

掲載内容

第1章 総論

第1 民法(債権法)改正の経緯

- 1 民法(債権法)改正の必要性
- 2 民法の改正法の成立
- 3 施行日

第2 改正の方向性

- 1 社会・経済の変化に対応する
- 2 わかりやすいものとする

第2章 売買・贈与契約

第1 改正のあらまし

- 1 瑕疵担保責任
- 2 危険の移転
- 3 手付
- 4 贈与
- 5 経過措置

第2 見直し条項

- 1 土地建物売買契約書(自己使用の場合)
 - 1-1 契約不適合責任(瑕疵担保責任)
 - ① 修補請求権等を定めた条項
 - ② 不適合の範囲及び買主の救済手段を限定する条項
 - 1-2 物件の現況説明
 - 1-3 担保責任免除
 - 1-4 債務不履行による解除・違約金
 - 1-5 危険負担
 - 1-6 手付
- 2 土地建物売買契約書(賃貸物件の場合)
 - 2-1 賃貸人の地位の承継
 - 2-2 賃貸人の地位の留保
- 3 動産売買契約書
 - 3-1 種類物売買と追完請求権
 - ① 買主に有利な条項
 - ② 売主に有利な条項
 - 3-2 損害賠償
 - 3-3 解除
 - 3-4 受領遅滞
- 4 取引基本契約書
 - 4-1 契約の目的
 - 4-2 検収及び追完
 - ① 売主が追完方法を任意に選択できる条項
 - ② 追完の催告なしで代金減額請求を認める条項
 - 4-3 契約不適合責任(瑕疵担保責任)
 - 4-4 所有権の移転及び危険負担
 - 4-5 受領遅滞
 - 4-6 権利義務の譲渡制限
 - 4-7 解除
 - 4-8 損害賠償
- 5 贈与契約書
 - 5-1 現状有姿による引渡し

第3章 消費貸借契約

第1 改正のあらまし

- 1 諾成的消費貸借契約
- 2 諾成的消費貸借契約の交付前の規定
- 3 利息
- 4 期限前返済と損害賠償請求
- 5 経過措置

第2 見直し条項

- 1 金銭消費貸借契約書
 - 1-1 諾成的金銭消費貸借
 - 1-2 金銭交付前の解除
 - ① 解除時の借主の損害賠償責任を免責する条項
 - ② 解除時の違約金条項を定める条項
 - 1-3 金銭交付前の契約の終了原因
 - 1-4 期限前返済と違約金

第4章 賃貸借・使用貸借契約

第1 改正のあらまし

- 1 目的物返還義務

- 2 賃借人の妨害排除請求権
- 3 賃貸借期間の伸長
- 4 賃借人による修繕
- 5 敷金
- 6 賃借物の一部滅失等による賃料減額及び解除
- 7 賃借人の地位の移転
- 8 転貸の効果
- 9 保証
- 10 原状回復義務
- 11 使用貸借契約
- 12 経過措置

第2 見直し条項

- 1 動産賃貸借契約書
 - 1-1 賃貸借期間
- 2 建物賃貸借契約書
 - 2-1 賃貸借の目的
 - 2-2 借主による修繕
 - 2-3 敷金
 - 2-4 原状回復
 - ① 居住用建物の賃貸借契約の条項
 - ② 事業用建物の賃貸借契約の条項
 - 2-5 連帯保証

第5章 請負契約

第1 改正のあらまし

- 1 仕事完成前の請負人の報酬請求権
- 2 請負契約上の担保責任
- 3 注文者に破産手続が開始したときの請負人の解除権
- 4 経過措置

第2 見直し条項

- 1 建築工事請負契約書
 - 1-1 仕事未完成の場合の報酬及び費用請求
 - 1-2 請負人の担保責任～履行の追完・代金減額請求
 - 1-3 請負人の担保責任～履行に代わる損害賠償請求
 - 1-4 請負人の担保責任～解除
 - 1-5 担保責任の期間

第6章 その他の典型契約

(委任・寄託・雇用・組合契約)

第1 改正のあらまし

- 1 委任
- 2 寄託
- 3 雇用
- 4 組合
- 5 経過措置

第2 見直し条項

- 1 委任契約書
 - 1-1 中途終了時の報酬請求権
- 2 寄託契約書
 - 2-1 寄託物受取り前の寄託契約の解除
 - 2-2 消費寄託契約(預貯金契約を除く。)の期限前の返還
- 3 組合契約証書
 - 3-1 脱退した組合員の責任等

第7章 保証に関する契約

第1 改正のあらまし

- 1 個人根保証契約の制限
- 2 公正証書による保証意思の確認(事業のための資金等を主債務とする場合)
- 3 保証人に対する情報提供義務
- 4 連帯保証人について生じた事由の効力
- 5 保証人の求償権に関する規定の整備
- 6 経過措置

