

民法(債権関係)の改正に関する要綱仮案について

- 売買、賃貸借等の不動産取引関連を中心に -

講師：早稲田大学教授 山野目 章夫 氏

〔講演要旨〕

(文責：日本住宅総合センター - 住宅・不動産セミナー - 事務局)

【全体構成】

本日、主要内容は2部構成で進める。全体は4本柱で、1番の序、4番の結びの間の主要内容は、2番と3番に分かれる。2番「履行障害法の改革」は、今回の民法改正を特徴づける重要な骨子で、ここに半分のウェイトがある。それ以外の重要な改革のうち不動産関連のものを中心に3番「重要な諸改革」でとりあげる。

1 序/要綱仮案の意義

1の序、要綱仮案の意義に進む。要綱仮案ができるまでの経過を簡単におさらいする。2009年、当時の法務大臣は、法制審議会に対し、民法の契約に関する規定について、わかりやすいものとし、現代の社会経済に合ったものに改める必要があると考えられるので、それについて改正の方向を示されたい、と諮問した。これに関連して、一つは重要な内容、もう一つはやや雑談的な内容の話をする。

一番目は大事な話で、法務大臣の諮問内容をもう一度確認したい。契約に関する規定についての民法のルールを、よりわかりやすいものにし、より現代に合ったものにする必要があるから、そこを考えて欲しいと求められた。この結果、民法のどこが大幅に変わるかに注意を払う必要がある。民法は第1編から第5編までで構成されるが、第3編債権の中の大部分が今回の改正、見直しの対象になる。第3編債権は、ほとんど契約に関するルールから成り立っているからである。しかし、第3編債権のみが対象ではない。第1編の総則には、契約を結んだものの、錯誤で無効になるとか、公序良俗に反して無効である、という契約に関するルールが含まれ、さらに、契約に基づいて成立した権利が、何時まで続くのかという問題を扱う消滅時効の規定が置かれており、総則のこれらの部分も見直される。大きく変更されるのは、第1編と第3編となる。

2009年の諮問に関し、二つ目の話題として、時事的な雑談の類の話をする。民法改正に関し法制審議会に諮問があった2009年は、衆議院の総選挙が行われ、民主党他3党連立政権が誕生した。2009年の秋に、法制審議会に対して諮問したのは民主党政権の最初の法務大臣である千葉景子法務大臣であった。

その時から、5年の歳月を費やして民法改正の審議が続けられてきた。その間に法制審議会の専門部会が開いた会議開催回数には既に90回を超え、今後、答申確定までには100回くらいになる可能性がある。法制審議会設置以来、一つの法律改正にこれほど会議を要した前例は無く、民法改正の重要性を示す事実とも言える。

諮問がなされた後、中間的な論点整理を経て、2013年に中間試案が出された。中間的論点整理、2013年の中間試案のどちらについても一般の意見を求めるパブリックコメントの手順が行われた。そこで寄せられた意見などを参考に、さらに調査審議が続けられ、2014年8月26日、法制審議会の部会が債権関係の規定の見直しに関する要綱仮案を作成し決定した。これで、民法改正のほぼ固まった方向が示されたことになる。

2 履行障害法の改革

本日の主要部分の前半、履行障害法の改革に話を進める。契約が成立し、契約当事者が履行しようとしたとき、その履行に何か差支え(障害)が生じ、その結果トラブルに発展したときの処理を定めるのが、履行障

害法の領域である。

【売買の目的とされる建物が滅失した。売主と買主の法律関係は？】

履行障害の一番極端な例として、売買の目的とされる建物が全部滅失したケースを考える。そのとき、売主と買主の法律関係はどうなるのか考えて行くと、今回の改正が進めようとする方向が良く理解できる。このような場合の法律関係について、改正の方向性としては、極めて簡単明瞭な二つのルールで扱おうとしている。ルールは二つしかなく、一つは、買主は契約を解除することができるということ、もう一つは、買主は、売主に免責事由が無い限り、損害の賠償を請求することができるということである。

要綱仮案で原文の規定を確認してみる。要綱仮案 13 頁の「第 12 契約の解除」の「1」に催告解除の要件があり、次の「2」の「無催告解除の要件①（民法第 542 条・第 543 条関係）」を見ると、「民法第 542 条及び第 543 条の規律を次のように改めるものとする。次のいずれかに該当するときは、債権者は、1 の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。」として、「(1)」から「(5)」まで規律が並んでいる。今考えている事例に関係があるのは、「(1) 債務の履行が不能であるとき。」である。建物が滅失したことで、売主が買主に建物の所有権を移転することは不能となるので、買主は契約を解除することができるというルールである。

