引の契約約款などは除外される。前者（労働契約の就業規則）は相手方が不特定とは言い難く、後者（事業者間取引の契約約款）は内容が画一的とは言い難いためである。

2 定型約款の合意

次に、定型約款の合意の問題、つまり定型約款が契約の内容となるのはどのような場合か、についてみる⁽⁸⁾。

本来は、契約当事者が個別に合意したものが契約の内容となるが、定型約款を用いた取引では、個別の条項について合意がなされることはなく、個別合意をすること自体が不特定多数の相手方と迅速かつ効率的に行うためには適切ではない。

そこで、個別の条項について合意がなされていない場合でも、定型取引を行うことの合意をした者が、定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき（548条の2第1項1号）、または、

定型約款の準備をした者（以下、定型約款準備者という）があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき（548条の2第1項2号）、
のいずれかの場合には、定型約款の個別の条項についても合意をしたものとみなされる（みなし合意という。548条の2第1項1・2号）。

このうち、定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき、は問題がないと思われるが、定型約款準備者があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき、との部分が理解しにくい。この点は、電車やバスに乗車する場合の運送契約、つまり、鉄道やバスの切符を購入する際に定型約款を用いる旨の「表示」をするという意味であるが、このような場面では定型約款を用いる旨の表示は困難であろうと思われる。そこで、公共性のあるいくつかの取引では、民法改正に伴い、特別法（たとえば鉄道営業法18条の2、航空法134条の2など）で、表示ではなく「公表」⁽⁹⁾で

足りるとその要件が緩和されている（みなし合意の例外）。したがって、契約の際、定型約款を用いる旨が表示されていなくても、事業者のホームページなどで、その旨が公表されていれば、定型約款の内容が契約の内容となる。

3 定型約款の内容の表示⁽¹⁰⁾

定型約款準備者は、定型取引合意の前または定型取引合意の後、相当の期間内に相手方から請求があった場合には、遅滞なく、定型約款の内容を開示すべき義務を負う（548条の3第1項）。また、定型約款準備者が、定型取引合意の前にされた相手方からの定型約款の内容についての開示請求を、正当な事由なく拒んだ場合、定型約款の個別の条項について合意があったとはみなされない、つまり定型約款の内容は契約の内容にならないこととなる（同条第2項）。

4 定型約款の変更⁽¹¹⁾

たとえば、金融機関の口座取引のように、約款を変更する必要性が生じる場合があるが、この点についての規定がなかったため、定型約款の変更についての規律も設けられた。すなわち、548条の4第1項は、定型約款準備者は、以下のいずれかの要件を満たす場合には、個別に相手方と合意することなく契約の内容を変更することができる、ということにした。

1つ目の要件は、定型約款の変更が相手方の一般的な利益に適合する場合である。

不利益がない以上画一的扱いを優先してよいことを考慮した規律である。

2つ目の要件は、定型約款の変更が本来の契約をした目的に反することなく、かつ変更の必要性、変更の内容の相当性、変更に関する定めの有無など変更に関して合理的な事情がある場合である。

また、定型約款準備者が定型約款の変更をするときは、その効力の発生時期を定め、かつ、定型約款を変更する旨および変更後の定型約款の内容並びに当該発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知しなければならないと定めている（548条の4第2項）。

要するに、1つ目の要件か2つ目の要件のいずれかを満たして変更の内容などをインターネットなどの適切な方法であらかじめ周知しておかなければ効力は生じないという意味である。

Ⅲ 売買における瑕疵担保責任について

ここで、瑕疵担保責任を理解するためにはその前提として、担保責任の理解が必要となる。そこで、担保責任について、簡単に変更点をみておくこととする。

担保責任の規定の再構成⁽¹²⁾

改正前民法は、売主の担保責任について、他人の権利の売買の場合（現行561条）以下それぞれの規定ごとに、買主が売主に対して行使可能な救済手段（契約の解除、損害賠償請求、追完請求、代金減額請求）やその内容を規定していた。

