

改正民法による 不動産契約条文のチェックポイント

不動産鑑定士

黒 沢 泰

1. はじめに

筆者は、2017年7月、不動産の契約実務に携わる多くの方々に役立てられるよう、『すぐに使える不動産契約書式例60選』（プログレス刊）を著しました。

その時点では改正民法が国会を通過（2017年5月）したものの、施行は2020年4月1日からとされたため、本著では改正前の民法に基づく契約条文（瑕疵担保責任等）を中心に、契約書式の具体例を掲げています。

もちろん、改正後の民法が施行されたからといって、今までの契約書式がすべて変わってしまうというのではなく、むしろ、改正民法によって置き換わった箇所を若干手直しして契約書を作成するという方法が多いのではないのでしょうか。

ちなみに、不動産契約書式のなかでも、売買契約書に関しては、改正前民法が売主の瑕疵担保責任という規定（第570条）を設けていたのに対し、改正後民法では、「移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任」（＝契約不適合責任）（第565条）という新たな概念を導入しています。

そのため、2020年4月1日以降新たに締結する不動産売買契約では、もはや瑕疵担保責任という概念そのものがなく、売主が契約不適合責任（＝契約の内容に適合しないものを引き渡したことによる債務不履行責任）を負うかどうかという視点からものを見る目が必要となります。

また、改正後の民法では賃貸借に関する規定（敷金および賃貸借契約終了時の原状回復等）が整備されましたが、これらの規定は過去の判例の考え方や契約実務の慣行を反映させたものであり、民法改正の前後で取扱いが変更されるという性格のものではありません。

本追録では、上記視点から、民法改正に伴って変更された（あるいは新たに追加された）条文を基に、これらの考え方を不動産の契約書式にどのように反映させればよいかを実践的にとらえていきます。

なお、筆者は企業内不動産鑑定士として鑑定実務に携わる傍ら、売買・賃貸借・土地活用等のコンサルティング業務にも従事しており、改正後の民法に基づく不動産売買契約書、賃貸借契約書および重要事項説明書の作成にも既に関与しています。

2. 不動産売買契約条文のチェックポイント

(1) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

(ア) 改正前民法と瑕疵担保責任

A. 責任の内容

改正前民法では、売主の負う瑕疵担保責任とは、契約の目的物に瑕疵があり、しかもそれが「隠れた瑕疵」であることを要件としていました。

そして、これに該当した場合、売主は損害賠償の責めを負い、買主が契約の目的を果たすことのできない場合には契約解除の責めを負うこととされていました。

また、損害賠償の請求あるいは契約の解除は、買主が事実を知ったときから1年以内にしなければならない扱いとなっていました。

ただし、売主が瑕疵担保責任を負う前提で契約書を作成するにしても、「買主が事実を知ったとき」が将来遠い先の時点となれば、売主がリスクを負う期間が全く予測できず、取引の結果がいつまでも不安定となります。

そのため、実務上は、瑕疵担保責任を負う期間を「引渡日から〇か月」とか、「引渡日から〇年間」というような特約を当事者間で定めるケースが多くありました（民法の規定は任意規定のため、これと異なる特約を当事者間で合意すれば、その特約が優先されることは周知のとおりです）。

なお、瑕疵担保責任の規定は、売主の過失の有無とは無関係に適用されていました。

すなわち、売主に過失がなくても、引き渡した物件に（後から雨漏りが発見されたというように隠れた）瑕疵があれば、売主は担保責任を負うというものです。

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例①】

(瑕疵担保責任)

第〇条 売主は、本物件の隠れたる瑕疵について、引渡日から2年間の瑕疵担保責任を負うものとする。

【文例②】（区分所有建物の売買のケースです）

(瑕疵担保責任)