当り前のことが書かれているように見えるが、現行民法の法文と比べると、ある重大な違いに気づく。それは、要綱仮案の「第 12」「2」「(1)」の前後のどこにも、債務者の責めに帰すべき事由という文言がない点である。現行の民法の契約解除は、債務者の責めに帰すべき事由があるときに限り、債務の履行が不能になった契約を解除できるというルールである。要綱仮案は、債務者(事例の場合は売主)の責めに帰すべき事由の有無にかかわらず、契約の履行が不能になった場合には、債権者(買主)は契約を解除できると定めている。ここに、契約解除のルールに関する思想の大転換がある。契約の解除は、相手を非難する制度ではないと、明確に示されている。履行不能になった場合、誰に責任があるかは事例に応じて様々ありうるが、買主は契約を続ける意味を見いだせないで、この契約は解除する。これが契約解除だという発想の転換がされている。

次にもう一つの損害賠償のルールをとりあげる。これは、要綱仮案 11 頁、「第 11」の「1」に「債務不履行による損害賠償とその免責事由（民法第 415 条関係）」という見出しで出ている。そこには、「民法第 415 条の規律を次のように改めるものとする。債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が、契約その他の当該債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときには、この限りでない。」と定めている。ここは、ただし書の表現を調べ、免責事由という概念を導入しているところが勘所で、新しい点である。従来、事例のような局面は、売主(債務者)に故意過失がなければ損害賠償をしなくて良いし、故意過失があれば損害賠償するというように、故意過失で判断した。しかし、今回の民法改正の方向は、故意過失で判断することはやめて、売主(債務者)が損害賠償をしなければいけないか否かは、その契約に照らして判断するとしている。故意過失という言葉は、偶発的な出合い頭の交通事故の損害賠償を考える場合の過失と同義であるかのような印象を持って使われてきた。今回これを改め、契約目的の達成に向けともに進んできた当事者において、果たして損害賠償を負わなければいけない程の事由があったか否かを判断することにする。このことが「第 11」の「1」の見出しの免責事由という言葉で表現されている。その判断は、裁判官が行うことになり、取引実務に直ちにどのような影響があるかは、慎重に見定めなければならないが、今回の民法改正の眼目となる部分である。

関連して、要綱仮案 48 頁、「第 30 売買」の「5」を見ると、「損害賠償の請求及び契約の解除について、民法第 565 条および第 570 条本文の規律を次のように改めるものとする。3(1)及び4の規定による権利の行使は、第11の規定による損害賠償の請求及び第12の規定の規定による解除権の行使を妨げない。」としている。売買契約の売主と買主との間で契約を解除することが問題になる出来事が起こったときには、契約を解除す

ることができるし、損害賠償請求をできる出来事が起こった時には損害賠償請求をすることができる、と当たり前すぎることを確認がこの「5」に記されているが、それには理由がある。現行民法第565条の数量指示売買の規定、第570条の瑕疵担保責任の規定を廃止するところで伝えられている。売主瑕疵担保責任という概念を廃止し、従来瑕疵担保責任を用いた特殊なルールで処理した紛争は、今後はすべて、契約の解除と損害賠償というわかりやすいルールに服させることが、この「第30」の「5」で表されている。

この二つのルールで簡明に処理されることを、売買の目的物である建物が滅失した事例を使い、場面を4つに切りかえて確認していく。

【2-1 滅失が契約締結の前であればとしたら】

第1の場面は、売買の目的物である建物が滅失した時期が、契約締結の前である場合。例えば、軽井沢に別荘を所有する東京在住の老夫婦が、不動産業者から紹介された若夫婦に、当該別荘を売却することにし、東京で売買契約書へのサインが行われ、売買契約が成立したが、その前日に、軽井沢の別荘地一帯の火災により目的物の別荘が燃えて無くなっていたことが後に判明した場合である。この場合、現行法では、契約締結時に既に不能の状態になっていたため、原始的不能という用語を用い、契約書にサインしていても、契約は無効であると考えて来た。今般改正の民法は、この場合にも、無効とならずに契約は有効に成立したと認める。買主の対処としては、要綱仮案13頁の「第12 契約の解除」の「2」の「(1) 債務の履行が不能であるとき。」に該当するので、契約解除することができ、代金の支払いを拒絶できる。あらたなルールで簡明に処理される。