これに対し、改正法は売主の給付内容が契約の内容に適合しているか否か、との判断基準で一元化

し、売主の責任の存否を判断する考え方をとっている。つまり、目的物の種類・品質・数量が契約の内容に適合しないものであるとき、買主は、売主に対して、契約の解除（564条）または損害賠償請求（同条）ができるが、それに加えて、追完請求（562条）と、代金減額請求（563条）のできることが新たに規定されている。この場合の損害賠償や契約の解除は、債務不履行の一般原則によることとなる。権利の場合も同様である。

これらのことを前提としたうえで、売買における瑕疵担保責任の規定の変更点についてみてゆくこととする。

瑕疵担保責任の規定の変更点⁽¹³⁾

- ①「瑕疵」から「契約内容不適合」へ
- ②買主の追完請求権、代金減額請求権を規定
- ③損害賠償における無過失責任からの転換
- ④信頼利益に限らず、履行利益の賠償も可能に
- ⑤「隠れた」の要件の削除
- ⑥ 権利行使の期間制限

①「瑕疵」から「契約内容不適合」へ⁽¹⁴⁾

売買の目的物の種類・品質に関して欠陥があった場合、改正前民法下の法定責任説によれば、売買の目的物が特定物の場合と不特定物の場合とで区別し、不特定物の場合には、債務不履行の一般原則に従うことになり、特定物の場合には、売主は買主に対してその欠陥（瑕疵）について無過失責任を負うとされていた。その背景には、特定物の売買では、売主は、買主に対し、特定された物を給付する義務のみを負い、瑕疵のない物を給付する義務を負わないという、いわゆる特定物ドグマと呼ばれた考え方があった。

これに対し、改正法はこうした考え方を採用せず、売主は、買主に対し、瑕疵のない物を給付する義務、言い換えれば、種類・品質に関して契約の内容に適合する目的物を給付する義務を負うことを前提としている。売主が買主に対して種類・品質に関して契約の内容に適合しない目的物を引き渡した場合には、特定物か不特定物かを問わず債務不履行にあたり、その効果として、買主は、売主に対し、履行の追完請求（562条）、代金の減額請求（563条）、損害賠償請求（564条）および契約の解除（同条）をすることが可能となる（562～564条）。契約責任説の考え方に即したルールといえる。

このように、改正法では、売買との関係で「瑕疵」という用語がなくなり、瑕疵担保責任は、債務不履行責任の特則として、「契約内容不適合」という概念を用いて全般に整理し直されている（日常生活では瑕疵という言葉を使用することは稀なため削除されたもの）。契約内容不適合の存否は、売主が買主に対して引き渡した目的物の種類・品質・数量が売買契約の内容に適合していたかどうかという手法で判断される。

また、数量不足は従来、権利の瑕疵に関する規定（現行565条）として規律されていたが、今回の改正により、種類・品質とともに目的物の契約不適合の一種とされた。

②買主の追完請求権、代金減額請求権を規定⁽¹⁵⁾

追完請求権⁽¹⁶⁾

この点については無規定であったが、改正法では買主は、売買で引渡された目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、その内容に応じて売主に対し、目的物の修補請求（修理のこと）や不足分の引渡または代替物の引渡（交換のこと）による履行の追完を請求できるようになった（562条1項本文）。たとえば、引渡された中古車にエンジンの不具合があった場合には、買主は売主に対して、目的物の修補であるエンジンの修理を求めることができ、エンジンの修理が難しい場合には、代替物の引渡として同等の中古車の引渡を請求できるということである。

ただし、売主は、買主からの追完請求が買主に不相当な負担を課すものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法で履行の追完をすることができる（562条1項ただし書）。中古車の場合を例にとると、追完請求として買主が他の中古車の引渡を請求した場合、エンジンの修理で追完することや、逆に買主がエンジンの修理を求めた場合に他の中古車を引渡すことで追完をすることができるという意味である。

