



民法（債権法）の改正について

今年4月から債権法が大きく変更されています。
今回はその概要と、特に影響が大きい改正点にしばってお伝えします！

<改正の趣旨>

債権法＝民法の一部で契約に関する最も基本的なルールが定められた箇所のことをいいます。

約120年間、実質的に見直されたことが無かったため、実際の裁判や実務的なルールに合わせた内容へと改正されました。

様々な契約に共通する改正

◆ 賃貸借契約における借主の保証人を定める契約や、病院における入院費用の保証契約など、**個人が保証人となる根保証契約**については**上限額（極度額）を定めない場合は無効**となることとなりました。

◆ 家賃や商品代金、報酬、利用料などを請求する権利が消滅するまでの期限（＝**債権消滅時効**）について、債権ごとに定められていた短期時効が廃止され、下記の期限に統一されました。

- ① 権利を行使することができる時から10年間
- ② **行使できることを知った時から原則5年（新設）**

◆ 利用条項、保険約款など、不特定多数と同じ取引をする場合に使う条項のことを「**定型約款**」と呼ぶことを新たに定め、定型約款に関するルールを定めました。

売買・請負・賃貸借契約等に関する見直し

契約内容と異なる商品・数量・品質であった場合に、売主の責任（＝契約不適合責任**）が認められること**となりました。請負契約の請負側、賃貸契約の貸主側についても同様です。

更に買主は売主に従来通り損害賠償請求や契約解除を請求できる他、**補修や代替物の引渡し、代金の減額**を請求できるようになりました。



※ 契約不適合責任が買主にある場合は上記の請求の一部ができません。

★ 契約書に契約目的や背景、商品状態の具体的記載があることがより重要になります。契約不適合となった場合の買主側の請求方法についても定めがあるかを確認しましょう。

不動産賃貸借契約に関する見直し

◆ 原状回復義務の明確化

通常損耗や経年変化について、借主は**原状回復義務を負わない**ことが明記されました。

※ 通常損耗の範囲は民法上明確な定めがありません。

参考：原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(国交省)

通常損耗・経年変化の例



家具の設置による床、カーペットのへこみ



クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）、壁等の画紙、ピン等の穴

※ 自動更新の契約書は、更新時期に見直しましょう！

◆ 賃借人の修繕権の明確化

一定の場合には、**借主が貸主の了承なく建物等を修繕しても問題ない**ことが明記されました。

◆ 敷金に関するルールの明確化

退去時に退去時修繕費用等を控除した敷金の返還義務があることが明記されました。

消費貸借契約に関する改正

◆ 借主の権利について、**金銭等を受け取る前であれば契約を解除できること、また返済期日に関わらずいつでも返済することができる**ことが明確にされました。

◆ 金銭等が実際に支払われる前でも、書面で契約した場合は消費貸借契約が成立することとなりました。

今後、新たに契約書を作成する際は改正が適用されるため、ひな形の見直しを検討しましょう。各業界団体が発信している書式などを利用し、必要に応じて法的に問題ないか専門家にチェックしてもらいましょう！

※ 参考図書資料「債権法改正に伴う契約書レビューの実務」
民法改正に関するパンフレット（法務省）
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(国交省)

※ 内容に関するお問合せはひょうご税理士法人までお願いします（担当：中井）