

紙上 研修

第03号

宅建業者のための 民法基礎知識

弁護士 升田 純

みなさんがお仕事を進めるに当たっては、「宅地建物取引業法」「消費者契約法」

「借地借家法」「区分所有法」等々、数多くの法律が関係しています。

さらに、お客さまと契約締結に至るまでの

さまざまな商行為を規律する法律に「民法」があります。

民法の理念のもとに各法律があるといっても過言ではありません。

トラブルなき取引のためには、民法の知識はとても大切です。



I 民法とは

みなさんが日頃仕事としている不動産取引は、個人にとっても、企業にとっても高額で、重要な取引です。

しかも、不動産は、個人の生活の場でも、企業の経済活動の場でも、その基盤になるものですから、その重要性は高いものです。

取引に当たっては、勧誘、調査、交渉、内容の詰め、融資・抵当権設定等の関連取引との調整、契約の締結、契約の実行という段階を経て進行するものですが、これらの中で契約の交渉・締結・実行が極めて重要であることはいうまでもありません。これについては、みなさんの日頃の仕事の中では契約に関する事務が相当の部分をお占めているのです。

ところで、契約の交渉から実行に至るまでの顧客との関係を規律する法律には、どのような法律があるかご存知ですか。宅地建物取引業法だけに興味をもつだけでは不足しています。

宅地建物取引業法は、みなさんの仕事に重要な法律であり、特にコンプライアンス上は極めて重要な法律です(参考までに、現在、日本にどれくらいの数の法律があるかご存知ですか。2,000弱です)。

みなさんと顧客との関係を規律するのは、民法に属する各種の法律です。民法に属する法律は、「民法」のほか、例えば不動産登記法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、消費者契約法等の多くの法律があります。

これらの法律のうち、「民法」は、「民法」という名称の法律ですが、日本の近代化のために明治29年に制定されたものです。

民法は、人の平等、契約自由の原則、過失責任の原則などの近代法の原則を基礎としてさまざまな規定が設けられ、私人の法律関係の基本を定めています(民法という名称は、狭義の「民法」と関係する諸法律を含めた広義の意味で使用されていますが、本稿では、特段の指摘をしない限り、狭義の意味で使用します。なお、日本の民法は、フランスの近代化のために重要な役割を果たしてきたフランスの民法—これは、ナポレオンが主導して制定したもので、ナポレオン法典とも呼ばれていますが—の流れに連なるものです)。

私人間の法律関係は、社会における人の権利・義務、取引、生活、会社等の団体の設立・活動等の極めて広範な分野を構成する関係であり、近代・現代社会における最も重要で基礎的な関係です。民法は、この私人間の法律関係を定める最も基本的な法律であり、社会の法律関係の基盤となり、社会の法制度の基本、社会の発展を支える法律になっているものです(私人間の法律関係を規律する法律は、広く私法と呼ばれることがありますが、民法は、私法の基本法です)。

個人の円滑な生活も、企業の旺盛な活動も、民法が基本となって支えているといっても過言ではありません。なお、アジア諸国の一部では社会基盤の整備、法制度の近代化が過去20年の間に盛んに行われたことがありましたが、最初の立法の課題の一つが民法の制定であったことは偶然ではありません。

民法は、日本でも制定後、社会の法律面からの近代化に重要な役割を果たしてきたものであり、現在に至るまで日本社会に大きく貢献してきたのです。みなさんの仕事の中心である不動産取引についても、民法が所有権等の権利、売買契約等の契約の近代化、明確化に不可欠な役割を果たしてきました。

みなさんの仕事は、宅地建物取引業法の規制の下、契約の交渉から実行に至る契約に関する事務処理が中心的なものです。仕事全体に民法が適用されるものです（広義の民法も適用されます）。

みなさんが仕事をやるに当たっては、民法は「見ん法」だなどといわないで、直接に適用される重要な法律ですから、その知識、経験を蓄積し、仕事に役立てることがあらゆる意味で重要であるといつてよいでしょう。例えば、みなさんが顧客とのトラブルに巻き込まれた場合には、その多くは民法が関係するものですから、民法の知識、経験は、みなさんにとっては不要なトラブルを回避し、トラブルに勝ち抜くために極めて重要です。