第2 見直し条項

- 1 特定保証契約書(委託がある場合)
 - 1-1 保証人に対する情報提供義務(保証人から請求があった場合)
 - 1-2 保証人に対する情報提供義務(主たる債務者が期限の利益を喪失した場合)
 - 1-3 連帯保証人に対して生じた事由の効力

- 2 貸金保証契約書(経営者以外の保証人の公正証書による意思確認を経た場合)
 - 2-1 契約締結時の情報提供義務に関する条項
 - ① 契約締結時の情報提供義務に関する条項
 - ② 主たる債務者・保証人に表明保証義務を課す条項
 - 2-2 公正証書による保証債務履行意思の確認
- 3 根保証契約書
 - 3-1 極度額の設定
 - 3-2 元本確定事由の設定
 - 3-3 事業のための借入れでないことの確認

第8章 債権譲渡に関する契約

第1 改正のあらまし

- 1 譲渡制限特約
- 2 債務者の承諾
- 3 経過措置

第2 見直し条項

- 1 債権譲渡契約書
 - 1-1 表明保証条項
- 2 債務者への通知
 - 2-1 債権譲渡通知書
 - 2-2 譲渡人に履行することの催告書
 - 2-3 供託の請求書
- 3 債権譲渡の承諾書
 - 3-1 債権譲渡の承諾書(従前の異議をとどめた承諾)
 - 3-2 抗弁権の放棄を伴う債権譲渡の承諾書

第9章 定型約款を用いた契約

第1 改正のあらまし

- 1 約款
- 2 定型約款
- 3 みなし合意
- 4 定型約款の変更
- 5 経過措置

第2 見直し条項

- 1 定型約款による契約
 - 1-1 定型約款を契約内容に取り込むための条項(みなし合意のための条項)
 - 1-2 解約条項(不当条項と評価されない条項)
 - 1-3 約款の変更

第10章 その他の契約

第1 改正のあらまし

- 1 債務引受
- 2 弁済
- 3 契約上の地位の移転
- 4 第三者のためにする契約
- 5 協議による時効の完成猶予
- 6 経過措置

第2 見直し条項

- (債務引受)
 - 1 併存的債務引受契約書
 - 1-1 債務者と引受人との契約による併存的債務引受の条項
 - 2 免責的債務引受契約書
 - 2-1 債権者と引受人との契約による免責的債務引受の条項
- (弁済)
 - 3 代物弁済契約書
 - 3-1 債権者・代位弁済者間の条項
- (契約上の地位の移転)
 - 4 契約上の地位の譲渡に関する契約書
 - 4-1 譲渡人・譲受人間の条項
- (第三者のためにする契約)
 - 5 第三者のためにする契約
 - 5-1 要約者・諾約者間の条項
- (協議による時効の完成猶予)
 - 6 協議を行う旨の合意書
 - 6-1 協議を行う旨の合意書面の条項

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

改正民法に対応した適切な契約書にするために！

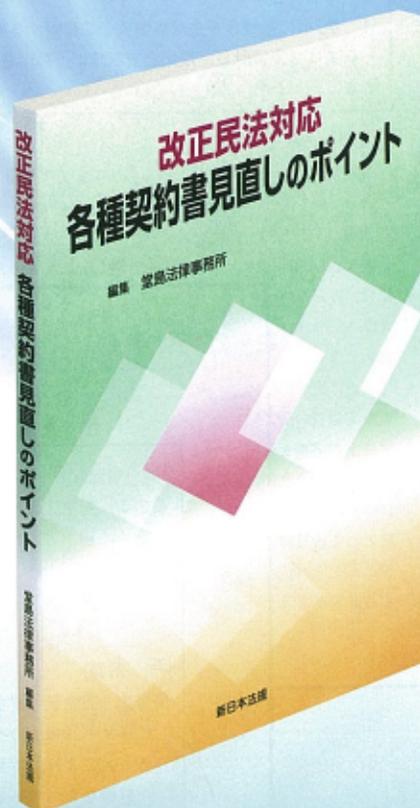
改正民法対応

各種契約書見直しのポイント

編集 堂島法律事務所



- ◆事業活動に伴う契約書について、契約類型ごとに、改正民法の影響と見直しが必要な契約条項がわかります。
- ◆条項ごとに、変更の要否・方法や契約実務における留意点を解説しています。
- ◆企業実務の視点から、一般条項だけでなく一方当事者に有利になる特約条項も取り上げています。



B5判・総頁220頁
本体価格 2,800円+税
送料実費

WEBサイト
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

電子書籍も発売!! (電子版)
本体価格2,600円+税

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
総務本部
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区山谷土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区山谷土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2020.2)51001081