第〇条 売主は、本物件の隠れたる瑕疵について、第〇条に定める引渡日から2年以内に限り担保責任を負う。ただし、建物の瑕疵は、雨漏り、白蟻の害、建物構造上主要な部位の腐食、給排水設備の故障に限るものとし、その瑕疵が共用部分にあるとき、または共用部分の瑕疵が原因となっているときは、売主は担保責任を負わないものとする。

2 買主は、前項の瑕疵を発見したときは速やかに売主に通知し、修復に急を要する場合を除いて売主に立ち会う機会を与えなければならない。

3 第1項の瑕疵が発見された場合、売主は自己の責任と負担においてその瑕疵を修復^(注)しなければならない。なお、買主は、売主に対し、本物件の瑕疵について前項修復の請求以外、本契約の無効を主張または本契約を解除し、もしくは損害賠償の請求をすることはできない。

(注) 改正前民法では、瑕疵担保責任の内容（買主の権利）として損害賠償請求権と契約解除の二通りしか認めていませんでしたが、上記文例は売主・買主間の合意により売主が修補を実施するという特約を前提に作成したものです。

B. 瑕疵担保責任免責の特約

民法の規定は借地借家法のような強行規定とは異なるため、当事者間の合意により「売主は瑕疵担保責任を負わない」旨の特約を定めれば、これが有効となります。

ただし、売主が瑕疵のあることを知っていた場合、その特約は無効とされていました。

また、売買の目的物に雨漏り等があることが判明しており、売主が事前にその事実を買主に告げている場合には「隠れた瑕疵」に該当せず、売主は瑕疵担保責任を免責される扱いとなっていました。

反対に、買主が瑕疵の存在を知っていれば、売主に瑕疵担保責任は生じないことはご案内のとおりです。

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例③】

(瑕疵担保責任の免責)

第〇条 売主は、本物件の隠れたる瑕疵（土壌汚染、地下埋設物等）について、一切その担保責任を負わないものとし、瑕疵の存在が判明した場合でも、すべて買主の負担において解決処理し、売主に対し何等の異議を申し出ないものとする。

【文例④】

(瑕疵担保責任の免責)

第〇条 売主は、本物件の隠れたる瑕疵（土壌汚染、地下埋設物、アスベスト、PCB等）について、一切その担保責任を負わないものとし、瑕疵の存在が判明した場合でも、すべて買主の負担において解決処理し、売主に対し何等の異議を申し出ないものとする。

【文例⑤】

(瑕疵担保責任の一部免責)

第〇条 売主は、本物件の隠れたる瑕疵（土壌汚染および地下埋設物を含む。）の担保責任を負わないものとする。ただし、本建物にPCB(ポリ塩化ビフェニル)廃棄物が存在した場合は、売主が自己の責任と費用負担において処分するものとする。

(イ) 改正後民法と契約不適合責任

A. 責任の内容

改正後民法では、売主は買主に対し、種類、品質または数量に関して契約の目的に適合した目的物（権利）を引き渡す義務を負います。

そして、「契約不適合」とは、引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを意味します（引き渡した結果が「契約不適合」の状態に該当すれば、売主は買主に対して債務不履行責任を負うことになります）。ここでは、改正前民法のように、その内容が「隠れた」ものであることは要件とされていません。

改正後民法では、買主に引き渡された目的物が種類、品質また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、買主から売主に対し、次の権利行使ができることとさ

れています（改正前民法と比較した場合、修補等の追完請求権と代金減額請求権が追加されている点が特徴的です）。

○買主の権利行使の内容

- a 修補等の追完請求（第562条）
- b これに代わる代金減額請求（第563条。買主が相当の期間を定めて売主に履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がない場合に可）
- c 損害賠償請求（第564条。売主の責めに帰すべき事由があるとき）
- d 契約の解除（第564条。売主に修補請求をしても応じてもらえず、その結果、契約の目的が果たせない場合。売主の責めに帰すべき事由は不要）

