

5月9日(火) 参・法務委
東徹 議員(維新)

対法務当局(民事局)

15問 保証意思宣明公正証書の作成手数料はいくらを予定しているのか、また、その算定理由について、法務当局に問う。

(答)

[保証意思宣明公正証書の作成手数料]

保証意思宣明公正証書の手数料は、目的の価額が算定不能な法律行為に係る公正証書と同様に扱い、一律、1万1000円とすることを予定している。

[算定根拠]

保証意思宣明公正証書制度は、事業のために負担した貸金等債務につき、個人がリスクを十分に自覚せず安易に保証人になることを防止するため、有効な保証契約を締結するためには事前に公証人の意思確認の手続を経なければならないものとしたものであるが、保証意思を有していること自体の経済的な価額を算定することはできない。

そして、意思確認に必要な審査事務の内容や負担等を踏まえつつ、他の公証事務の手数料との均衡等も考慮して、保証意思宣明公正証書の作成手数料を1万1000円とすることを予定しているものである。

(参照条文)

○公証人手数料令

第九条 法律行為に係る証書の作成についての手数料の額は、この政令に特別の定めがある場合を除き、別表の中欄に掲げる法律行為の目的の価額の区分に応じ、同表の下欄に定めるとおりとする。

第十六条 法律行為の目的の価額を算定することができないときは、その法律行為の目的の価額は、五百万円とみなす。ただし、その法律行為の目的の最低価額が五百万円を超えることが明らかなときはその最低価額とし、その法律行為の目的の最高価額が五百万円に満たないことが明らかなときはその最高価額とする。

別表

番号	法律行為の目的の価額	金額
一	百万円以下のもの	五千円
二	百万円を超え二百万円以下のもの	七千円
三	二百万円を超え五百万円以下のもの	一万千円
四	五百万円を超え千万円以下のもの	一万七千円
五	千万円を超え三千万円以下のもの	二万三千円
六	三千万円を超え五千万円以下のもの	二万九千円
七	五千万円を超え一億円以下のもの	四万三千円
八	一億円を超え三億円以下のもの	四万三千円に超過額五千万円までごとに一万三千円を加算した額
九	三億円を超え十億円以下のもの	九万五千円に超過額五千万円までごとに一万千円を加算した額

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

17問 定型約款について、なぜ今になって規定を作るのか、法務当局に問う。

（答）

1 定型約款に関する規定を新設する必要性

現代社会においては、大量の取引を迅速かつ安定的に行うために、契約に際して約款を用いることが必要不可欠となっているが、約款に関して民法は特段の規定を設けていない。

民法の原則によれば、契約の当事者は契約の内容を認識して意思表示をしなければ契約に拘束されないと解されているが、約款を用いた取引をする多くの顧客は、そこに記載された個別の条項を認識さえしていないため、なぜ約款中の個別の条項に当事者が拘束されるのかが必ずしも明らかではない。

そのため、約款を用いた取引の法的安定性を確保するため、民法に定型約款に関する規定を設けることが求められていた。

2 定型約款の変更の必要性

また、定型約款による契約には契約関係が一定の期間にわたって継続するものが多いが（注1）、定型約款には極めて詳細な多数の条項が定められているのが通常であるため、法令の変更や経済情勢・経営状況に変動があったときなどに、それに対応して定型約款を変更する必要性が生ずることが少なくない（注2）。

もっとも、民法の原則によれば、契約の内容を事後的に変更するには、個別に相手方の承諾を得る必要があるが、定型約款を用いる不特定多数を相手方とする取引では、相手方の所在の把握が困難である（注3）などの理由から、約款中に「この約款は当社の都合で変更することがあります。」との条項を設けておき、この条項に基づいて契約の一方的な変更

を行うとの実務も見られる。しかし、この条項が有効であるか否かについては見解が分かれている状況にある。

3 定型約款に関する規定を新設する理由

このように、現行法の下では、定型約款の個別の条項の拘束力の有無や定型約款の変更の可否に関する規律が必ずしも明確でなく、取引が不安定なものとなっていた。そこで、改正法案においては、定型約款の合意に関して合理的な要件を設けて、その要件が満たされたときは、定型約款に記載された個別の内容について認識していなくとも定型約款の個別の条項について合意をしたものとみなすこととし（第548条の2第1項）、また、「定型約款の変更」の制度を設け、一定の要件が満たされたときは、定型約款準備者が相手方と合意をすることなく一方的に契約の内容を変更することができることとしている（第548条の4）。