代金減額請求権⁽¹⁷⁾

改正前民法では、売買で引渡された目的物が契約の内容に適合しない場合、代金の減額請求（値引きのこと）⁽¹⁸⁾ができる旨の規定はなかった。数量不足の場合とは違って、減少すべき金額の算定が難しいからである。しかし、減少する金額の算定が困難と言いつつ、損害賠償では減価分の賠償が認められていることなど代金減額請求を認めないとする相当な理由がないこと、売買と目的物の等価交換の関係を維持するために、不適合の割合に応じて売買代金を減額することは当然であることから、改正法では、代金の減額請求が新たに規定されることになった（563条1項）。

代金の減額請求を行うためには、まず履行の追完が不可能なときなど一定の場合を除いて、相当の期間を定めて履行の追完の催告が必要となる。催告したその期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額請求ができるとされている。ただし、その不適合が買主の責めによる場合には、代金の減額請求はできない（同条3項）。

③損害賠償における無過失責任からの転換⁽¹⁹⁾

改正前民法下では、売買における瑕疵担保責任は、債務不履行責任が発生しない場合に法律に基づいて特別に売主が負担する無過失責任とされていた。これに対し、契約内容不適合による損害賠償責任は、債務不履行責任の特則であることから、無過失責任ではなく債務不履行責任の一般原則（415条1項）に従うことになり、売主に帰責事由がない場合には、売主の免責が認められる。

④信託利益に限らず、履行利益の賠償も可能に一損害賠償の範囲⁽²⁰⁾

改正前民法下の通説によれば、売買の瑕疵担保責任を理由とする損害賠償の範囲は、信託利益（瑕疵がないと信託したことによる利益）に限定されると解されていた。これに対し、改正法では、契約内容不適合による損害賠償を債務不履行責任による損害賠償の特則と位置づけることから、損害賠償

の範囲を信頼利益に限定する理由はなく、債務不履行責任の一般原則に従い、履行利益（債務が履行された場合には得られたであろう利益）の賠償も可能と解されている。

⑤「隠れた」の要件の削除⁽²¹⁾

この要件は、一般に瑕疵に関する買主の善意・無過失を意味すると理解されていた。改正法では、この要件は削除された（562～564条）。その理由は、善意・無過失という買主の主観的態様で一律に救済の可否を判断するのは適切でなく、事案ごとに「契約内容不適合」の存否を判断するほうが適切な解決を図ることができるからである。

⑥権利行使の期間制限

以上のような請求については、改正前民法では瑕疵を知ってから1年以内に行わなければならないことになっている（現行566条3項）。規定の趣旨は、売主の期待の保護や法律関係の早期安定の必要性にあるとされていた。判例（最判平4・10・20民集46・7・1129）によると、この期間制限の性質は除籍期間であり、買主は、この期間内に「売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、裁判上の権利行使をするまでの必要はない」ものの、権利を保存するためには「少なくとも、売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある」とされていた。

改正法は、買主が、目的物の種類・品質に関する契約内容不適合を知ってから1年以内に売主にその旨を通知しない場合には、契約内容不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求および契約の解除を追及することができない（失権する）としている（566条本文）。ただし、売主が契約内容不適合について悪意・重過失の場合にはこの期間制限は適用されない（同条ただし書）。改正法の定める期間制限の規律については、以下の点に留意する必要がある。

第1に、この期間制限は、（改正前民法と異なり）特定物売買だけでなく、不特定物売買にも適用されることになる。第2に、権利保存の要件としては、買主から売主に対する契約内容不適合の通知で足りることになり、上記判例で示された要件が緩和されている。第3に、売主の主観的態様によっては、この期間制限を適用しないという形で当事者間の公平が図られている。