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



内容見本 (B5判縮小)

2 土地建物売買契約書(賃貸物件の場合)

2-1 賃貸人の地位の承継

維持 (賃貸人の地位の承継)

第〇条 売主及び買主は、本契約締結日現在、本物件につき売主と賃借人〇〇との間に別添〔省略〕のとおり建物賃貸借契約が締結されていることを確認した。

2 買主は、本物件の所有権移転と同時に前項の建物賃貸借契約において、売主が有する貸主としての権利義務の一切を承継する。

3 売主、買主は協力して〇年〇月〇日までに賃貸人の変更を賃借人に通知するものとする。

4 第2項に基づき買主が賃借人〇〇に対する敷金返還債務を承継するため、売主は買主に対し、残代金支払時に、敷金分として金〇円を支払うものとする。

<条項例のポイント>

改正前民法下で採用されている条項を変更する必要はありません。

<実務上のアドバイス>

改正法605条の2第1項は、対抗要件を備えた賃借人がいる不動産が譲渡された場合には、賃貸人の地位を承継する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第2項は、賃貸借の目的物に瑕疵がある場合、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第3項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第4項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第5項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第6項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第7項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第8項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第9項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第10項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第11項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第12項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第13項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第14項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第15項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第16項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第17項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第18項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第19項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第20項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第21項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第22項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第23項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第24項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第25項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第26項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第27項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第28項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第29項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第30項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第31項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第32項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第33項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第34項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

また、改正法605条の2第35項は、賃貸借の目的物の瑕疵を主張する旨の登記をしなければなりません。

3-3 解除

旧 (解除)

第〇条 売主又は買主は、相手方に債務不履行のあったときは、相当期間を定めて相手方に書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

新 (解除)

第〇条 売主又は買主は、相手方に債務不履行のあったときは、自らの責めに帰すべき事由の有無を問わず、相当期間を定めて相手方に書面で通知することにより、本契約を解除することができる。相手方は、不履行の内容が軽微なものであることを理由として解除の効力を争うことができないものとする。

<条項例のポイント>

上記条項例新では、催告解除に対する軽微性の抗弁(改正法541ただし書)をあらかじめ排除し、また、「自らの責めに帰すべき事由の有無を問わず」と定めることで、改正法543条の適用を排除しています。

<実務上のアドバイス>

改正法は債務不履行解除を、債務者の責任を追及する手段ではなく、債権者を契約の拘束力から解放する手段と捉え、解除に債務者の帰責事由を要求していた改正前民法から考え方を大きく転換しています。

改正法の下では、催告解除の場合、債務を履行しなかった債務者が解除を争うには、不履行が軽微であることを主張するか、債権者の責めに帰すべき事由によるものであることを主張する必要があります。

第1 改正のあらまし

1 諾成的消費貸借契約

民法は、消費貸借契約を要物契約としています(民587)。これは、ローマ法以来の沿革に基づくものです。したがって、例えば、金銭消費貸借契約の場合、貸主が金銭を借主に交付するまで、消費貸借契約は成立しないのが原則です。

しかし、金融機関が事業者に金銭を貸し付けるに当たって、貸付けの枠や、貸付けを実行するための条件を定めた上で、借主が希望すれば、金融機関が一定の金銭の貸付けを実行するという融資契約が行われています。また、判例においても、いわゆる諾成的消費貸借契約の成立を認め、貸付実行前の貸主に金銭の給付義務が認められる場合があることが示されています(最判昭48・3・16金法683・25)。

そこで、改正法では、書面でする消費貸借契約に限り、物の交付がなくても消費貸借契約が成立するものとしています(改正法587の2①)。一方、書面でない消費貸借契約は、要物契約であることを変更せず(民587)、口頭のみで目的物の交付がなければ消費貸借契約は成立しないものとされています。

また、改正法では、「書面」でなくても、契約内容が電磁的記録によって記録されたときにも、書面によってなされたものとみなし、消費貸借契約が成立するものとされています(改正法587の2④)。

2 諾成的消費貸借契約の交付前の規定

書面によって諾成的金銭消費貸借契約が締結された場合、貸付実行前において、貸主には、借主に対して、契約に従った金銭の交付義務(貸付義務)が発生することになります。

一方、契

がなくなる

上で返済し

払義務があ

る。そこで、

の交付を受

ける。587の2②前段

で、

一方、

を調達していたということもあるでしょうし、利息の支払義務があるを受けるまで利息の支払を受けることができたという地位を失うこと。そこで、改正法では、貸主は、借主が契約の解除をしたことよってきは、借主に対して、その賠償を請求することができることとされました(改正法587の2②前段)。

