

座談会

『改正民法（債権法）と不動産売買』

【令和2年3月9日（月）】

弁護士
 弁護士
 不動産適正取引推進機構
 研究理事・調査研究部長

柴田龍太郎 氏
 松田 弘 氏
 藤川 眞行

〈はじめに〉

【藤川】 日頃は、不動産の適正取引の推進に向け、ご尽力いただき、御礼申し上げます。

ご案内のとおり、民法（債権法）の改正が、本年4月から施行されます。改正内容については、多岐にわたりますが、本日は、不動産売買に焦点を当てて、瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換を中心に、取引実務に与える影響、取引に関わる実務者が留意すべき事項等について、我が国の不動産取引法務の第一人者であられる、柴田先生と松田先生に、お話を伺ってまいります。宜しくお願い致します。

〈民法改正の評価〉

【藤川】 まず、全般にわたる話ですが、今回の民法改正に関しては、「瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換」をはじめ、いわゆる社会の抽象的規範より、当事者の合意が重要になってくる、あるいは、大陸法的思考から英米法的思考への転換が図られている、と言われることがあります。

判例・裁判例については、従来より、このような傾向が指摘されてきており、また、改正に携わられた学者の方々の間では、実務上あまり変化は生じないのではないかとの考え

方も有力ですが、不動産取引に長年携わってこられた法曹実務家として、今回の民法改正の意義等について、お話しいただければと存じます。

【柴田】 私は、平成18年からこの改正民法の動きがあるということで、それ以来10年以上種々の観点から改正の動向を見てきたのですが、その中で、象徴的言われたきたことが、「ローマ法からの脱却」という言葉です。

旧民法は明治29年に帝国議会で成立しましたが、ドイツ法・フランス法という大陸法を模範にしてつくられました。大陸法というのは、さかのぼるとローマ法という古い法体系に至る。ローマ法とは、あえて言えば、支配地をローマの規範に従わせるということで非常にローカルな法体系であり、ローマの規範、社会通念というものを法解釈の際に勘案することができる体系だったわけです。

ですから、旧法の瑕疵担保責任の瑕疵は、契約締結時の日本の社会通念に照らして通常有すべき性状・性能を有しないと定義されていました。平成22年6月1日の最高裁判決では、それにプラスして、当事者の合意というものを1つの要素としては入れたのですが、いずれにしても第一義的には社会通念というものが前提となった制度です。ところが、新法の契約不適合責任は、契約の内容に適合し



柴田 弁護士

ない売主の責任ということで、社会通念よりも当事者の合意というものを、まず前提に考えるという体系に大きく舵を切ったわけです。

同様の見直しは、契約を支える幾つかの基本的な制度にもありました。例えば、原始的不能については、旧法では目的物が契約の締結時にないということで無効だったわけですが、新法第412条の2、第2項では明確に有効としたのです。また、危険負担については、

旧法のいわゆる特定物に関する債権者主義、すなわち、買主が危険を負担するという旧法第534条の規定を削除した上で、今後は特定物たる不動産取引にも適用される民法第536条も改正し、せっかく合意したのであるから当然には買主の債務は消滅しないとしつつ、売主が支払いを請求してきたときには、買主はとりあえず支払いを拒むことができるという形にして、そういう中途半端な状態では嫌だと思える買主は契約を解除ができるという二段構えの形にしました。

改正事項は、全体で200項目ありますが、契約を支える基本となる制度がこのように大きく変わったということは、しっかりと留意しておかなければならないと思っています。

【松田】 まずはじめに、私から今回の民法改正の評価について、お話ししたいと思います。平成23年4月に中間的な論点整理として500項目ぐらいが学者の方々から出まして、その後、パブリックコメントなどを経て、中

「瑕疵担保責任」と「種類・品質に関する契約不適合責任」の比較（概要）

	瑕疵担保責任		種類・品質に関する契約不適合責任	
法的位置づけ	法定責任（無過失責任）【通説】		契約責任	
要件	目的物に、隠れた瑕疵があること	・「瑕疵」とは、目的物が通常有すべき品質・性能を備えていないことをいう。 ・「隠れた」とは、買主が、目的物に瑕疵があることを知らず、知らないことに過失がないことをいう。	目的物が、種類・品質に関して契約の内容に適合しないものであること	・「契約の内容に適合」しているか否かの判断枠組みは、これまでの「瑕疵」の存否の判断枠組みと同様とする考え方が有力。 なお、「隠れた」瑕疵のように、買主が、契約不適合を知らず、知らないことに過失がない、ということは必要ない。ただし、損害賠償請求において、過失相殺として考慮される可能性はある。
効果（買主の救済方法）			履行の追完請求	・修補等の履行の追完請求が可能。ただし、買主に帰責事由があれば不可（立証責任は、売主にある。）。 なお、売主は、買主に不相当な負担を課するものではない場合には、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完が可能。
			代金減額請求	・買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、期間内に履行の追完がない場合には（履行の追完が不能であるとき等は、催告することなく直ちに）、代金の減額請求が可能。ただし、買主に帰責事由があれば不可（立証責任は、売主にある。）。
	損害賠償請求	・「信頼利益」（瑕疵がないと信頼したために生じた損害）の範囲で損害賠償請求が可能。 なお、売主が隠れた瑕疵があることについて悪意・重過失がある場合には、「履行利益」（仮に隠れた瑕疵がなかったら買主が受け取る利益。転売利益を含む。）を含む可能性はある。	損害賠償請求	・「履行利益」（仮に契約不適合がなかったら買主が受け取る利益。転売利益を含む。）の範囲で損害賠償請求が可能。ただし、売主に帰責事由がないときは、不可（立証責任は、売主にある。）。
	契約の解除	・買主が契約の目的を達成することができない場合には、契約の解除が可能。	契約の解除	・買主が相当の期間を定めて履行を催告し、期間内に履行がない場合には（催告しても契約の目的に足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき等は、催告することなく直ちに）、契約の解除が可能。ただし、債務の不履行が軽微であるときは、不可（立証責任は、売主にある。）。また、買主に帰責事由があれば不可（立証責任は、売主にある。）。
期間制限	・買主は、隠れた瑕疵の事実を知った時から1年以内に、損害賠償請求又は契約の解除を行うことが必要。		・買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、その旨を売主に通知することが必要。ただし、売主が引渡しの際に契約不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。	