取引の結果が契約不適合の状態にあると買主が判断した場合、買主は契約不適合を知ったときから1年以内に、売主にその旨を通知しなければなりません（ただし、実務では民法の規定とは別に、買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間を「物件引渡し後〇〇間」というような特約を定めることが多いのではないかと考えられます）。

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例⑥】

(契約不適合責任)

第〇条 本物件が種類または品質に関して本契約の内容に適合しない（以下、「契約不適合」という。）ものであるときは、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができるものとし、その方法は別途協議するものとする。

- 2 本物件に契約不適合がある場合、買主は、売主に対し、本物件の修補に代えて、または修補とともに損害賠償を請求することができる。ただし、当該契約不適合の事由が売主の責めに帰すことのできない場合は除く。
- 3 本物件に契約不適合がある場合、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告の上、本契約を解除することができる。ただし、当該契約不適合により本契約締結の目的を果たすことができない場合に限る。
- 4 買主が前項に基づき本契約を解除した結果、買主に損害が生じた場合、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。ただし、当該契約不適合の事由が売主の責めに帰すことのできない場合は除く。
- 5 買主は、本契約締結時において本物件に契約不適合がある事実を知っていた場合、または令和〇〇年〇月〇日までに売主に対し本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合は、売主に対し本条に定める権利を行使することができない。

B. 契約不適合責任免責の特約

改正前民法における瑕疵担保責任免責の規定が有効であったのと同様に、契約不適合責任免責の特約も有効となります（民法第572条）。

ただし、売主が契約不適合のあることを知っていた場合は、その特約は無効です。

○民法第572条（担保責任を負わない旨の特約） 売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

（注1） 第562条（買主の追完請求権） 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、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、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。

（注2） 第565条（移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任） 前三条*の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する。

*第564条（買主の損害賠償請求及び解除権の行使）、第563条（買主の代金減額請求権）、第562条（買主の追完請求権）

また、たとえば雨漏りがあることが判明しており、そのことを売主が契約の内容として買主に伝え、買主もこれを容認した上で契約を締結している場合には、売主は契約不適合責任を免責されるといえます。

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例⑦】

（契約不適合責任の免責）

第〇条 売主は、本物件が種類または品質に関して本契約の内容に適合しない（以下、「契約不適合」という。）ものであっても、買主に対し、契約不適合責任を一切負わないものとする。

2 本物件には雨漏りが発生しているが、買主はこれを容認し、売主より現状有姿にて引渡しを受けるものとする。

3 買主は、前項に掲げる内容のほか、末尾記載の「容認事項」を確認の上、本物件

を買い受けるものとする。

（注） 本物件は中古建物付の土地であり、売主は一般企業、買主は宅建業者を想定しています。買主は本物件を購入後、更地化して戸建分譲用地として開発を行う計画であり、建物の品質は問題としていません。このような背景もあり、売主の契約不適合責任免責の特約を織り込んでいます。

（ウ） 契約不適合責任をめぐるトラブル防止のために

改正前民法では、不動産は取替えのきかない特定物であるため、目的物に隠れた瑕疵があっても売主に修補の余地はなく、売主は買主に目的物を引き渡せば債務の履行を果たしたものであるという考え方が根底にありました。

しかし、改正後民法では、この考え方が大きな転換を迫られ、不動産のような特定物であっても売主は物件を現況で引き渡すだけでなく、契約の内容に適合した物件を引き渡す債務を負う（＝これが備わっていなければ債務不履行責任を負う）こととされました。

現時点では改正法が施行されてから期間もあまり経過しておらず、契約不適合責任の具体的適用をめぐる今後さまざまな形で解決すべき課題が生じてくることも予想されます。

その意味で、条文の解釈については裁判例の積み重ねによるところが大きいと思われますが、事前の策として、実務に携わる者にとってはいかにして契約不適合責任をめぐるトラブルを防止すべきかを検討する必要があります。