【2-2 契約締結前の売主となる者の失火によるとしたら】

第2の場面は、やはり契約締結の前の目的物の滅失だが、売主となる者の失火が原因で別荘が滅失した場合。例えば、別荘所有者の老夫婦が軽井沢の別荘から東京に戻る際にガス栓をきちんと閉めなかったため、ガスが徐々にもれて充満し、これに引火して出火したような場合である。このようなケースについて、現行民法には規定がなく、契約締結上の過失という概念が用いられ、この場合に損害賠償請求を認めるか否かについて様々な学説が唱えられた。改正民法の考え方は、このケースは契約が無効にならず、買主となろうとする者が、売主に者に対して、損害賠償請求することができるというルールが働くことになる。

【2-3 滅失が契約締結後の災害によるとしたら】

第3の場面は、滅失が、契約締結後の災害による場合。1995年に起きた阪神・淡路大震災の際、震災前に売買契約書にサインをしていたが、決済される前に1月17日を迎え、目的物の建物が倒壊した実例があった。

不動産取引の実務では、この事象をどう解決してきたかを確認する前提として、現行民法の関連規定第534条と第536条を確認する。第536条が、債権者、債務者の両方の落度によらずに履行不能になったときには、反対給付を請求することが出来なくなる、すなわち、代金を支払う義務が消えると原則を定めている。しかし、第534条では、例外として、特定物の売買のときには、買主は代金を支払わなければいけないとしている。建物の売買は特定物の売買なので、第534条によると、購入者は、引渡し前に震災で壊れた住宅のローンを払い続けなければならない、新たなローンを組んで別の住宅を購入することは事実上出来ないという、おかしな現実になってしまう。そこで、不動産取引実務では、少なくとも通常の建物の売買に関する限り、債務者、債権者、売主、買主の両当事者の責めによらない、災害などで、建物が滅失したときには、買主は契約を解除することができるという条項が入った契約書を用いてこの問題に対処してきた。神戸の震災時にもそうであったと思われる。今回の改正審議では、民法の第534条が、そのままでは現実に困るルールを定め

ているのでこれを廃止するという事で意見が一致した。残る第536条の危険負担のルール本体の扱いについては意見が分かれた。今回の民法改正では、契約解除のルールを改め、売主の責めに帰すべき事由のあるなしにかかわらず、不能となったときは契約解除できることにするという発想の転換が行われている。そこで、第536条をそのまま残すと論理的に整合性が取れなくなり、何か講じる必要があった。法制審議会の最終結論は、「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。」(要綱仮案「第13」の「2」の「(1)」)、と定めることにした。これにより、事例では代金の支払いを拒むこともできることになる。ここの「も」に意味があり、契約を解除して、代金は払わないことにできる、しかし、契約を解除するには、内容証明郵便を書いて解除する旨を相手方に伝えるなど手間かかる。そこで、契約を解除することもできるし、契約を解除せずとも、不能となった(家が燃えて無くなった)ので、代金の支払いを拒むことができる、という設えにした。

現在不動産実務で使われている契約書雛形にある、契約当事者の責めによらない災害等の理由で、契約の目的物である家が滅失した場合には契約は解除できるという条項は、民法改正後は、あたりまえの内容となる。民法改正にあわせて契約書雛形の点検を行う際には、その取扱いを検討すべきと考えられる。

【2-4 契約締結後の売主の失火によらしたら】

第4の場面は、契約締結後の売主の失火によって建物が燃えて無くなった場合。これは、契約解除と債務不履行の損害賠償の問題になる。この場合、他の場合と同じく、買主は契約を解除することができる(要綱仮案「第12」の「2」の「(1)」、「第30」の「5」)、買主は売主に免責事由がない限り(売主の失火なので普通は免責事由なし)、損害の賠償請求をすることができる(「第11」の「1」、「第30」の「5」)。当然のことが書かれているようにも見えるが、注目すべきは、レジュメの2箇所にある「他の場合と同じく」という文言である。現行民法は、この場合だけ、契約解除と損害賠償の問題になった。その他の場面については、原始的不能という概念が登場して、諸学説が唱えられていた。新しい民法では、履行に障害が生じた場合の全部の場面について、契約解除と損害賠償で処理していく、というわかりやすいルールへ転換しようとしている。その意味で、「他の場合と同じく」という2箇所の文言に注目してほしい。