（（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部作成）

間試案が平成25年2月に出ました。その間、各方面、特に産業界からいろいろ大きな反対意見が出まして、例えば、契約締結上の過失や、事情変更の原則の条文化なども無くなり、改正事項が減っていった、250項目ぐらいになり、平成27年2月の最終答申案では、結局、200項目ぐらいになりました。

改正内容については、国民に分かりやすいものにするとか、あるいは最高裁判例で確立した理論を明文化するといった観点から、全体的には大変高く評価されると思うのですが、ただ、私としては、これまでの瑕疵担保責任の法的性格の転換についてだけは、一これは不動産業界はこぞって反対しましたが一、やはり、実務的観点から見ると、必ずしも高い評価は得られないのではないかと思います。

すなわち、我々実務家が、瑕疵担保責任という法定責任説に基づいて勉強した知識の体系が大きく変わらざるを得ないということです。もちろん、学界では、契約責任説が今や多数説的になってきて、それに合わせて整合性が取れた条文ができたということは認めますが、不動産実務では、法定責任説的な考え方で進んできたわけですから、実務上の問題がいろいろ出てくることになります。

その一つの現れが、業界団体の標準契約書です。民法改正に伴い大幅に改訂されましたが、改正民法の内容をあまり採用していないのです。一部の学者の方は、業界のエゴだとおっしゃっていると聞いたことがあります。が、とんでもないことで、紛争をできるだけなくしたいとの実務的観点から、あまり採用することはしなかったのです。

また、業界団体の民法改正の講習会で、いろいろな質問を受けますと、改正内容について、裁判規範としてはともかく、行為規範としてどれだけの基準になり得るかな、と疑問



松田 弁護士

を感じるのです。いろいろな改正民法の論考を見ても、これは裁判例の集積をまつことになろうとか、実務でどのようなになっていくかを見届けなければならないだろうとか、そういうことが多すぎるような気がします。

しかしながら、改正法が成立して施行される以上は、それに則して対応していかなければならないのであって、私としては、現場が混乱しないように、あるいは紛争が発生しないように、少しでも役立つことをしていきたいと考えております。

【藤川】 やはりそのあたり、契約という社会の基盤制度をめぐる理論と実務との難しい関係といいましょうか、社会の基盤に関わることについては理論も大切ですが、実務としては、混乱が生じないように漸変主義にならざるを得ないことは当然であろうかと思います。

〈契約不適合責任全般〉

【藤川】 さて、ここからは、瑕疵担保責任から種類・品質に関する契約不適合責任への転換に関わる個別の論点の方に、話を移していきたいと思います。

瑕疵担保責任が種類・品質に関する契約不適合責任に転換されるということで、責任の要件が、「目的物に隠れた瑕疵があること」から、「目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しないものであること」に変わります。



藤川 研究理事

これまでも、判例では、「瑕疵」とは、当事者が契約で予定していた内容・品質・性能等を勘案して決められるもの、とされてきましたので、あまり変化はないのではないか、という意見もありますが、例えば、「隠れた」については、これまで、買主が瑕疵の事実を知らず、知らないことに過失がないことであると理解されてきましたが、契約不適合責任では、知っていたり、あるいは知らないことに過失がある場合でも、場合によっては、責任が認められることも考えられます。

責任要件が、「隠れた瑕疵」から「契約不適合」になることについて、今後の裁判所の判断への影響や、取引関係者が留意すべき事項等について、お話いただければと存じます。

【柴田】 これまでの瑕疵担保責任というのは、通説では法定責任と言われていたわけですが、不動産のように目的物の個性に着目するような、いわゆる特定物については、引き渡してしまえば債務不履行、契約違反はないが（これを「特定物ドグマ」といいます。）、ただ、公平の観点から、隠れた瑕疵により買主が損害を被った場合には、売主は、いわゆる信頼利益、— 信頼利益とは何かについては議論はありますが、例えば、土地に産業廃棄物が埋まっていることで800万円の価値しかないものを1,000万円で売ったとすれば、

その差額の200万円 —、を返還しなければいけない、また、隠れた瑕疵により契約の目的を達成しないならば、買主は無催告で解除ができる、というものです。

これに対して、契約不適合責任は、はっきりと契約違反であるということになったわけです（法制審議会部会資料75A、12頁）。そして、買主の請求権は、瑕疵担保責任では2つしかなかったものが、5つになります。1つが、追完請求権（改正民法第562条）で、要するに、契約の内容に達しない状態であれば、契約の内容にふさわしい状態にしてくれると請求することができる。さらに、売主が一定期間内に追完をしない場合には、買主は2つのうちから1つを選択できる。1つが代金減額の請求（改正民法第563条）で、もう1つが催告解除（催告しても意味がない場合には無催告解除が可能）です（改正民法第564条、第541条、第542条）。ここまでは、売主に帰責事由は必要ありません。最後の1つは損害賠償請求権（改正民法第564条、第415条）です。これについては売主に帰責事由があるという要件は残りましたが、そのような場合には、履行利益としての損害賠償請求が許される。瑕疵担保責任における信頼利益の賠償の部分は、代金減額請求として事実上残しつつ、契約違反としての履行利益の損害賠償もできるということです。

この点、契約不適合による契約解除の場合には違約金の支払いということも考えられるわけですが、例えば、全宅連の標準契約書では、契約不適合による契約解除の場合には、違約金ではなく損害賠償ということで、買主に損害額について立証責任を転換しており、なるべく大きな実務的变化がないようにしています。ただ、理屈としては、履行利益まで認められることになりますから、かなり売主の責任は重くなると考えられます。今回の民法

改正の特徴は、当事者の合意を重視するという点もそうなのですが、先に述べた原始的不能とか危険負担を含め、いずれも売主の責任がかなり重くなるということもあると思います。逆に言えば債権者、投資家保護ということです。

それから、先ほど話がありました「隠れた」という要件がなくなったことについては、買主は契約締結時に契約不適合を知っていてもよいわけで、具体的には、契約の内容で売主の責任の範囲を決めていくことになります。例えば、買主が産業廃棄物の埋設を知っていても、産業廃棄物を撤去して引き渡すという契約内容もあれば、そのままいいから売買代金をいくら減額するという契約内容もあるわけです。そこで、ここが大事だと思うのですが、当事者が合意を的確に行うためには、どういう状態の物を売り買いするのかということを今まで以上に把握していなければいけないということです。

これについては、中古住宅では、既に宅建業法の平成28年の改正によって建物状況調査のあっせんが始まっていますが、令和2年4月1日以降は、建物だけでなく土地についても、専門家による調査（いわゆるインスペクション）を経て、どういうものを売り買いするのかということを決めていかなければならないというように、大きく取引の形態自体が変わっていくのだらうと思います。