4 規定の新設による効果

このように、定型約款に関する規定を新設することにより、定型約款を用いた取引の規律が明瞭となり、定型約款準備者にとっても定型取引の相手方にとっても、約款を用いた取引の安定に資することになると考えられる。

（注1） 預金契約、保険契約、クレジット契約等が挙げられる。

（注2） 法令の変更により約款を変更する必要が生じた例としては、保険法の制定（平成20年）に伴う保険約款の変更や、犯罪による収益の移転防止に関する法律の改正（平成23年）に伴う預金規定の変更が挙げられる。

経済情勢・経営状況の変動により約款を変更する必要が生じた例としては、電気料金の値上げによる電気供給約款の変更やクレジット・カードに付帯されたポイント制度の改定に係る約款の変更などが挙げられる。

(注3) 例えば、家電量販店のポイントカードやコンピュータソフトウェアの約款の変更の場合には、契約の相手方の現在の所在が把握できていないことも少なくない。

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

18問 いわゆる不当条項について、どのようなもので、それによって実際にどのような被害が生じているのか、法務当局の所見を問う。

（答）

1 不当条項規制の内容

改正法案においては、相手方にとって負担となるような条項、すなわち、相手方の権利を制限し、又は相手方の義務を加重する定型約款の個別の条項については、両当事者間の衡平を図る基本原則である「信義則」に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるときは、合意をしなかったものとみなすこととしている（第548条の2第2項）。

2 不当条項の具体例

この規定によって効力が否定される条項としては、多様な取引における様々な条項があり得ることから、これを網羅的に申し上げることが困難であるが、例えば、相手方に対して過大な違約罰を定める条項、定型約款準備者の故意又は重過失による損害賠償責任を免責する旨の条項や（注1）、売買契約において本来の商品に加えて想定外の別の商品の購入を義務付ける不当な抱合せ販売条項などがこれに該当し得ると考えられる（注2）。

現行法の下では、これらの条項の効力を争う手段については、必ずしも確立した見解もない状況にあるものと考えられるが、改正法案においては、このような不当な条項の効力の有無についての判断枠組みが法律上明確化され、約款をめぐる紛争の適切な解決に資するものと考えられる。

（注1）消費者契約法第8条第2号及び第4号においても、事業者の債務不履行又は不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する

者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害の賠償責任の一部を免除する条項は、無効とされている。

(注2) 定型約款を利用した取引においては、画一性が高い取引であることなどから、相手方である顧客においても約款の具体的な内容を認識しようとはしないのが通常である。このような特質に鑑みれば、相手方である顧客にとって客観的にみて予測し難い条項が置かれている場合において、その条項が相手方に多大な負担を課すものであるときは、相手方においてその内容を知り得るようにする措置を定型約款準備者が講じておかない限り、信義則に反することとなる蓋然性が高い。このような定型約款を利用した取引の特質が考慮されることを表すために、第598条の2第2項においては、定型約款の個別の条項が信義則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるか否かについての考慮事由として、「定型取引の態様」を明記しており、いわゆる不意打ち条項についても、第548条の2第2項の規定に該当し得るものと考えられる。

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

19問 契約締結後における定型約款の一方的変更の要件のうち、「変更に係る諸事情に照らして合理的である」とはどのようなことをいうのか、法務当局に問う。

（答）

1 変更の可否の判断基準

改正法案においては、定型約款準備者が相手方と合意をすることなく一方的に契約の内容を変更する「定型約款の変更」の要件として、①「定型約款の変更が相手方の一般の利益に適合するとき」であるか、②変更が契約の目的に反せず、かつ、変更に係る事情に照らして合理的な変更であるときであることを要するものとしている（第548条の4第1項）。

2 判断基準の趣旨

このうち、②変更が契約の目的に反せず、かつ、変更に係る事情に照らして合理的な変更であるときを「定型約款の変更」の要件としたのは、法令の変更や経済情勢・経営状況に変動があったときなどに、それに対応して定型約款を変更する必要性があるため、契約の目的に反しないこと等の厳格な要件の下で、このような変更も許容すべきものと考えられるからである。