以上の期間制限の規律は、あくまで種類・品質に関する契約内容の不適合の場合に限られる。数量の不適合について、566条は適用されず、消滅時効一般の規律のみに服することになる。履行が完了したことへの売主の期待の保護あるいは法律関係の早期安定の必要性は、種類・品質に関する不適合の場合に比べて、数量不適合の場合には高くないとの理解によるものである⁽²²⁾（上記①～⑥については、表2を参照）。

表2 瑕疵担保責任を理由とする損害賠償請求

	改正前（条文＋法定責任説）	改正後
債務不履行責任との関係	債務不履行責任とは異なる特別の法定責任	債務不履行責任の特則
目的物	特定物	特定物＋不特定物
対象	目的物の瑕疵（種類・品質）	目的物の種類・品質・数量に関する契約内容不適合
売主の免責事由	無過失責任	売主の免責事由あり
損害賠償の範囲	信頼利益に限定	履行利益も含まれる
買主側の要件	隠れた瑕疵（買主が善意・無過失）である必要あり	契約の解釈次第
権利行使の期間制限	買主が瑕疵を知った時から1年以内に行使する必要あり	種類・品質については、買主が不適合を知った時から1年以内に売主に通知しなければ失権

出典：高須順一編著（2017）『改正債権法』弘文堂、149頁

IV 賃貸借について

ここでは、1 賃借人の原状回復義務 2 敷金 についてみることにする。
なお、今回の改正では借地借家法の規定は実質的に変更されていない。

1 賃借人の原状回復義務⁽²³⁾

改正前民法は、賃借人の原状回復義務を直接規定する条項を欠いていた。これに対し、621条は、賃借人が賃借物の引渡を受けた後で生じた損傷がある場合に賃貸借が終了したときは、賃借人がその損傷を回復する義務を負うと規定し、賃借人に原状回復義務があることを明確にしている。

また判例法理を踏まえ、通常損耗や賃借物の経年変化は、原状回復義務の対象となる「損傷」に該当しないとの形で、原状回復義務の対象にならないことが明らかにされている（621条本文かつこ書）。あわせて従来の一般的な理解を踏まえ、その損傷が賃借人の帰責事由によらないときは、賃借人による原状回復義務の対象とならないとされている（621条ただし書）。

2 敷金⁽²⁴⁾

ここでは、① 敷金の定義 ② 敷金に関する基本的な法律関係 をみていくことにする。

①敷金の定義⁽²⁵⁾

敷金は賃貸借取引の実務で重要な役割を担っているにもかかわらず、改正前民法は、敷金の定義や敷金に関する基本的な法律関係を定める規定を欠いていた。改正法では、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義している（622条の2第1項）。要するに、借主の貸主に対する金銭債務を担保する目的で、貸主に交付する金銭のことである。

②敷金に関する基本的な法律関係⁽²⁶⁾

622条の2は、敷金に関する基本的な法律関係について、次のように規定している。

- (1) 敷金返還債務の発生時期
- (2) 敷金による優先弁済（差引計算）
- (3) 敷金返還債務の発生前における敷金の効力

(1) 敷金返還債務の発生時期⁽²⁷⁾

敷金返還債務は、i 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、または、ii 賃借人が適法に賃借権を譲渡したとき、に発生することになる（622条の2第1項）。

上記 i のルールは、いわゆる明渡時説と呼ばれるものであり、

① 賃貸人の賃借人に対する敷金返還債務と賃借人の賃貸人に対する賃借物の明渡債務

とは、特約のない限り同時履行の関係に立たず、また、

② 賃借人の賃貸人に対する敷金の返還請求権は、特約のない限り賃貸借の終了後であっても目的不動産の明渡が完了するまで具体的に発生しないことが明らかになっている。

(2) 敷金による優先弁済（差引計算）⁽²⁸⁾

上記(1) i または ii の場合、賃貸人は、賃借人に対し、「その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額」について返還債務を負担することになる（622条の2第1項）。