もちろん、地方の物件を見ると、価格そのものが非常に低額なものもありますから、そのような調査費用をかけられない場合もあります。そのような場合には、契約の内容に適合しなくても売主は責任を負わないという特約を付けることも、一応法務当局は有効だとしていますから、このような特約を付けることが考えられます。ただ、宅建業者が売主の場合とか、消費者契約法が適用される、売主

が事業者・買主が消費者の場合には、このような特約は無効になりますので、今後、実務上かなり混乱が生じてくることが予想されます。

実務上の混乱と言えば、後で出てくると思いますが、代金減額請求とか、無催告解除とか、催告解除が否定される債務不履行の「輕微」の意義などは、今までなかった規範に関する裁判所の判断になるわけですので、今後、判例をまたなければならず、一定期間、実務上、非常に混乱が出てくるのではないかと思います。

【松田】 契約不適合とは何であるかということについて、皆さん疑問を持たれていますが、私としては、その内容自体は、数量は別として、種類・品質については、別にそう大きく変わるものではないというように思っています。

すなわち、種類については、不動産の場合、店舗・住宅とか、木造・コンクリート造とか、戸建て・マンションとか、といった程度のことですから、そのこと自体が不動産取引の紛争において争点になるというようなことはあまりないと思います。

品質については、例えば、雨漏り・コンクリートのひび割れ等の物質的な欠陥、接道義務違反等の法令上の制限の瑕疵、あるいは環境的な瑕疵、心理的な瑕疵等があり、これまで瑕疵担保責任の対象とされてきましたが、対象としては、契約不適合責任でも同じになると思います。

ただ、従来、瑕疵担保責任については、売主の無過失責任であり、売主の自分には責任がないという抗弁を一切許さないということで、トラブルになったときの紛争解決を大きく律していました。これについては、契約不適合責任の4つの救済方法のうち損害賠償請求においては、売主に責めに帰すべき事由が

ない限り請求できないことになりましたので、裁判所における負担は従来以上に増していくように思います。

ちなみに、瑕疵担保責任の「隠れた」については、民法改正の中間的な論点整理の際、学者の方々と議論しましたが、学者の方々からは、「隠れた」ということで、買主の善意・無過失を要求しているが、過失があったということのみで救済しないのは気の毒ではないかというご意見もありました。机上の理論としては、確かにそのとおりなのですが、裁判上、買主が通常の注意で知り得たか否かということが重要な争点になったことはあまりないですね。

契約不適合について、取引関係者が注意しなければいけないことについては、お話がありましたように、容認事項については、現在かなりたくさん入れるという傾向にありますけれども、詳細に記載することが、紛争防止の観点から必要であると思います。

ただ、契約書の中に容認事項を特約として書けば、それで責任が免れるということではなく、買主に説明して買主が容認したという事実が必要です。また、書き方については、瑕疵担保責任の時代から、しばしば業界で誤解されているのですが、「土壌汚染の可能性がありますが」と書くことによって隠れた瑕疵でなくなると理解をされている方がおられます。私からは、可能性というのは、ない可能性もあるわけで、もっと明確に書かなくてはいけないですよ、と言っています。

【藤川】 先ほど話がありました、宅建業法の改正で位置付けられた建物状況調査については、まだ普及途中といますか、特に法改正時に想定された売主が積極的に建物状況調査を行っていくという状況にはなっていないのですが、ご指摘のように、契約不適合責任をはじめとする民法改正により、どちらかとい

うと売主の責任が重くなるという傾向があるということでもありますので、そのあたりも含め、当機構としては、引き続き、土地・建物の専門家による調査について、普及啓発を行ってまいりたいと思っています。また、併せて、契約書への容認事項の適切な記載についても、啓発普及を図ってまいります。

〈履行の追完請求〉

【藤川】 それでは、契約不適合責任の4つの救済方法の論点の方に、話を移していきたいと思います。

契約不適合責任の救済方法は任意規定であり、契約で別の定めをしてもよいわけですが、特に、宅建業者が売主になる場合は、宅建業法第40条により一定の期間制限の特約以外の買主に不利な定めは無効になりますし、また、消費者契約法が適用される契約は同法の制約があり、民法で定める4つの救済方法について、正確に理解しておくことが不可欠です。

まず、4つの救済方法の一つ目として、履行の追完請求ですけれども、これは、従来の法定責任説では明示的ではありませんでしたが、実務としては、補修ということで行われていたことであると思います。ただ、民法改正で、条文化されたということで、注目を浴びることになって、実務者からは、よく、例えば、いろいろな設備も含まれる中古住宅について、いったい具体的にどのように対応をすればよいのか、修補のレベルはどの程度のものか等の質問を頂きます。そのあたりを含め追完請求について、ご見解をお願いします。

【松田】 修補の話に入る前に1つ確認しておきたいのですが、追完請求、「追って給付を完成させる」、という普段あまり使わない言葉ですが、追完請求には、条文上、「目的物の修補」、「代替物の引渡し」、「不足分の引渡

し」の3つが書いてあります。あとの2つは不特定物を念頭において書いているのではないかと考えられますが、不動産については、例えば、新規物件の場合で、クレームがあったとき、別の部屋をよこせとか、類似の分譲物件をよこせ、といった主張のきっかけになるのではないかと考えて気になっています。不動産については、代替物の引渡しは対象外と考えてよいかどうか、柴田先生のお考えはいかがでしょうか。

【柴田】 私も気になりまして、いろいろな学者の方に聞いてみましたが、両論あります。ただ、適用はないだろうという意見の方が強いのですが、例えば、マンションで、同じような構造で2階と3階があった場合、売買契約した2階が契約不適合だから3階のほうをよこせということもあり得るのではないかとされる方もいます。裁判所が最終的にどう判断するかは別ですけど、理屈としてはあり得るんじゃないかという考えを示される方がいましたね。

【松田】 代替物という以上は、代替物と不代替物という概念が前提となりますが、不動産は代替物ではありませんよね。

【柴田】 そうですね。物の個性に着目して特定物、不代替物となっているのですから。ただ、法制審議会部会資料75A、12の記述の中に「目的物が特定物か不特定物かを問わず、修補または代替物の引渡しといった追完による対応が合理的であると認められる場合は、実際上も広く存在するようになっている。以上により、特定物か不特定物かを問わず、修補等の追完請求権を明文化する必要がある。」とあります。中古車売買を引き合いに出しての解説ですので、そのまま不動産売買には当てはまらないと思いますが、特定物についても代替物引渡し請求の適用はあるように読めますね。