3 重要な諸改革

主要2本立ての後半の問題に入る。3-2 危険の移転と3-3 契約内容不適合は、不動産取引の売買と関係し、3-4 賃貸借と3-5 個人保証は、賃貸借と関係が深い。3-1 消滅時効は、大きな変更なので紹介する。

【3-1 消滅時効】

債権の消滅時効は、現行民法では、原則が10年と定められているが、複雑で多くの例外がある。まず、商人間の取引(おおむね会社の取引はこれに該当)は、商事短期消滅時効で5年の時効期間となる。さらに、取引主体により複雑な相違が生じる。銀行(会社)の貸付債権の消滅時効の期間は、5年となる。しかし、信用金庫、信用組合、労働金庫は、商人ではなく互助組織なので、その貸付債権の消滅時効期間は10年となる。また、貸金業者の貸金債権の消滅時効は、貸金業者が会社(商人)なら5年、個人の金貸しの貸金ならば10年となる。また、飲み屋の「つけ」の時効期間は1年という例が一般によく取り上げられる。

今般、時効期間を分かりやすく統一化する提案がされている。統一化のルールは、権利を行使することができることを知った時(「主観的起算点」)から5年、知ったとか、知らないとか関係なしに、客観的に権利を行使することができる時(「客観的起算点」)から10年とし、この二つのどちらかが経過したら時効で権利は消滅するというものである。

普通の融資債権は返済期日を、暦日(コヨミの日)で定めるので、主観的起算点と客観的起算点はズレない。

例えば、本日の日付平成26年10月20日に返済すると定めた金銭融資は、本日が到来したことにより明日から計算される5年の期間で画一的に時効消滅する。なぜなら、10月20日が到来したことは、誰でも知っている。この場合は主観的起算点と客観的起算点が一致し、二つの起算点の使い分けの必要はない。

二つの起算点の使い分けが必要なのは、例えば、建設作業の現場で、鉄骨が落ちてきて労働者が大けがをした労働災害のようなケースである。労働者が大けがをした時点(客観的起算点)から時効が進行するが、主観的起算点からの時効は別にスタートする。この労働者は、誰の落度で大けがしたか、その原因者(現場を管理する会社等)に対してどのような理由で損害賠償請求ができるかは、怪我をした瞬間にはわからない。調べてそれらが分かった時が主観的起算点となり、そこからスタートして5年経過したらその債権は消滅する。主観的起算点は、事案に応じて、集められた証拠で決められることになる。

消滅時効5年あるいは10年の期間が経過する途中で、何かの出来事が起こると、そのままでは時効が完成しないことがある。これを時効障害と呼ぶ。現行民法は、時効障害の具体的な姿として中断および停止という概念を用意している。中断は10年の期間のうちの、例えば7年が経過したときに、中断がおこると既に経過した7年がノーカウントになって、リセットして計算しなおすことになる。停止は、それまでの7年は生かしておいて、カウントを止めるが、停止の事柄がやむと、カウントが進む。中断で、それまで経過した期間はノーカウントになるというのは、一般的言葉使いとしては抵抗感が持たれる。そこで、従来の中断でなく更新という言葉を用いる。また、従来の停止でなく、完成猶予を用いることとした。

以上を前提に、「払ってほしい」、「話し合いませんか」、「払っていないことをお詫びします」と述べられたとき、どれが時効期間の計算し直しになるか考えてみよう。正解は最後の「払っていないことをお詫びします」である。これは、借入債務を認めたことになる(承認にあたる)ので、承認による、現行法では時効中断、新法では時効の更新が起こり、時効を計算しなおすことになる。現行法と新法の扱いは同じである。

最初の「払ってほしい」と手紙(実務上は内容証明郵便)で出すと完成猶予になる。6か月間完成が猶予されることになる。現行法も同様の扱いで変更はない。

真ん中の「話し合いませんか」はどうか。話し合いませんかと伝えただけでは、何も起こらない。しかし、今回の改正で、「話し合いませんか」と伝えられた相手方が、「そうですね、話し合しましょう」と応じて、話し合いを開始することを文書で確認したときには、それから1年間、完成猶予が起こるという制度をあたりに導入しようとしている。協議による完成猶予の制度と呼ばれ、今般改正の目玉の一つである。

【3-2 危険の移転】

次に危険の移転の話をする。建物売買に際し、引き渡し前に目的物の建物が滅失、損傷したときには、買主は売主に対して、履行の追完の請求(壊れた建物の修補請求等)、代金減額請求、契約解除、損害賠償請求、代金の支払の拒絶、を主張することができる。目的物の引き渡し後に、建物が滅失、損傷したときには、買主は売主に対して、これらの主張できない。このことが、売買目的物の引き渡しとなされるとともに危険は売主から買主に移転するというルールで示される。