つまり、「敷金の額から債務の額を控除した残額」について賃貸人が返還債務を負担するということである。

この差引計算により、賃貸人は、相殺その他の特別の意思表示をしなくても、賃借人の他の債権者に優先して賃借人に対する債権の弁済を受けることが可能となる。

(3) 敷金返還債務の発生前における敷金の効力⁽²⁹⁾

賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しない場合、賃貸人は、賃借人に対する意思表示により、任意に敷金を当該債務の弁済に充てることができる（622条の2第2項1文）。

要するに、賃借人が家賃を支払わないとき、敷金を家賃の支払に充てるということである。他方、賃借人から賃貸人に対しては、敷金を当該債務の弁済に充ててを請求することはできない（622条の2第2項2文）。

おわりに

法制審議会の「民法（債権関係）部会」は、5年を超える審議を行い、債権の大部分について200を超える大規模な改正を行っている。

多くの改正点があるなかで、本講演会では、時間的な制約もあり、特に要望のあった債権法改正の背景について説明し、改正点については、定型約款、売買における瑕疵担保責任、賃貸借、の問題に

絞って説明した。

そのうち、定型約款については、契約実務を大きく変える可能性もある改正論点なので、どのようなものが定型約款に含まれるのか、また、どのような条項であれば定型約款を用いる旨の合意をしなかったものとみなされるのか、どこまで定型約款の不利益変更が認められるのかなど、これから注視していかなければならない問題が山積みである、との指摘がなされている⁽³⁰⁾。

ちなみに改正法は、基本的には、施行日以後に法律行為や意思表示がされた場合に適用されるが、定型約款に関する規定は、改正法施行前に締結された定型取引に係る契約についても適用されるのが原則である。ただし、一方当事者（解除権を現に行使することができる者を除く）が施行期日前に反対の意思表示を書面とした場合には改正法が適用されないこともあり、また、改正法が適用されるときでも改正前民法によって生じた効力を妨げない（附則1条2号・33条）。これは、定型約款の変更に関する従前の法律関係が不明確であるため、新たに設けたルールを広く適用することが取引の当事者双方の利益に資すると考えられたためである⁽³¹⁾。

売買における瑕疵担保責任については、今回の改正により大きく見直されているが、そのうち、権利行使の期間制限について改正法ではこの期限について不適合を知った時から「その事実を1年以内に通知」しない場合には行えないというように改められている。特に、損害がどの程度となるかを専門的に調査する必要があるような場合には、買主にとって期間が短すぎるということもあったため、これにより、買主の救済の幅が広がることになる⁽³²⁾。

賃貸借については、判例法理や従来の一般的な理解の明文化を中心に、全般的に規定が見直されている⁽³³⁾。時間の制約上、賃借人の原状回復義務に関するルールの新設と敷金に関するルールの新設に絞らざるを得なかった。

賃借人の原状回復義務については、賃貸借の終了時に、敷金の返還額から控除する対象になるかどうかという形で、賃借人の賃貸人に対する原状回復義務の範囲が問題になることが少なくなく、賃借人の原状回復義務の規定が新設されたことは、敷金の規定が新設されたことと相まって、実務上重要な意義を有すると考えられる⁽³⁴⁾。

敷金については、改正法の定義によれば、賃貸借取引に伴い、「保証金」の名目で賃借人から賃貸人に交付される金銭であっても、前記の担保目的がある場合には、民法上の敷金のルールに服することになる。他方、「敷金」の名目で賃借人から賃貸人に交付される金銭であっても、前記の担保目的が欠ける場合には、民法上の敷金のルールは適用されない。また、「礼金」「権利金」「建設協力金」の名目で賃借人から賃貸人に交付される金銭は、通常、上記の担保目的を欠くものと考えられる⁽³⁵⁾。