【松田】 個人的には、追完請求は、不動産の場合には修補請求だけだと思っているのですが、修補請求については、初めて条文化されたものですから、実務家の方々の中には、心配をされる方もおられます。

ただ、先ほどあったとおり、修補はこれまでやってこなかったわけではなく、実務的には、例えば、一般仲介といいますか、売主が個人で宅建業法・消費者契約法の適用のない売買の仲介については、全面的に免責特約をつけている場合は別ですけど、概ね損害賠償請求はできないけれども、修補請求はできることになっているものが多いと思います。

例えば、土壤汚染の場合に、買主は土の除却をしろと主張し、売主は封じ込めでいいと主張して論争になったり、あるいは雨漏りの場合に、買主はその周辺のところも全部直せと主張し、売主は雨漏りの部分だけ、雨漏りしないように直せばいいと主張して論争になることは、今後も起こると思いますが、これまでもあった議論ですね。

もっとも、条文化されたことで裁判になりやすくなって、裁判で激しく争われるようになれば、裁判官は、双方の主張だけでどの程度の修補がいいのか判断することは難しいですから、専門家による鑑定というものも必要になってくるのではないかと思います。

【柴田】 追完請求の条文を見ると、買主から追完請求があっても、買主に不相当な負担を課すものでないときは、売主は、買主が請求した方法と異なる方法による追完ができることになっています。物件は買主に引渡しているわけですから、売主が勝手に追完できるわけではなく、実務では、売主が自分で選択した追完の内容を文書等で主張するわけですが、買主がそれに納得できない場合には裁判になるわけですね。

このあたりについて、現場が混乱し、紛争

が増加することがないよう、例えば、全宅連の標準契約書では、買主は修補の請求ができると規定した上で、その場合に、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申入れをすることができると規定しています。申入れですから、協議しなくても別にそれで契約違反になるわけではないのですが、実務における円滑な運用に配慮して規定しました。

この点、仲介業者に関しては、この協議をどうサポートしていくかということが、今後、おそらく、大きな仕事の一つになっていくのではないかと考えています。その場合、仲介業者も専門家ではないわけですから、公平な第三者に、契約の目的を達成することができる修補の方法について意見を聞くことも重要です。宅建業法第15条の1で規定された宅建士の関連専門家との連携という話につながっていくものですね。

【松田】 この問題に関し、もう一つ補足させていただきます。

修補に関するトラブルは、特に中古物件で多いわけですが、FRKの一般売主の標準契約書では、基本的に修補で対応することが適切であろうということから、4つの救済方法のうち修補だけを認めることとしています。ただ、売主が修補をしないという実態が非常に多いので、売主が相当な期間内に修補を行わない場合には、催告した上で、売主は契約の解除をすることができ、加えて、違約金規定の適用もあることとしています。これは、FRKの実務担当者のワーキンググループが約2年間にわたって議論してきた結論です。標準版ですから、各社がこれを変えることもあり得るわけですが、いずれにしても、仲介業者は、売主に契約不適合があった場合の対応について十分説明し、納得してもらうことが何より重要ではないかと思っています。

〈代金減額請求〉

【藤川】 次に、二つ目の代金減額請求の方に、話を移します。代金減額請求の法的性格については、概ね、契約の一部解除みたいなものだとか、契約の改定みたいなものだと言われたりしていますが、実務的には、代金減額の範囲は、これまでの瑕疵担保責任の信頼利益と比較してどうなのかとか、実際に請求するには実務的にどのような手続になるか等、いろいろ心配な点があるかと思います。代金減額請求についてご見解をお願いします。

【松田】 立法作業をしている段階で、不動産業界全てではありませんけれども、かなり反対が強かったのはこの代金減額請求です。現場の実務感覚からすると、買主が一番何となく飛びつきやすいといえますか、請求しやすい言葉なので、みだりに請求が起き、紛争が多発するというところで反対があったわけです。いずれにしても、代金減額請求の実務上の取扱いについては、非常に不明な点が多いと言えます。

ちなみに、瑕疵担保責任の内容として、代金減額請求は規定されていませんでしたが、規定されなかったのは、教科書的な説明だと、瑕疵によりどれだけ代金が減額されるか算定が非常に困難であるということでした。どうせ損害賠償で補填されるから別に代金減額請求は認めなくてもよかったのですが、契約不適合責任では、代金減額請求の場合、売主に帰責事由があることは必要ありませんが、損害賠償請求の場合、売主に帰責事由があることが必要ですので、その基礎が崩れています。

代金減額請求の不明な点ですが、まず、代金減額請求の算定基準時はいつか、契約時か、引渡し時か、法務当局の担当者は契約時と言っていますが、引渡し時説も有力であって、そういう問題があります。

それから、代金減額の対象範囲の問題があります。一般的に、代金減額の対象範囲は、契約不適合による交換価値の減少になります。ただ、土壌汚染のような場合を考えると、その対策費は含まれるとしても、調査費はどうか、対策を行っている期間の引っ越し費用・仮住まいの費用はどうか、精神的な損害はどうか、後々の心理的な評価の減少に伴う損害はどうか、弁護士費用はどうか等々、疑問が生じてきます。他方、損害賠償の方は、履行利益まで可能ということで、例えば、買主が賃貸マンションを建設する目的であった場合に、土壌汚染対策により賃貸マンションの稼働が遅れたことによる損害も対象になるわけです。損害賠償とも絡んで、全体として、妥当な解決ができるのか、そのあたりを危惧しています。

【柴田】 加えて、代金減額請求で今後一番問題になるのが、損害賠償請求・契約解除との関係です。代金減額請求を一旦すると、損害賠償請求・契約解除とは両立しないということを法制審議会の部会資料（75A、16頁、84-3、12頁）もはっきり言っています。また、代金減額請求は、形成権であるので（部会資料75A、26頁）、代金減額請求をしますと言ってしまうと、それで実現してしまって、損害賠償請求・契約解除ができないことになるのです。そういう問題がありますので、例えば、全宅連の一般売主用の標準契約書には、代金減額請求の規定は取って入れませんでした。

これは代金減額請求を否定する趣旨ではないのですが、安易な行使をしないように取って書かなかったものです。したがって、宅建業者は、買主に対して、例えば、買主が「ちょっとまけてよ」と言ったら、代金減額請求になり、損害賠償・契約解除ができない恐れがあるなど、十分に注意喚起しておく必要が