そして、変更に係る事情に照らして合理的な変更であるときという要件については、「変更に係る事情」として、変更の必要性、変更後の内容の相当性、定型約款の変更をすることがある旨の定めの有無及びその内容が例示されていることから明らかなとおり、事業者側の事情のみならず、相手方の事情も含めて総合的に考慮した上で、客観的にみて「合理的」であるといえなければならない。すなわち、事業者にとって合理的なものといえればよいわけではないものである。

(注)。

(注) 現行法の下での裁判例にも、条項の追加により既存の顧客が受ける不利益の程度などを明示的に考慮要素に挙げたものがある。福岡地判平成28年3月4日は、金融機関が反社会的勢力に該当する者との間の預金契約（預金契約締結後に預金契約が変更され、暴排条項が追加された。）を解除したことの効力が争われた事案において、「本件各預金契約のように、ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的であるような定型的な取引については、定型的取引約款によりその契約関係を規律する必要性が高いから、取引約款を社会の変化に応じて変更する必要性が生じた場合には、合理的な範囲において変更されることも、契約上当然に予定されているということができ、既存の契約の相手方である既存顧客との個別の合意がない限り、その変更の効力が既存の契約に一切及ばないと解するのは相当でない。」とした上で、「本件各条項の事前周知の状況、本件各条項の追加により既存の顧客が受ける不利益の程度、本件各条項を既存の契約にも遡及適用する必要性、本件各条項の内容の相当性等を総合考慮すれば、本件各条項の追加は合理的な取引約款の変更に当たるということができ、既存顧客との個別の合意がなくとも、既存の契約に変更の効力を及ぼすことができると解するのが相当」として、改正法案の内容を踏まえた形で、預金契約の遡及的な変更の効力を認める判断をしており、控訴審である福岡高判平成28年10月4日判決も、この判断を是認した。

(参照条文)

改 正 案	現 行
<u>(定型約款の変更)</u> <u>第五百四十八条の四 定型約款準備者</u> <u>は、次に掲げる場合には、定型約款の</u> <u>変更をすることにより、変更後の定型</u> <u>約款の条項について合意があったもの</u> <u>とみなし、個別に相手方と合意をする</u>	(新設)

ことなく契約の内容を変更することができる。

二 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき。

二 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、この条の規定により定型約款の変更をすることがある旨の定めの有無及びその内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき。

2 定型約款準備者は、前項の規定による定型約款の変更をするときは、その効力発生時期を定め、かつ、定型約款を変更する旨及び変更後の定型約款の内容並びにその効力発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知しなければならない。

3 第一項第二号の規定による定型約款の変更は、前項の効力発生時期が到来するまでに同項の規定による周知をしなければ、その効力を生じない。

4 第五百四十八条の二第二項の規定は、第一項の規定による定型約款の変更については、適用しない。

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

20問 契約交渉の過程における情報提供義務については、なぜ今回規定の創設が見送られたのか、法務当局に問う。

（答）

1 契約締結過程の情報提供義務とは

契約の交渉中である当事者の一方が、相手方に対して契約を締結するか否かの判断に影響を与える一定の事項について説明をしなかったことにより相手方が損害を受けた場合には、当事者の一方が損害を賠償する責任を負うと解される場合がある。そのような場合に、契約交渉の当事者は、相手方に対して契約締結過程の情報提供義務を負うといわれる。この情報提供義務は、現行法第1条第2項の定める信義則を根拠として生ずるものであり、個別の事案において、契約締結過程の情報提供義務が生ずることを認めた裁判例もある（注1）。

2 改正法案の立案過程における検討

もっとも、契約締結の前段階である契約交渉の当事者が情報提供義務を負うことは、現行法第1条第2項の規定自体からは明らかでない。そこで、民法を国民に分かりやすいものとする観点から、改正法案の立案過程においては、契約締結過程の情報提供義務に関する規定を設けることが検討された。

しかし、契約に関する情報収集は各自が自己責任で行うのが原則であるとする立場（注2）から、このような情報提供義務の規定のみを設けると、原則が不明確になるおそれがあるとの指摘があった。また、抽象的な要件の規定を設けることによって、濫用的な主張が増えることを懸念する意見があった（注3）。

3 結論

これらの意見を踏まえ、改正法案においては、契約締結過程の情報提供義務に関する規定を設けることは見送り、引き続き、個別の事案に応じた現行法第1条第2項による対応に委ねることとしている。