以上、4つの項目について説明させて頂いたが、本稿が民法（債権法）を必要とする方々のために少しでもお役に立てれば幸いである。

謝辞：今回上記のような報告をさせて頂けたのは、竹内教授の依頼によるものであり、それがなければこのような機会はなかったものである。この場をお借りして御礼を申し上げる次第である。

注

- (1) 鳥毛拓馬（2013）.「なぜ債権法は改正されるのか」, 大和総研調査季報新春号 Vol9, 53-55 頁. <https://www.dir.co.jp/report/research/law-research/index.html/pdf>, 2018 年 4 月 20 日.
- (2) 高須順一編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 2-3 頁.
- (3) 同上 3-4 頁.
- (4) 同上 4 頁.
- (5) 日本司法書士会連合会編（2015）.『民法改正でくらし・ビジネスはこう変わる』, 中央経済社, 14 頁（以後、日司連と略記する）.
- (6) 同上 19 頁.
- (7) 日司連「民法の改正について～みなさんの日常生活に関する法律の改正が検討されています～」, 第 59 回「定型約款とは」, <http://www.shiho-shosi.or.jp/pdf>, 2018 年 4 月 22 日.
条文は特に断らない限り、改正民法の条文である（以後、改正法と略記する）.
なお、改正法の条文は、あお空法律事務所（2017）.「民法改正全条文（債権法）」に依らせて頂いた. <https://www.aozora-legal.com/>, 2018 年 4 月 25 日.
- (8) 前掲 5、日司連編（2015）.『民法改正でくらし・ビジネスはこう変わる』, 中央経済社, 68-69 頁.
- (9) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 137 頁. 同旨前掲 7、日司連「民法の改正について～みなさんの日常生活に関する法律の改正が検討されています～」, 第 59 回「定型約款とは」, <http://www.shiho-shosi.or.jp/pdf>, 2018 年 4 月 22 日.
- (10) 前掲 7、日司連「民法の改正について～みなさんの日常生活に関する法律の改正が検討されています～」, 第 59 回「定型約款とは」, <http://www.shiho-shosi.or.jp/pdf>, 2018 年 4 月 22 日.
- (11) 前掲 5、日司連編（2015）.『民法改正でくらし・ビジネスはこう変わる』, 中央経済社, 70-71 頁.
- (12) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 142 頁.
- (13) 同上 144 頁以下.
- (14) 同上 144-145 頁.
- (15) 同上 145-146 頁.
- (16) 前掲 7、日司連「民法の改正について～みなさんの日常生活に関する法律の改正が検討されています～」, 第 39 号「売買・担保責任 2」, <http://www.shiho-shosi.or.jp/pdf>, 2018 年 4 月 22 日.
- (17) 同上.
- (18) 鹿野菜穂子（2017）.「民法改正の概要とポイントー契約に関する主な改正点ー」, 国民生活センター, 13 頁, <http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf>, 2018 年 4 月 28 日.
- (19) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 147 頁.
- (20) 同上 147 頁.
- (21) 同上 147-148 頁.
- (22) 同上 150-151 頁.
- (23) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 165-166 頁.
- (24) 同上 173-175 頁.
- (25) 同上 173-174 頁.
- (26) 同上 174-175 頁.
- (27) 同上 174 頁.
- (28) 同上 174 頁.
- (29) 同上 174-175 頁.
- (30) 前掲 7、日司連「民法の改正について～みなさんの日常生活に関する法律の改正が検討されています～」, 第 59 回「定型約款とは」, <http://www.shiho-shosi.or.jp/pdf>, 2018 年 4 月 22 日.
- (31) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 199 頁, 201 頁.
- (32) 前掲 5、日司連編（2015）.『民法改正でくらし・ビジネスはこう変わる』, 中央経済社, 75 頁.
- (33) 前掲 2、高須編著（2017）.『改正債権法』, 弘文堂, 162 頁.
- (34) 同上 165 頁.
- (35) 同上 173-174 頁.