ありますね。

また、松田先生が言われた代金減額の範囲についてですが、学者の方々の間では、代金減額と信頼利益の賠償は両立するのではないかという説を表明している方もいますが、理屈からいうと、代金減額はあくまで実際の価格と売買代金との差額と考えられます。このあたり法務省参事官らが執筆した一問一答279頁では、解釈の問題としながらも「実際に引渡された目的物の現に有する価格と契約の内容に適合したならば目的物が有していたであろう価格と比較して、その割合を代金額に乗じたものを想定している。」と解説しています。

先ほどの代金減額請求と損害賠償請求と両立しないことと考え併せますと実務的にはなかなか難しい問題があり、私は後で説明するように買主は代金減額請求ではなく、むしろ損害賠償請求を活用すべきと考えています。

それからもう一つ。これまでは、瑕疵担保責任の損害賠償も、損害賠償ですから、信頼利益であっても、民事訴訟法第248条により、裁判官は証拠がはっきりしない場合には自分の心証で損害額を認定できたわけですが、代金減額については、そのような規定はありません。ですから、これはもう鑑定で行わざるを得ないという話になりますので、これもかなり問題になるのではないかと思います。

【藤川】 民訴法第248条は、やはり使えませんか。

【柴田】 読めませんね。ですからそういう意味から言っても、事前に、売主と買主が目的物の状態をお互いに認識し合った上で、例えば、こういう問題があったらいくら減額するといった特約を契約で定めておくことが、非常に重要になってくるのではないかと思います。ただ、先ほどあったように、例えば、売主が宅建業者の場合には、宅建業法第40条の

問題がありますので、非常に悩ましい問題になります。

【藤川】 実務者の間では、代金減額の範囲と、これまでの瑕疵担保責任の損害賠償の範囲、いわゆる信頼利益は、ニアイコールとおっしゃられる方もあるのかなと思いますが、そう簡単なお話ではないということですか。そして、代金減額請求と損害賠償請求が両立しないという難題が加わって、全体として妥当な解決が図られるかどうか、実務としては心配ですね。

【松田】 公平を旨とする裁判において、例えば、代金減額には損害賠償は含まれないんだ、交換価値の減少だけだということで、損害賠償は排斥して判決をするというのであれば、妥当ではないと思います。

一般の国民の法観念からすれば、代金減額プラス不適合に伴う損害賠償を併せて請求できるということであれば妥当だと思うのですが、それは理論的にできないというお話であれば、結局、どう対応すればよいのか悩ましいですね。

それに加え、裁判で、代金減額の額について双方の意見が合わなければ、鑑定ということになりますが、ささいな不適合の場合は鑑定費用の方が高くなってしまいうこともありまうから、裁判においても大きな影響が出てくるように思います。

【藤川】 裁判所への訴えの形式でなんとかできるということはありませんか。主位的請求と予備的請求をうまく使いわけて。

【柴田】 そういうことはあり得ますが、ただ、それは代金減額を請求する時点で、しっかり言っておかないとだめではないでしょうか。代金減額請求は、形成権ですから（部会資料75A、26頁）、請求で実現するわけです。少なくとも、内容証明郵便の段階から言っておかないと取り返しのつかないことになる恐れ

もあります。

【松田】 代金減額の話で一番求められることは、この機会に、民事訴訟法を改正して、代金減額請求についても、第248条のような認定ができるようにすることだと思います。

【柴田】 この問題は、かなり指摘したのですが、特に動きはありませんね。

〈損害賠償請求〉

【藤川】 次は、これまでの話にありましたように代金減額請求と密接に絡む問題ですが、三つ目の損害賠償請求の方に話を移していきたいと思います。

契約不適合責任の損害賠償請求は、一般の債務不履行の損害賠償請求の話となり、これまでの瑕疵担保責任の損害賠償請求と異なり、条文上、売主に帰責事由がない場合は免責となります。また、先ほど来ありますとおり、損害賠償範囲は、いわゆる信頼利益だけではなくて、転売利益等の履行利益も対象になると言われています。

このあたり、学者の方々の間では、売主に帰責事由がないとされる場合は少ないのではないか、損害賠償の範囲については、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲もこれまで個別事案でバランスとして対応されてきたので、そんなに大きく変わることはないのではないか、と言われる方もおられますが、実務者はそのあたり相当心配があるようです。契約不適合責任の損害賠償について、ご見解をお願いします。

【柴田】 債務不履行による損害賠償請求全般の問題として、法改正の議論の最初の段階では、責めに帰すべき事由という要件を契約の解除と同様に外そうという議論がありました。要するに、当事者が引き受けたものを履行できなくなった場合には、責めに帰すべき事由があろうとなかろうと、即、損害賠償で

あるというところから始まったわけですが、これについては、最高裁も含めて実務家からかなり反対がありました。明治31年以来、大審院判例から始まって、責めに帰すべき事由についていろいろな議論の蓄積が一切無になってしまう、それは日本の司法文化の一つの大きな損失だ、という大上段の議論があって、損害賠償だけは責めに帰すべき事由というのが残りました。

ただ、残ったのですが、法制審の部会資料(75A、17頁)にも、「売買契約のような結果債務については、不可抗力以外は債務が履行できなかったら債務者に責めに帰すべき事由がある。」という趣旨の記述があります。また、改正民法第415条において売主に責めに帰すべき事由がなかったとの立証責任は売主側にあることが明確になっていますので、債務者に責めに帰すべき事由があるという要件は、今後、形骸化していくものと思われます。また、学者の方々に中には、例えば、もともと土壤汚染も産業廃棄物もない土地に、引渡し直前に、見知らぬ第三者が有害物を投げ入れたような事例についても、売主の保管義務、善管注意義務(改正民法第400条)に違反しているのだから、こういう場合でも責任があるということを言っておられる方もいます。仮にこのような考え方を取ると、ほとんど売主が責めに帰すべき事由がないと立証することが難しくなりますね。

そうであれば、先ほどの代金減額請求と損害賠償請求の問題ですが、個人的には、代金減額請求で損害部分も含めて請求したいのであれば、むしろ、代金減額請求ではなく損害賠償請求で請求していく方がいいのではないかと考えています。