不動産の売買に伴い買主に引き渡す物件のなかには、新規の造成地で道路付けや境界も明瞭となっており、地盤の問題もなく生活関連設備（電気・ガス・水道等）も整備されているなど、「契約の内容」として特段問題となるところがなさそうなものもあります。

しかし、不動産の場合、現実には何から何までパーフェクトな（＝不具合のない）状況で買主に物件を引き渡せるとは限りません。むしろ、買主には何らかの形で、現実に生じている不具合の状態を容認してもらった上で引き渡さざるを得ないケースが多くあります。

不動産の売買契約においては、実務上、これを「特約事項」とか「容認事項」と呼び、不具合な事項を契約書に明記し、買主の了解を得た上で契約を締結することもしばしば行われています（その分だけ売買金額を減額する等の方法により、不具合の状況を契約内容に反映させる考え方ともいえます）。

契約不適合責任をめぐるトラブルを防止するためには、契約の目的物に不具合らしきものがある場合、これを「特約事項」または「容認事項」としてできるだけ詳細に記載し、買主がこれを容認した上で売買契約を締結したことが読み取れるような記載方法が望まれ

ます（その結果、ここに記載された品質の物を売主から買主に引き渡した旨が明確となり、契約不適合責任をめぐる売主のリスク負担はその分減少するものと思われます）。

また、契約不適合責任免責の特約を設けた場合、【文例⑦】の第1項の記載によりすべての事項に関して免責となることが読み取れるため、これ以上の記載をする必要もないと考えられますが、ここではあらかじめ判明している不具合の内容を念のため第2項および第3項に記載しています。

以下、「容認事項」の文例を掲げます。

【文例⑧】

（容認事項）

第〇条 買主は、本物件につき、以下の事項を容認するものとし、本契約締結後、次の事項について、売主に対し、異議申し立て、その他費用負担、損害金の請求を一切行わないものとする。

- (イ) 本物件（〇〇市〇〇町二丁目〇番〇）の南西部の境界線付近に存在する建物の基礎の一部が隣接地（〇〇市〇〇町二丁目△番△）内に越境している可能性があること。
- (ロ) 本物件内に無地番の里道、水路が介在すること（別添図面（省略）参照）。

（エ） 契約不適合責任免責の特約はどこまで有効か

上記2.の(1)(イ)B.では契約不適合責任免責の特約も有効である旨述べましたが、例外的に他の法律に基づいて無効となる場合があります。

一番目は、消費者契約法（売主：法人、買主：個人）に抵触する場合です。

二番目は、物件の売主が宅地建物取引業者の場合です（宅地建物取引業法第40条により、以下の制限を受け、引渡後2年間は契約不適合責任を負う義務があります）。

○宅地建物取引業法第40条（担保責任についての特約の制限） 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

2) 手付解除

改正前民法（第557条）では、買主が支払済の手付金の倍額を現実に受領しなければ解除の効果がないように受け取られていた傾向がありました。

これに対し、改正後民法（第557条）では、買主が倍額を実際に受領する段階まではいかなくとも、売主が倍額を買主のもとに持参する等の「現実の提供」により解除が認められるとしました。契約条文もこの趣旨に見合うものが必要です。

3) 契約違反による解除のとりえ方

改正後民法では契約不適合責任も契約違反の一種としてとらえていますが、煩雑さを避ける意味で、従来から用いてきた契約解除に関する規定と、契約不適合責任による契約解除の規定とを分けて契約書を作成した方がわかりやすいと考えられます。