Ⅱ 内容編成

狭義の民法は、内容を大きく分けてみると、総則、物権、債権、親族、相続から編成されています。これらの諸規定のうち、みなさんの仕事に密接に関係するのは、総則、物権、債権であり、これらの3編は、財産法と呼ばれることがあります。

総則に関する諸規定（民法第1条ないし第174条の2）は、私法関係の基本である人、物（法律上、不動産は代表的な物です）、法律行為（分かりにくい用語ですが、契約の基本的な要素です）等について定めています。

総則の諸規定がどのように問題になるかという、例えば、契約の締結による私法上の法律関係は、私人（例えば、個人、株式会社等が人に当たります）と私人との間で特定の物（例えば、不動産）等について契約を締結することによって形成された法律関係のことですが、契約の当事者の能力、代理、契約の無効、契約の取消し等の規定が問題になることがあります。

当事者の能力としては、権利能力、意思能力、行為能力があります。みなさんの関与する取引では、権利能力が問題になることはほとんどないと思いますが、未成年者、高齢者等との契約の締結には意思能力、行為能力が問題になることがあります。

現在、日本の社会は高齢化が急速に進行していますが、

高齢者との不動産取引は、意思能力の有無等を確認することが重要になっていることはご存知かと思います。意思能力のない顧客との不動産取引は無効になります。

不動産取引が代理人によって行われることも多く見られますが、代理に関する規定も民法に設けられています。委任状等による代理権の確認、代理行為の仕方、無権代理の取扱い等が不動産取引で問題になることがしばしばあります。代理権のない顧客との不動産取引は、表見代理が成立する場合を除き、無効です。

契約の無効、取消しは、公序良俗違反（民法第90条）、強行法規違反（第91条）、心裡留保（第93条）、通謀虚偽表示（第94条）、錯誤（第95条）、詐欺（第96条）、強迫（第96条）の規定が民法に設けられており、前5者が無効原因になり、後2者が取消原因になります。

契約の無効原因のうち、例えば、公序良俗違反は、その判断基準が時代の常識の変化によって変化しており、顧客の無知、無理解を利用して契約を締結したり、対価関係に著しい不均衡があったりするような場合には契約が無効であると考えられるようになっています。

強行法規違反については、法令に違反する契約を締結したような場合には、法令の趣旨、契約締結の状況等の事情によって契約が無効であるとされることがあります。

また、最近では、錯誤による無効の範囲が拡大しつつある傾向が見られますが、不動産取引においても、事業者の説明不足等によって顧客が契約の内容、対象不動産の現況等につき誤解をすることが少なくないため、錯誤無効が主張される事例が増加する可能性があります。

契約の無効、取消しは、せっかく不動産の売買契約等の契約を締結しても、契約が無効とされ、契約の内容が実現されないだけでなく、契約前の状況に復することが強制されますので（これは、原状回復義務と呼ばれています）、紛争の発生、解決、経済的な負担等の不要な負担を強いられることとなります。

また、契約の無効、取消しについては、民法のみを注意していれば足りるのではなく、近年は、消費者契約法にも注目することが必要です。消費者契約法が適用される消費者契約は、みなさんの関与する不動産取引も事業者以外の個人を対象とする場合には該当するのですが、誤認、困惑という取消原因（消費者契約法第4条）、各種の無効原因（第8条ないし第10条）を設けており、取引に当たって注意すべき諸規定になっています。

総則には、ほかに、条件、期限、期間の計算、時効に関する規定が設けられていますが、いずれも私法の基本的な規定が定められています。

Ⅲ 物権に関する諸規定

物権に関する諸規定(民法第175条ないし第398条の22)では、これまた、みなさんの仕事で切っても切れない諸規定を設けています。

物権は、所有権、地上権、抵当権等の各種の物権が民法上認められていますが、これらの権利は、不動産に関する重要な権利であるとともに、不動産取引に不可欠な内容を構成するものですから、みなさんも日常的に関係する馴染みの権利でしょう。