【松田】 債務不履行の損害賠償請求については、売主に帰責事由がないということはあまり考えられない、不可抗力しか考えられない

という見解がかなり有力に言われています。

そこで、一つの事例で考えたいのですが、例えば、一般個人の方が10年前に土地を買って、そこに家を建てて、そして15年後に不動産会社に転売したら、地中埋設物が出てきたという事例です。住んでいた時は、地中埋設物について全く知らなかったし、支障も全く生じなかったような場合です。このような場合、私は、個人売主には帰責事由はないと思うのですが、仮に売主に帰責事由があるとされれば、不動産会社が賃貸マンションを建てることを目的としていた場合には、履行利益まで売主が負担することになります。そのような判決が出ることは、ちょっと考えにくいのですが、過失責任主義を捨てたという学者の方もおられます。そうすると、これまでのような過失責任主義の考え方の方が妥当のような気がします。その点は、いかがでしょうか。

【柴田】 日本のこれまでの感覚から言えば、まさしくそのとおりなんです。ただ、今回の改正は、TPP、FTAによる外国企業・人との取引の増大も前提としていますから、そういうことを考えると、やはり今までどおりというわけにもいかないのではないかと思います。つまり、日本の中の紛争と外国人との紛争で基準が異なるということは、考えられませんか。

【松田】 基準が異なるのは確におかしいわけですが、場合によっては、取引当事者の属性、例えば、売主の知識、買主の知識、そういったもののバランスも考えて弾力的な判断をしていってもいいのではないかと思います。

【柴田】 それは最終的に裁判所がどう判断するかという問題ですが、主張としては、私も松田先生が言われていることに賛成ですけれど、ただ、非常に論点は増えることは間違い

ないですね。ですから、実務としては、例えば、インスペクションを前提にするとかの対応をしなければならなくなると思います。

【藤川】 最後は、裁判所がバランスをとって判断してくれないと困ってしまうわけですので、今後、裁判例の動向に注目していきたいのですが、仮にほとんどの場合、売主に帰責事由があるとされたとしても、過失相殺で調整していくということはあり得るのですよね。

【松田】 それは、あり得ますね。過失相殺、あるいは一般条項の信義則などを使って、妥当な結論を導くということはあり得ますね。

【柴田】 債務者の責めに帰すべき事由の前に、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」というこれまでにない言葉が入っています。では、契約と社会通念の関係はどうなるのか。契約が優先されるのか同列なのかですが、部会資料（例えば79-3、8頁）によると、契約・合意の方がまず先にあって、次に、取引上の社会通念だということです。ですから、いずれにしても、どういう契約・合意をしたのか、契約の内容はどうだったのか、これからは非常に重要になってくると思います。

【藤川】 先ほどの事例ですと、仮に売主が個人でも、契約の目的が買主の転売や賃貸マンションの建設だとすると、相当慎重に対応しなければいけないことになるのでしょうか。先ほどの売主・買主の属性等を踏まえた、過失相殺みたいな話はあるのでしょうか。

【松田】 その信頼利益と履行利益の問題ですけども、実は、私も、契約不適合責任は債務不履行責任の一種ですから履行利益になった、と書いたこともあるのですが、後からいろいろ考えると、裁判所も瑕疵担保責任の損害賠償の範囲について、かなり個別に弾力的に運用しているのですね。履行利益的なもの

を認めているケースもあります。ですから、債務不履行の一種になったから、絶対100%履行利益だというようには必ずしもならないと思います。藤川研究理事がおっしゃったように、まさに当事者の属性等を踏まえ、場合によっては認める、場合によっては認めない、ということもあり得ると思います。

学者の方々の論考の言葉では、「裁判例の集積をまたざるを得ない」となるわけですが、最高裁の判例が出れば別ですけど、裁判例の集積といっても、ケースバイケースでしょうから、なかなか難しい問題があると思います。

【柴田】 改正民法第416条の損害賠償の範囲の規定については、最後まで条文の表現をどうするか議論があったわけですが、特別損害の範囲については、「当事者がその事情を予見すべきであった」ということになり、規範的に考えていくということでまとまりました（部会資料79-3、12頁）。規範的ということので、妥当な結論になっていくのではないかと思います。

【松田】 そういうことで、最後は、司法権に任せるといことですね。

【藤川】 当機構としても、今後、裁判例の動向を注視していきたいと思います。

〈契約の解除〉

【藤川】 それでは、四つ目、最後の契約の解除の方に話を移していきたいと思います。

契約の解除については、これまでの瑕疵担保責任では、契約の目的が達成できるかどうかで、契約の解除ができるか否かが決まってきました。実務でも、これは相当馴染んできた交通整理でしたが、契約不適合責任の解除では、損害賠償と同様に、契約解除の一般論が適用されますので、契約の目的が達成できるけれど、債務不履行が軽微でないときは、

催告解除ができるようになりました。

東京地裁のある裁判例では、不動産売買で、あとで近隣に暴力団事務所があることが判明した場合に、契約の解除は認めず、損害賠償を認めたものがあり、典型事例として、新法では、このような場合に、解除が認められるのか、という議論もよくされるところです。瑕疵担保責任については、建物の瑕疵、土壤汚染・埋設物等の土地の瑕疵、心理的瑕疵等を含め、裁判所が契約の目的を達成できるかという観点から行った多くの裁判例の蓄積があったわけですが、今回の民法改正で境界線が変更になると、個別事案で契約解除の成否がどのような判断がされるか、実務者の関心も高いところです。契約不適合責任の契約解除について、ご見解をお願いします。

【柴田】 今言われた軽微の解釈については、何ら裁判例の蓄積がないので、実務に与える影響は大きいと覆います。

このため、例えば、全宅連の一般売主用の標準契約書では、軽微という言葉は使わず、これまでの瑕疵担保責任と同様に、契約の目的が達成されないときに限り解除できるものとししました。ただし、宅建業者売主用の標準契約書では、宅建業法第40条の関係で、軽微という言葉を使っているわけですが、結局この軽微の解釈については、今後、実務でいろいろ問題になるだろうなと思っています。

【松田】 立法段階で立法サイドの方々と議論したときに、立法サイドの方々は、瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更により裁判実務の実態は変わりませんよ、とおっしゃいましたが、私は真っ先に変わらなと思ったのは、この契約の解除だったのです。瑕疵担保責任は、契約目的を達成できない場合に契約が解除できると条文に書かれているので、まさにそれに沿って判決が出されてきたということは、間違いのない事実です。