たとえば、次のような方法です。

【文例⑨】

〈従来の契約書式〉

（契約違反による解除）

第〇条

〈改正後の契約書式〉

（契約不適合を除く契約違反による解除）

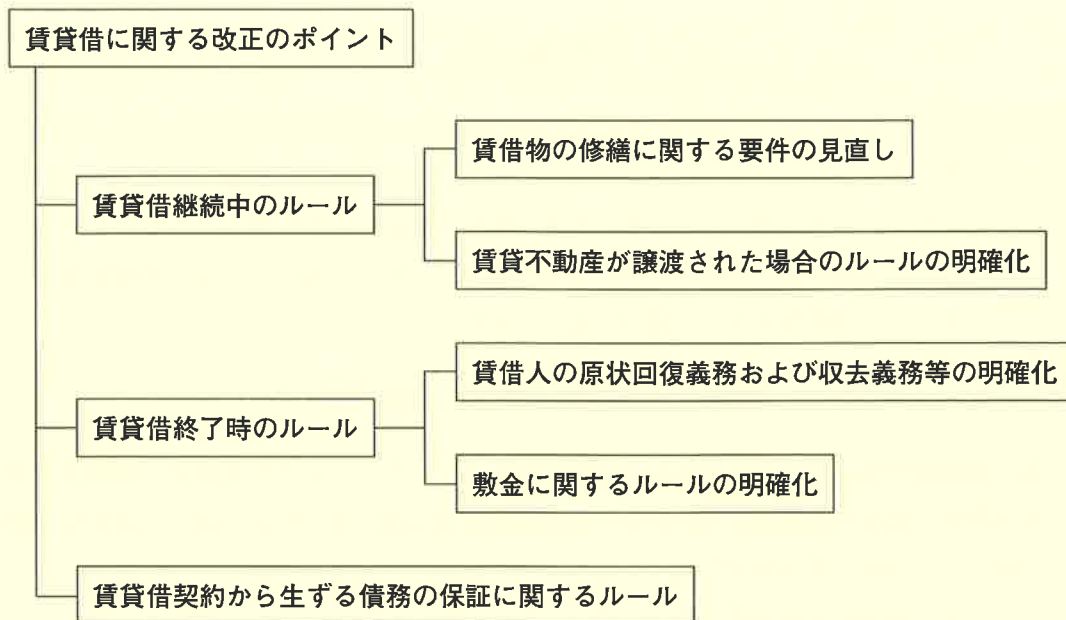
第〇条

本条の規定は、第〇条に定める契約不適合による契約の解除には適用がない。^{（注）}

（注） 契約不適合責任に基づく契約解除については、別途、第〇条で規定します。

3. 不動産賃貸借契約条文のチェックポイント

改正後民法では、賃貸借に関して次の観点から見直しが行われています（法務省HP「賃貸借契約に関するルールの見直し」（冊子）を参考に下記の図を作成の上、記述しました。ただし、文例は筆者のオリジナルのものです）。



(ア) 賃借物の修繕に関する要件の見直し

改正前の民法においては、どのような場合に賃借人が自分で修繕をするのかにつき定めた規定は存在しませんでした。

そのため、賃借中の建物が雨漏りするなど修繕が必要な場合でも、賃借人が手を加えることができず不便な状況にありました。

改正後の民法では、

① 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき

② 急迫の事情があるとき

には、賃借人が目的物を修繕することができるとされました。

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例⑩】

(修繕)

第〇条 末尾負担区分表(省略)のとおり、本物件の主要構造部の修繕は賃貸人の負担により実施し、日常の小修繕は賃借人の負担により実施するものとする。

2 本物件および諸造作、設備等の破損・故障・損耗(汚れを含む。以下同じ。)等による修繕の必要が生じ、または生ずるおそれがあるときは、賃借人は速やかに賃貸人に通知するものとする。

3 前項の通知により賃貸人が必要と認めた修繕は、賃貸人がその費用を負担して実施する。ただし、賃借人もしくは賃借人の要請により賃貸人が施工した造作・設備等の修繕、または賃借人の責に帰すべき事由により生じた修繕は、賃借人がその費用を負担する。

4 第2項の通知が行われた場合、賃貸人が正当な理由なく相当の期間内に修繕を実施しないときは、賃借人は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用は第1項の定めによる。