民法の規定はあらゆる売買に適用できるように危険の移転のルールを用意している。スーパーマーケットで物品を購入する場合、代金を支払い、レジを通過したときが引き渡しで、その前後で危険が移転する。外国から船で運んできた荷物を、買主側に渡すときには、貨物船からクレーンで引き上げられた荷物が、港に上げるための船のへりを通じたところが引渡しとなり、その前後で売主から買主に危険が移転すると扱われたりもする。動産ならこのように目的物が物理的に移動しているので明確にできる。建物の引渡しは物理的に右から左に移動できないので、決済の席上で引渡しの確認書面にサインをしたとき、あるいは建物のカギの引渡しがあった時点が、建物の引渡しとされるのが一般的である。

法制審議会の議論の過程で、不動産の場合には登記の時に、自動車の場合は登録の時に、危険が移転する

というルールにしようという提案がされた。この提案に対して、登記の時に危険が移転すると言っても、その時期は特定し難く（法務局へ登記書類の持ち込み・受理・審査期間…）、実務に混乱が生じるとして、反対意見が主張され、最終時に不動産も含めて危険負担の移転は引渡しの前後ということになった。

【3 - 3 契約内容不適合責任】

次に契約内容不適合責任という新しい概念の話しをする。新しい民法の考え方は、瑕疵担保責任の概念を廃止して、契約内容不適合責任へ向かおうとしている。改正民法では売主の瑕疵担保責任という言葉が無くなる。そのことは、要綱仮案の「第 30」の「3」を見ると理解しやすい。そこでは、「売主の追完義務について、次のような規律を設けるものとする。(1) 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引き渡し又は不足分の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りでない。」としている。契約内容不適合責任の内容を構成するルールのうち、この「第 30」の「3」では履行の追完請求が述べられている。不動産の売買では、この規定の関係では修補の請求が考えられる。建物の引渡しを受けたが、雨漏りする場合に売主が修補することで追完となる等である。耐震強度が不足している場合など、直し方に複数の方法がある場合はどうか。建物の窓側にX印の鉄骨を入れる工法が、建物を壊さずに耐震性不足を補う確実な補強方法とされるが、他に、柱に鉄板を巻いて強度を強める方法などがある。「第 30」の「3」の「(2)」では「(1)本文の規定にかかわらず、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。」としており、追完の具体的方法、例えば修補の具体的な方法について、複数の可能性があるときは、この「(2)」のルールに従い、事例に即して個別に判断して進めることになる。例えば、事務所として使うので、窓にX印が付いてもよいという買主の場合、Xの鉄骨を入れる耐震補修工法で、買主に不相当な負担を課すことにならないかもしれない。しかし、部屋からの海が見える等の景観を売り物にしているホテルや旅館の耐震性不足の場合に、窓にX印がつく直し方は、買主に不相当な負担になる能性がある。

土地の売買についても、従来は売主の担保責任の問題として扱われてきた事柄が、契約内容不適合責任に置き換えられる。例えば、土地の面積不足、100㎡あるとして買ったのに実際には80㎡しかないという事象は、「第 30」の「3」の「(1)」の中の、数量に関して契約の内容に適合しない、という状態になる。従来の数量指示売買による数量不足は、今後は概念が転換されて、数量に関わる契約内容不適合責任の問題になる。

契約内容不適合責任の次の要素として、「第 30」の「4」の「買主の代金減額請求権」があり、そこでは、「買主の代金減額請求権について、民法第 565 条(同法第 563 条第 1 項の準用)の規律を次のように改めるものとする。」、すなわち、数量指示売買の規律を改めるとし、「(1) 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、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を請求することができる。」としている。しかし、土地の売買の時に不足分の追完は不可で催告しても無意味である。そこで、次の「第 33」の「4」の「(2)」で、「次のいずれかに該当するときは、買主は、(1)の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。ア 履行の追完が不能であるとき。」というルールにしており、これに従い、1㎡単価×100㎡で計算し代金額を決めたのだから、20㎡分の代金を減らせと、催告なしに代金減額請求できることになる。ただし、代金減額では購入者は満足できないケースもありうる。100㎡であることを前提に、建築規制上の制約をクリアできる建物を建てる目的で入手したケースでは、80㎡では目的が達成できず、その土地は無価値になるという場合もある。「第 30」の「5」を再度確認すると、「3」の「(1)」の追完や「4」の代金減額の規定による権利行使ができるとしても、それとは別に「第 11」の規定による損害賠償請求や「第 12」の規定による解除権行使が妨げられることは無いと規定する。この場合にも、損害賠償と契約