もっとも、例えば金融業者が調達コストをかけて金銭を調達している借主を見つけて貸付けを行うこともできるでしょうし、その新たな支払を受ける余地があるはず。貸主は、借主に損害賠償を請求するに損害が発生していることや、借主の解除と損害との間に因果関係的に立証する必要がありますし、金融業者が調達コストや得られるはずであった利息相当額の損害賠償請求が当然にできるとは限りません。

また、改正法では、諾成的消費貸借契約が成立した後、貸主が目的物を交付する前に、貸主又は借主の一方に破産手続が開始された場合、その消費貸借契約は、当然にその効力を失うものとされました(改正法587の2③)。

これは、まず借主に破産手続が開始されたときには、借主は支払不能状態にあって借主に返済能力がないことは明らかになっていますので、このようなときに貸主に金銭等の交付義務を負わせることは不合理と考えられることによります。また、貸主に破産手続が開始されたときも、借主は貸主に対して破産債権者として配当を受ける権利を有するだけになり、それでは借主にとって契約の目的が達成できないと考えられることによるものです。

3 利息

改正前民法では、利息に関する規定は特にありませんでした。もっとも、利息が発生するためには、利息に関する合意が必要であることは当然です。また、利息の発生時期についても、目的物を受け取った日から起算されることにも異論はなく、判例もこれを認めていました(最判昭33・6・6民集12・9・1373)。

改正法では、この点を明らかにするために、貸主は、特約がなければ借主に利息の請求をすることができないこと(改正法589①)や、利息の支払の特約があるときは、貸主は、借主が金銭その他の目的物を受け取った日以後の利息を請求することができる

金銭を受け取るよりも前から利息が発生するという合意をしたとしても、このような規定は上記改正法589条2項の規定の趣旨に反するものとして、無効であると考えられています。

4 期限前返済と損害賠償請求

借主は、返済期限よりも前に返済の原資を確保できたときには、その後の利息の支払を免れるためにも、期限前に返済したいと考えることがあります。改正前民法において、このような期限前の返済については、借主は、期限の利益は債務者のためにあるものと推定されることから、期限の利益を放棄して返済することができると考えられていました。

改正法では、この点をより明確にするために、借主は、返済期限の定めの有無にかかわらず、いつでも返済ができる旨が定められました(改正法591②)。

一方、貸主から見ると、期限前に返済を受けることによって、その後に得られるはずであった利息が得られなくなるという面があります。そこで、改正法では、借主が返済期限前に返済をしたことによって貸主が損害を受けたときには、貸主は借主に対し、その賠償を請求することができることとされました(改正法591③)。

もっとも、上記の目的物交付前に借主が契約を解除したときの貸主からの損害賠償請求と同じように、貸主は、具体的に損害が発生したことや、これが借主の期限前返済と因果関係があることを立証しなければなりません。そして、特に貸主が金融業者であるときには、返済を受けたその資金を他に貸し付けて利息を得ることも可能ですから、貸主が具体的な損害を立証して損害の賠償請求をすることは、それほど容易ではないと思われます。

5 経過措置

改正法の施行日前に消費貸借契約が締結された場合には、その契約については、改正法の規定は適用されず、改正前民法が適用されます(改正法29法44附則34①)。

したがって、改正法の施行日前に諾成的消費貸借契約が締結されたときには、その契約には、諾成的消費貸借契約に関する各種の改正法の規定は適用されないことになります。

1-3 金銭交付前の契約の終了原因

新 (金銭交付前の契約の終了)

第〇条 貸主が借主に本契約に基づいて金銭を交付する前に、貸主又は借主のいずれかについて、破産手続の申立て、民事再生手続の申立て、並びに会社更生手続の申立て、又は各手続の開始決定があったときは、本契約は当然に終了するものとし、貸主は借主に対して本契約に基づいて貸付けを実行する義務を負わない。

2 貸主が借主に本契約に基づいて金銭を交付する前に、借主に次の各号の一に該当する事由があったときは、貸主は、借主に書面に通知することによって、本契約を解除することができる。

① 支払停止若しくは支払不能に陥ったとき又は手形交換所から不渡処分若しくは取引停止処分を受けたとき(電子記録債権につき、不渡処分若しくは取引停止処分と同等の処分を受けたときを含む。)

② 第三者から差押え若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき

③ 解散したとき

3 前項までの規定によって本契約が終了し、又は解除されたときは、各当事者は、相手方に対して、損害賠償その他の請求をすることはできない。

<条項例のポイント>

(1) 目的物交付前の法的倒産手続による契約の終了

本章第1・2のとおり、貸主が目的物を交付する前に、貸主又は借主の一方に破産手