暴力団事務所の事例のお話がありましたけれども、建物を建てて居住するつもりで土地を買って、隣人に挨拶に行ったら暴力団関係者らしき人が出てきて、脅迫的言辞でいろいろと文句を言われたので住むのを諦めて、解除と損害賠償を請求した事案がありますが、地裁も高裁も隠れた瑕疵に該当するということで損害賠償を認めましたが、契約解除については、居住することは可能であるということで認めなかったのです。こういう裁判例は非常に多いです。心理的瑕疵の場合もそうですね。その事案では、損害賠償については、地裁で3割の減価を認めたのですが、高裁はその半分の15%ということになりました。3割、15%の減価なら、個人的には、軽微と言えないと思うのです。解除の範囲が非常に拡大するという影響が出てくると思います。

全宅連の一般売主用の標準契約書では、契約目的を達成することができないことを維持するということですが、そのほか、契約で個別に解除原因を絞り込むという方法もあろうかと思っています。ただ、いずれにせよ宅建業者が売主の場合は、宅建業法第40条がありますので、特約がつけられないのですが。

【藤川】 軽微の判断についても、今後、裁判例の動向を注視していきたいと思っています。

〈期間制限〉

【藤川】 以上で、契約不適合責任の4つの救済方法についての話はおしまいにさせていただいて、次は、契約不適合責任の期間制限の話に移ってきたいと思います。

これまでの瑕疵担保責任については、買主は、瑕疵の事実を知った時から1年以内に、売主に損害賠償請求・契約解除をしなければならなかったわけですが、種類・品質の契約不適合責任については、不適合を知った時から1年以内に、売主に「その旨を通知」しな

ければならないことになります。

この通知については、商法第526条第2項の通知、— 具体的には、大正11年の大審院判例で、「瑕疵の種類及び大体の範囲」を通知することになっていますが—、これと同様の通知ではないかとの意見がありますが、どの程度の内容を通知する必要があるかについて、ご見解をお願いします。

【松田】 この見直しについては、私はそれほど大きな実態変化はないと考えています。事実を知ったときから1年ですから、これまでも、事実を知ってから1年以内に、損害賠償の積算根拠を出せないということはあまりなかったのではないですか。期間が超過してそのこと自体が争いになったという話もあまり聞きません。ただ、立法サイドは、1年というのは短か過ぎるとして、買主保護の見地から通知に変えたようですけれど、実態はあまり変わらないのではないかというのが実務家たちの意見です。

それで、どの程度の内容の通知が必要かということについては、売主にとってどういった不適合があったかということが漠としたものでも知ればよく、具体的な細かいことまではいらないと思いますが、実際上は、1年以内ということですので、通知は従来の請求内容とあまり変わらないものになるのではないかと考えています。

期間の経過については、このように、実際上は、それほど神経質にならなくてもよいという実態に加え、仮に経過したとしても現実の裁判では、瑕疵担保責任でも契約不適合責任でも、それだけの請求というのは、ほとんどあり得ない実態があります。担保責任の追及と併せて追及する売主の説明義務違反、あるいは仲介業者の調査・説明義務違反については、不法行為責任と債務不履行責任がありますが、不法行為責任については、損害及び

加害者を知ったときから3年、不法行為時から20年ですので、非常に困る事態にはならないわけですね。

ただ1点、宅建業者の方に注意していただきたいのは、宅建業法第40条との関係です。業界関係者の中には、改正後も、売主は引渡しの日から2年間は責任を負う、と契約書に書けばよいと思われている方がいるのですが、宅建業法第40条は、あくまで民法第566条第3項（新法では第566条）に規定する期間について、引渡しの日から2年以上となる特約のみ有効であるので、今後は、例えば、契約不適合責任は、引渡しの日から2年以内に契約不適合がある旨の通知をした場合にのみ負うといった規定をしなければ、無効となって、民法の原則に戻ってしまうことになります。全宅連やFRKの標準契約書を使っていれば、このような心配は要らないんですけども、ご自分で契約書をつくる時は注意していただきたいと思います。新規物件でなくても、買取再販でも宅建業法第40条の適用を受けますから、この点申し上げておきたいと思います。

【柴田】 1点だけ、松田先生が言われたことにつけ加えると、この通知は商法の通知と同じだと言われていますが、一つだけ違うところがあって、商法の第526条は発信主義なのに対して、契約不適合責任の民法第565条は、到達主義です。例えば、商人間売買で通知をする場合、民法が競合的に適用されるというのが最高裁判例ですから、その通知が届かなかった場合には、6箇月以内に公示送達の効果をとっておかなければならないという隠れた問題があります。その点、注意された方がいいと思います。

〈契約不適合責任による解除の違約金〉

【藤川】 次は、ちょっと個別の論点になりま

すが、契約不適合責任による契約解除の違約金の話です。ご案内のとおり、これまでは瑕疵担保責任は一つの世界で完結していたので、一般の契約解除の違約金とは関係がなかったのですが、契約不適合責任は一般的な債務不履行責任の一種になりましたので、契約の解除に当たって、違約金を設定する方がいいのか、せずに従来どおり実損請求としておく方がいいのか、仮に違約金を設定するとしても、宅建業法第40条の縛りがかかる場合に、金額の設定についてどう考えるのか、といった問題が出てくると思います。このあたり、いかがお考えですか。

【松田】 今回の改正で宅建業法第38条は改正されませんでした。それを所与の前提として考える以上は、2割の制限というものがあるわけですから、契約不適合責任の場合もこの適用を受けるという前提で考えなければなりません。違約金については、今さら申すまでもありませんが、損害額をめぐる紛争を未然に防止することと、債務不履行を抑制することといった効果があるので、一般の取引の場合でもやはり違約金を入れるべきだと思っています。大体1割から2割程度が妥当だと思っていますが。

ただ、宅建業法とは無関係なことです。今回の民法改正に関連して一言申し上げたいことは、民法第420条第1項の後段の損害賠償額の予定に裁判所も拘束されるという部分が削除されたことです。この削除については、裁判では過大な違約金や損害賠償の予定は拘束されず削減している実態を踏まえ、あまり機能していない規定だから削除されたと説明されています。

ただ、最近の裁判例でも、売主業者が、買主が3,640万円の新規分譲マンションの代金が支払えなくなったとして、契約を解除して2割、728万円の違約金を請求したところ、

間もなく1月ぐらいで次の人に売れたのだから、728万円の支払いを命ずるのは信義則に反するとして、手付金200万円プラスあと200万円の違約金のみ支払いを認めたものがありました。今回の改正により、このようなケースでは、条文上の抑制がなくなりましたから、裁判所は400万円よりもっと低い金額とするのではないかとと思うのですが、柴田先生は、どうお考えですか。