解除のルールが働くとしている。今後、数量不足のため契約目的を達成できない履行不能の状態になったという主張がされ、契約解除の処理がされる事例が出て来ることも考えられる。

【3 - 4 賃貸借】

話題を賃貸借に切り替え、不動産取引実務と関係の深いものを取りあげる。

まず、敷金に関して、あらたに規定を入れ、敷金から差し引いてよい範囲を定める。

その敷金と密接に関係しているが、賃貸借、とりわけ、建物賃貸借の終了時に、入居者であった賃借人が建物を明け渡す際の原状回復の範囲に関するルールが民法であたらしく整備される。そのルールは、賃借人が原状回復義務を免れる場合として、①通常の使用収益による損耗、②経年変化による損耗・劣化、③賃借人の側の責めに帰すことができない事由による損傷、をあげ、これらの費用を敷金から差し引くことは出来ないとしている。

実は、あらたに民法に書かれるルールは、国土交通省のガイドラインが定めている内容である。しかし、国土交通省のガイドラインは法的拘束力がない。そこで、大家が敷金から経年変化分も一方的に差し引くということも起こりえる。民法に規定ができて全部うまく行くことにはならないが、法律に規定されることによって、情報が少なく交渉力に劣る当事者が不合理な目に合わなくて済む確率は上がると考えられる。

【3 - 5 個人保証】

次は個人保証についてである。個人保証は、民法改正の構想の中で大きな論点の一つであった。

個人が保証人になることで、あまりにも悲惨な出来事が頻繁に起きていることから、問題提起がされ、制度が見直されることとなった。悲劇が起きているのは、とくに融資、貸金の場面である。2013年に中間試案が作成されたタイミングで、新聞紙上の一面に、個人保証の制限に法制審が着手というリーク記事が掲載され、同時に新聞の別面において、保証人になってくれた友人に迷惑をかけないように、保険金の給付を目的に自殺した経営者のエピソードが掲載されたりもした。保証の全てが悪ではないが、こうした悲劇が起こるリスクは放置すべきでないと考えられた。そこで、改正民法は、貸金の場合は、原則として、公証人の役場において、公証人の前で、保証人になろうとしている人に、金額や条件が分かっているか言わせることとし、この手続を経ないと保証人になれない制度を入れようとしている。

また、根保証契約を個人がするときには、限度額を必ず決める必要があり、決めなかった場合は無効になるというルールが入る。この規定は、貸金に限らず全ての場合に適用になる。建物賃貸借のときの賃借人の債務の保証は根保証契約となり、限度額を決めなければならなくなる。限度額のことを極度額と言う。これを定めない個人根保証契約は無効というルールであり、建物賃貸借の実務上、留意が要請されるものである。

さらに、保証人は主たる債務者の債務の履行状況を債権者に照会することができ、照会を受けた債権者は、保証人に対して情報を提供する義務を負うというルールが入る。賃借人の賃料債務を保証した保証人が、賃借人(主たる債務者)の月々の賃料支払状況を大家(債権者)に問合せたときは、大家に答える義務が生じる。

4 結／要綱仮案から要綱案へ

今後、法制審議会の部会は、2015年1月を目途として部会における意見取りまとめ作業する。2015年2月に法制審議会が総会を開き、最終的に部会の案の上程を受けて、了承し、法制審議会会長から法務大臣に対して、答申を渡す、という手順が取られる。受け取った法務省は、政府の一部局として、内閣提出の法律案である民法の一部を改正する法律案の準備に着手する。普通に進めば、来年2015年初めの通常国会に提出される。ただし、予算関連法案でないので、予算が通過した後、衆議院及び参議院における審議が本格化し、大きな政治的波乱や、予測できない事態に巻き込まれない限りは、来年通常国会の会期末までに審議がされ、

法律として成立するということが考えられる。施行時期は未定である。これだけ、空前の規模の民法改正は我が国の歴史が経験したことはない。民法の教科書の書き換え、不動産実務書類の雛形のチェックなどが必要となり、関係者が多忙を極めることになると思われる。それらのことも考えつつ、周知期間と経過措置が定められ、しかるべき時期に実施されることになるかと予想される。(了)