物権は強力な権利ですから、法律に定められているもののみが認められています(このことは、物権法定主義と呼ばれています。民法第175条参照)。不動産取引の中では、例えば、不動産の売買契約が代表的なものです。契約の目的は不動産の所有権の移転ですから、所有権の性質・内容、移転の時期、対抗要件等の関係する事項を理解しておくことが必要になります(民法第176条、第177条、第206条ないし第264条)。

不動産の所有権は、物権の中でも極めて強力な権利ですが、相隣関係等の限界も認められているものですから、不動産取引に当たって顧客がこれらの限界につき十分に理解していないと、紛争の種になることがあります。

所有権であっても、変則的な所有権があります。マンション等の区分所有建物について認められている区分所有権です(建物の区分所有等に関する法律—マンション法と呼ばれることがあります—に区分所有権に関する諸規定が定められています)。

マンションは、日本において一般的な居住形態になっており、取引も盛んに行われています(顧客の中には取引として簡単であるとの認識をもっている方も見られます)、マンション法の内容が簡単に理解できないものであるため、顧客に対してより丁寧な説明が求められています。

また、不動産の売買に当たっては、不動産に抵当権が設定されていることが多く、売買代金の調達等のために抵当権を設定することが多いため、みなさんの仕事では抵当権への対応が必要になりますが、この抵当権は代表的な担保物権として民法に規定が設けられています(民法第369条ないし第398条の22)。

抵当権は、特定の債権を担保する通常の抵当権と、一定の範囲の債権を担保する根抵当権の2つの種類がありますが、この種類、内容を顧客が的確に理解していることは少ないでしょう。不動産取引の顧客が抵当権で担保された債務を弁済しないと、抵当権が実行され(この手続には民事執行法が適用されます)、顧客が所有権を失うこととなります。

現在、住宅ローンの不払い等によって多くの住宅が不動産競売に付されているようですが、この多くの事例は抵当権が実行されることによっているものです。

不動産について賃借権を設定することもあり、みなさんもそのような仕事に関与することもあるでしょう。

不動産の賃借権は、準物権などと呼ばれることがありますが、これは、借地借家法によって権利の内容が強化されている現状をとらえたものです。不動産の賃借権は、権利が強化されているといっても、物権ではなく、債権に属する権利です(土地については、地上権が認められ、土地の賃借権と類似するところがありますが、地上権は物権です。民法第265条)。

Ⅳ 債権に関する諸規定

債権に関する諸規定(民法第399条ないし第724条)は、大きく分けて、総則、契約、事務管理、不当利得、不法行為に分けられています。みなさんの仕事に特に関係するのは、契約に関する諸規定でしょう(民法第521条ないし第696条)。

契約は、申込みと承諾による双方の意思が合致することによって成立するものですが、現代社会においては、契約自由の原則が認められており、個人にとっても、企業にとっても生活、経済活動の重要な手段になっています。民法の契約に関する諸規定は、契約自由の原則を明示していませんが、当然の前提とされています。大まかにいえば、誰を相手方とし、どのような内容につき、どのような手続で、どの時期に契約を締結するかどうかを、自由に選択し、決定することができるのが契約自由の原則ですが、現在は、この原則に対して消費者契約法等の法律、あるいは判例によって例外が認められています(民法上も契約自由の原則に対する例外規定があります)。

みなさんの仕事である不動産取引は、宅地建物取引の場合には、宅地建物取引業法、消費者契約法等によって契約自由の原則に対する例外規定が設けられていますから(民法、判例上の例外規定もあります)、十分に注意を払っておくことが必要です。

契約に関する諸規定は、契約の成立、効力、解除に関する規定、13種の契約につき定めています(民法に規定されている13種の契約のことを有名契約、典型契約と呼ぶことがあり、それ以外の契約は、無名契約、非典型契約と呼ばれます)、みなさんは、仕事上、契約の成立、効力、解除に関する規定、売買、賃貸借に関する規定につき知識を得ておくことが重要でしょう。