【柴田】 その点の問題意識から、全宅連の標準契約書では、契約不適合を除く解除の場合には違約金を定めても意味がなくならないように、違約金を定めた場合は増減請求できないと、民法の改正と反対方向で明記しました。

それから契約不適合の関係で宅建業法第38条を改正しなかった問題ですが、違約金を2割を設定する場合には、解除で代金は戻ってくるわけですからその他に2割の違約金をもらえるので一般の買主にもそれほど不利とは思えず、それでいいのではないかと思います。もっとも、契約不適合の解除の場合に、常に違約金を支払わなければならないというのは、ちょっとバランス的にどうかなという思いはあります。その問題意識から全宅連では契約不適合の解除の場合は、通常の解除の場合とことなり、違約金とはせず買主に損害賠償の額を立証させる条項としました。

〈その他民法改正に伴う留意点〉

【藤川】 以上で、瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換に関する個別論点の話はおしまいにしまして、そのほか改正民法に伴い宅建業者の方々が留意しておくべき点がありましたら、お願いします。

【柴田】 売買契約書に、個々の改正点を踏まえ、適切な記載を行うことは言うまでもありませんが、先ほど少し申し上げたとおり、契約のスタイルがかなり変わっていくのだろう



座談会風景

と思っています。

FRK加盟の大手不動産会社さんあたりは、これまでも特約・容認事項というものを結構きっちり書いておられましたが、今後は、一般の中小の宅建業者の方々も、そういうことを行わないと結構トラブルが増えてくるのではないのでしょうか。ちなみに、例えば、都宅協で使われてきた特約・容認事項については、本年の夏から開放して全宅連の会員であれば誰でも使えるようになります。平成23年から作成を始めたのですが、現在では、賃貸を含め、600程度作成されているものです。

中小の宅建業者の間でも、大手不動産会社さんがやっているような特約・容認事項を使う契約がスタンダードなものになっていくということをご理解いただいて、それらを使いこなせるよう勉強をしていただくことが何より重要ではないかと思っています。

【松田】 一番申し上げたいのは、しっかりと現場の方々が民法の改正内容を知っていて、お客さんの質問に的確に答えられることが紛争の防止につながるということです。

それから、細かいことですが、経過規定の関係で、本年3月31日までに売買契約が締結された場合は、旧法適用になりますから、締結後にその売買契約についてトラブルが生じたら、4月1日以降でも、旧法が適用されるということです。なお、停止条件付き

の売買契約については、3月31日までに契約が締結されていれば、その条件成就が4月1日以降でも旧法適用ですね。

あと、今回の改正は売主と買主で、どちらが有利ですかということをよく聞かれるのですが、基本的には、立法は公平を旨とするものですが、改正内容を全体的に見ると、一般的には売主の責任が大きくなると言えると思います。

【藤川】 加えて、先に話があった種類・品質に関する契約不適合責任の期間制限についてですが、商人間の売買については、商法第526条がありますし、また、特約の有効性については、先に話に出た宅建業法第40条等がありますので、売主と買主の属性で、非常に複雑になるので注意が必要であることもよく言われますね。

【松田】 複雑ですね。

【柴田】 民法、商法、宅建業法、住宅品確法、消費者契約法があり、当事者の組合せで変わってきますね。

【藤川】 複雑なマトリックスを書いて理解する必要があります。

【松田】 商法第526条は改正すべきだ、という意見がかなりありますね。あれは一般の感覚にあまり合っていないですね。

【柴田】 不動産の場合は合っていないですね。

〈おわりに〉

【藤川】 それでは、定刻の時間になってまいりましたので、座談会を締めさせていただきますと存じますが、最後、これまでのお話しと重複があっても結構ですので、宅建業者の方々、消費者の方々に対して、民法改正に関する総括的なエールやアドバイスなど何でも結構ですので、頂戴できればと思います。

【松田】 繰り返しになりますが、宅建業者の

方々には、お客さんに正確に改正内容が説明できるように勉強しておくことが絶対必須条件ですね。一般の消費者は、任意規定と強行規定との区別があまりついていない方が多いのです。宅建業法や消費者契約法は絶対的なものですから、それと同じように、特に民法なんて基本中の基本の法律だからなおさらということで、これに反する特約なんてなぜ作るのかと思う人が多いのです。思うこと自体を阻止することはできませんが、宅建業者の方々は、お客さんに、改正民法の売買に関する任意規定については、基本的に、暴利行為や信義則に反する場合とか特別法に反する場合以外は、特約を結んでも有効であるということや、宅建業者の都合で特約を結ぶのではなくて、紛争防止の観点から必要であるということ説得力をもって説明できるように勉強しておくことが必要ですね。

あと、これは、一般の消費者の方々に対してですが、分からないことがあったら何でも、どんどん宅建業者の方に聞いてくださいということです。宅建業者の方々は、プロなので。消費者が遠慮して、それが後で紛争になっていることが多いので、今後は、特にお願いしたいです。

【柴田】 今、松田先生が言われたことに尽きるのですが、やはり、地方のいろいろな研修会、講演会へ行くと、必ずしも宅建業を専門でやっている人は少ないのですね。例えば、建築業をやっていて、時々宅建業をやられる方も多い。いくら兼業でやっている人でも、民法改正があったのに、これまでの売買契約書を使ってしまうと、これはもうそれでアウトですよ。ですから、まず、宅建業者の方々は売買契約書が切り替わったのだということを認識していただくこと、そして、新しい契約書は読み上げなければいけないので、お客さんから、新しい言葉について聞かれた場合

に的確に答えられるようにしていただくこと、これらのことが不可欠であると思います。

【藤川】 当機構では、年間1万件にのぼる電話相談、業界団体・消費者団体の研修会等への講師派遣、各種出版事業を行っています。ご指摘のありました宅建業者の方々、消費者の方々に対する改正民法の啓発普及の必要性を踏まえ、今後とも、最大限の取組みを行ってまいりたいと存じます。

また、ご指摘がありましたように、今後の裁判例の蓄積に委ねられた実務上悩ましい論点については、もしこのことで実務上の混乱が生じることになりましたら、今回の民法改正が羊頭狗肉になってしまう恐れもあろうかと思っています。裁判例の調査分析・情報発信は、当機構の設立からの主要業務の一つでありますので、何より、今後、実務で混乱が生じないよう万全を期してまいりたいと思います。

本日は、長時間にわたり、誠にありがとうございました。