(注1) 例えば、マンションの売買契約において、売主が契約締結前に、隣地に眺望や日照を妨げる建物が建設される可能性を知っていた場合や、これを容易に知り得た場合には、売主は、これを調査・説明する義務を負うことがあり、この義務に違反したときは買主に生じた損害を賠償する責任を負うとした裁判例(札幌地裁昭和63年6月28日)や、コンビニエンスストアのフランチャイズ契約において、フランチャイザーは出店予定者に、売上や収益の予測等の出店の判断材料となる情報を適時、適切に提供する義務があるとした裁判例(福岡高判平成18年1月31日)等がある。

(注2) 主として事業者側の団体等(日本経済団体連合会、不動産協会、日本チェーンストア協会等)である。

(注3) そのため、契約交渉の当事者が原則として情報提供義務を負わないことを明文化した上で、例外的にその義務を負う場合について、可能な限り要件を具体的に定めた規定を設ける考え方として、「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」(平成25年2月26日決定)では、次のような提案がされていた。

第26, 2 契約締結過程における情報提供義務

契約の当事者の一方がある情報を契約締結前に知らずに当該契約を締結したために損害を受けた場合であっても、相手方は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、次のいずれにも該当する場合には、相手方は、その損害を賠償しなければならないものとする。

(1) 相手方が当該情報を契約締結前に知り、又は知ることができたこと。

(2) その当事者の一方が当該情報を契約締結前に知っていれば当

該契約を締結せず、又はその内容では当該契約を締結しなかったと認められ、かつ、それを相手方が知ることができたこと。

(3) 契約の性質、当事者の知識及び経験、契約を締結する目的、契約交渉の経緯その他当該契約に関する一切の事情に照らし、その当事者の一方が自ら当該情報を入手することを期待することができないこと。

(4) その内容で当該契約を締結したことによって生ずる不利益をその当事者の一方に負担させることが、上記(3)の事情に照らして相当でないこと

(注) このような規定を設けないという考え方がある。

しかし、この案に対しても、契約交渉の当事者が原則として情報提供義務を負わないとすることは、現在の判例の考え方と整合しないとの意見や、要件を具体的に定めると判断が硬直的になり、現在の裁判実務よりも救済の範囲が狭まるおそれがあるとの懸念があった(※)。

※「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」に対するパブリック・コメントの手続においても、同様の意見が主として消費者側(全国消費生活相談員協会等)から寄せられた。なお、事業者側からも、引き続き、規定を設けることについて消極的な意見が寄せられていた。

21問 契約交渉の過程における情報提供義務に関する規定を設けるべきではないか、法務当局に問う。

（答）

1 情報提供義務を限定して規定することが検討された事実

改正法案の立案過程においては、契約締結過程の情報提供義務に関する規定を設けることが検討されたが、契約に関する情報収集は各自が自己責任で行うのが原則であるとする立場（注1）から、このような情報提供義務の規定のみを設けると、原則が不明確になるおそれがあるとの指摘があった。また、抽象的な要件の規定を設けることによって、濫用的な主張が増えることを懸念する意見もあった。

そのため、契約交渉の当事者が原則として情報提供義務を負わないことを明文化した上で、例外的にその義務を負う場合について、可能な限り要件を具体的に定めた規定を設ける考え方も検討された（注2）。

2 懸念と結論

しかし、この案に対しても、契約交渉の当事者が原則として情報提供義務を負わないとすることは、現在の判例の考え方と整合しないとの意見や、要件を具体的に定めると判断が硬直的になり、現在の裁判実務よりも救済の範囲が狭まるおそれがあるとの懸念が示された（注3）。

そこで、改正法案においては、契約締結過程の情報提供義務に関する規定を設けることは見送り、引き続き、個別の事案に応じた現行法第1条第2項による対応に委ねることとしている。

このように、契約締結過程における情報提供義務に関する規定を設けることについては、現時点では困難であると認識

しており、引き続き、裁判例の動向等も見ながら慎重な検討を要するものと考えられる。

(注1) 主として事業者側の団体等(日本経済団体連合会, 不動産協会, 日本チェーンストア協会等)である。

(注2) 「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」(平成25年2月26日決定)では、次のような提案がされていた。