民法の規定という、何か堅苦しい印象を与えますが、みなさんの仕事上常識的な規定が定められていますし、比較的分かりやすいものですから、日頃から読んでおくとか何かのときに役立つでしょう。

契約を締結することによって、契約の当事者（不動産取引の場合には、みなさんと顧客が当事者になります）が相互に権利を取得し、義務を負担することになります（契約は、双方の当事者を権利・義務によって拘束することになり、最終的には強制執行等によって強制されることがありますから、強い拘束力をもつものです）。

契約を締結することによって取得する権利が一般的に債権的権利になりますが（権利を取得する者の相手方がその義務を負うことになり）、このような権利に関する総則的な規定が債権の総則として定められています。総則的な規定の中で日頃重要な規定は、債務不履行等の責任（民法第412条ないし第422条）、保証債務（第446条ないし第465条の5）、債権の消滅（第474条ないし第520条）の諸規定です。

なお、契約の交渉から実行に至る間、みなさんが仕事を遂行するに当たって説明不足等によって顧客に不満を抱かせ、さらに損失を生じさせることがあります。このような場合には、顧客が不法行為に基づき損害賠償を請求することがあり、そのために民法には不法行為に関する一般規定が設けられています（民法第709条ないし第724条）。

V まとめ

以上に紹介したように、民法は、契約の交渉、締結、実行に関係するさまざまな規定を定めていますが、みなさんが仕事をする場合には、民法の規定にも十分に配慮しながら、顧客との契約の内容を詰め、契約書に必要で相当な条項を記載することが重要です。

民法上の契約に関する諸規定は、契約によってその規定と異なる内容を定めることができますが、顧客に著しく不利な内容を契約書に盛り込んだりすると、民法、消費者契約法によって無効とされるおそれがあります。

また、顧客に対する事前の説明を適切に行わないとか、十分な情報を提供しないような場合には、契約の無効、取消しの問題を引き起こしたり、不法行為責任を追及されたりした上、コンプライアンス違反の責任を問われるおそれもあります。

民法は、契約を利用するみなさんにとっては、仕事上の基本的な法律になりますから、機会を見つけて広義の民法の内容をできるだけ理解するように努めることが重要です。

みなさんが仕事を行うにあたっては、顧客との間に契約をめぐる紛争が不可避ですし、近年はモンスター・クレマーになる顧客もいますが、このような事態に備えて、民法等の不動産取引に関連する法律を理解し、遵守しておくこともますます重要になっています。民法は、「見ん法」などといわないで、民法に積極的に取り組むことが重要であり、そのような努力が顧客から信頼される重要な要素の一つになるのではないのでしょうか。

また、みなさんにとって注目しておくべき事柄の一つに、民法の債権法の改正問題が現在進行中であることを付け加えておきます。

民法は、最初に紹介したように、明治29年に制定された法律です。制定後100年を経て、あちこちに現代の社会情勢に適合しなくなっている部分が生じていることは否定できません。しかも、現代の日本社会が国際化の大きなうねりの中に飲み込まれており、国際的な調和の観点も必要になっています。

民法全体が老朽化したとまではいえませんが、相当の手直しが必要になっているとも考えられます。そのため、平成18年以降、民法の中の債権法の改正問題が提起され、民法を専攻する学者を中心とした民法（債権法）改正検討委員会が組織されていたところ、平成21年3月、この委員会が「債権法改正の基本方針」を公表し、債権法の改正の方針を提案しています。

みなさんも書店で債権法の改正問題を取り扱った書籍を見たことがあるかもしれませんが、現在、相当に議論されている問題です。債権法の改正問題は民法の改正等を所管する法制審議会において審議が続けられているところであり、遠くない時期に改正要綱、改正法案が公表される予定です。

債権法の改正は、みなさんの仕事に密接に係るものですから、書店に立ち寄ったときには、書籍を手に持って読むことも無駄ではありません。

債権法の改正は、みなさんが日頃使用している契約書の改訂が必要になったり、顧客との間の契約関係の見直しが必要になったり、顧客に対する説明の内容を変更することが必要になったりします。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3