5 賃貸人が修繕を実施する場合は、賃貸人はあらかじめその旨及び内容、期間等を賃借人に通知しなければならない。

(イ) 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化

建物の賃貸借契約が継続している間に建物所有者が変更になった場合、その後の賃貸人は誰になるのか、新しい建物所有者は賃料を請求することができるのかについての規定は、改正前民法には一切存在しませんでした。

改正後民法では、賃貸借の対抗要件を備えていた場合(後掲)に賃借物である不動産が譲渡されたときは、賃貸人としての地位は原則として不動産の譲受人(新たな所有者)に移転する旨の規定を設けました(第605条の2第1項)。

また、不動産の譲受人(新たな所有者)が賃借人に対して賃料を請求するためには、賃借物である不動産の所有権移転登記が必要である旨の規定も設けられています(第605条の2第3項)。

そのため、譲受人が登記を備えていない間は、賃借人は前の所有者に賃料を支払うことができるとともに、賃料の供託もできると解されています。

賃貸物件の所有者が変更になった場合、前所有者(前賃貸人)と新所有者(新賃貸人)が連名でその旨の通知書を作成するとともに、その中に新しい所有者(賃貸人)の賃料の支払先(振込口座等)を記載して賃借人に通知する方法が一般的です。

○民法第605条の2(不動産の賃貸人たる地位の移転) 前条、借地借家法(平成3年法律第90号)第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 (省略)

- 3 第1項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。
- 4 (省略)

○借地借家法第10条(借地権の対抗力) 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

2 (省略)

○借地借家法第31条(建物賃貸借の対抗力) 建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

(ウ) 賃借人の原状回復義務および収去義務等の明確化

賃貸借契約が終了して賃借人が退去する際に賃借人には原状回復義務が生じますが、実務上、通常損耗と経年変化による損傷については原状回復の範囲に含まれていないと解されています。

しかし、改正前民法ではこのことが明確になっていないという指摘がありました。

この点、改正後民法は、賃借人は賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うものの、通常損耗や経年変化が原因であるものについては原状回復義務を負わない旨明記しました(第621条)。

ちなみに、通常損耗や経年変化に該当するものとしては、家具の設置による床、カーペットのへこみ等があげられ、該当しないものとしては日常の不適切な管理・用法違反等による設備の毀損、タバコのヤニ等があげられます。

○民法第621条(賃借人の原状回復義務) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人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は、この限りでない。(下線・筆者)

上記の考え方に基づいて作成した文例を以下に掲げます。

【文例⑩】

(原状回復)

第〇条 本物件の明渡しに際し、賃借人は本物件の通常の使用に伴って生じた損耗および経年劣化を除き、本物件を契約締結時の状態に原状回復しなければならない。ただし、自然災害等、賃借人の責めに帰すことのできない事由によるものについては、この限りではない。

(エ) 敷金に関するルールの明確化

改正前民法では敷金の定義は一切されておらず、賃貸借契約終了時の敷金返還請求権の発生時期についての規定も存在しませんでした。

改正後民法では、これまでの実務慣行を踏まえた敷金の定義を行い、敷金の性格を、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規定しました。

また、敷金返還請求権の発生時期については、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点とし、受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額を賃貸人から賃借人に返還すべき旨規定しています(第622条第1項)。

なお、従来の賃貸借契約書も上記趣旨を反映させて敷金の取扱いを記載していることが一般的であるため、文例は割愛させていただきます。

(オ) 賃貸借契約から生ずる債務の保証に関するルール

改正後民法では、極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約(=将来発生する不特定の債務について保証する契約)は無効としています。

不動産の賃借人の一切の債務を保証するに当たり、根保証契約を締結して保証人となる時点では主債務の金額が不明であるため、将来、保証人が予想できない債務を負う危険性があります。

これを避けるため、賃貸借契約書の保証人の欄には、住所・氏名だけでなく、「極度額〇〇〇〇〇円」と記載することが不可欠となります。

*

*

*