第26, 2 契約締結過程における情報提供義務

契約の当事者の一方がある情報を契約締結前に知らずに当該契約を締結したために損害を受けた場合であっても、相手方は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、次のいずれにも該当する場合には、相手方は、その損害を賠償しなければならないものとする。

- (1) 相手方が当該情報を契約締結前に知り、又は知ることができたこと。
- (2) その当事者の一方が当該情報を契約締結前に知っていれば当該契約を締結せず、又はその内容では当該契約を締結しなかったと認められ、かつ、それを相手方が知ることができたこと。
- (3) 契約の性質、当事者の知識及び経験、契約を締結する目的、契約交渉の経緯その他当該契約に関する一切の事情に照らし、その当事者の一方が自ら当該情報を入手することを期待することができないこと。
- (4) その内容で当該契約を締結したことによって生ずる不利益をその当事者の一方に負担させることが、上記(3)の事情に照らして相当でないこと

(注) このような規定を設けないという考え方がある。

(注3) 「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」に対するパブリック・コメントの手続においても、同様の意見が主として消費者側(全国消費生活相談員協会等)から寄せられた。なお、事業者側からも、引き続き、規定を設けることについて消極的な意見が寄せられていた。

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

22問 例えば、どのような場合に、契約交渉の過程における情報提供義務が信義則上認められると考えているのか、法務当局に問う。

（答）

1 契約締結過程の情報提供義務とは

契約の交渉中である当事者の一方が、相手方に対して契約を締結するか否かの判断に影響を与える一定の事項について説明をしなかったことにより相手方が損害を受けた場合には、当事者の一方が損害を賠償する責任を負うと解される場合がある。そのような場合に、契約交渉の当事者は、相手方に対して契約締結過程の情報提供義務を負うといわれる。

2 具体例

どのような場合に情報提供義務が信義則上認められるのかを具体的に申し上げることは困難であるが、下級審裁判例の中には、マンションの売買契約において、売主が契約締結前に、隣地に眺望や日照を妨げる建物が建設される可能性を知っていた場合や、これを容易に知り得た場合には、売主は、これを調査・説明する義務を負うことがあり、この義務に違反したときは買主に生じた損害を賠償する責任を負うとしたものや（注1）、コンビニエンスストアのフランチャイズ契約において、フランチャイザーは出店予定者に、売上や収益の予測等の出店の判断材料となる情報を適時、適切に提供する義務があるとしたものがあると承知している（注2）。

（注1）札幌地裁昭和63年6月28日

（注2）福岡高判平成18年1月31日

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

23問 賃貸借契約における敷金について、今回の改正案ではどのようなものと定義しているのか、法務当局に問う。

（答）

改正法案においては、「敷金」の定義として、「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をいう。」と定めている（第622条の2第1項柱書き）（注1）（注2）。

（注1）敷金の定義について、判例（大判大正15年7月12日）は、
「敷金ナルモノハ賃借人カ其ノ債務ヲ擔保スル目的ヲ以テ金銭ノ所有權ヲ賃貸人ニ移轉シ賃貸借終了ノ際ニ於テ賃借人ノ債務不履行ナキトキハ賃貸人ハ其ノ金額ヲ返還スヘク若不履行アルトキハ其ノ金額中ヨリ當然辨濟ニ充當セラルヘキコトヲ約シテ授受スル金銭ナリト解スルヲ相當トス」と判示している。

（注2）賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務としては、賃料債務のほか、賃貸借終了後賃貸物を現に返還するまでに生ずる損害金の支払債務、用法遵守義務違反によって賃貸人に損害が生じた場合の損害賠償債務などがある。

（参照条文）

改 正 法	現 行
<u>第六百二十二条の二 賃貸人は、敷金（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をいう。以下この条において同じ。）を受け取</u>	（新設）

っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

平成29年5月9日（火）
東 徹 （維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

24問 敷金については、その発生時期や充当関係などについて最高裁判例も出され、様々な議論もあるが、改正案ではどのように定めているのか、法務当局に問う。

（答）

改正法案においては、敷金返還債務の発生時期について、判例に従い、賃貸借が終了して目的物が返還された時に敷金返還債務が生ずるとするとともに、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときも、その時点で敷金返還債務が生ずるとしている（注1）（注2）。

また、返還すべき敷金の額についても、判例に従い、賃貸物の返還完了の時に、受け取った敷金の額からそれまでに生じた未払賃料等の被担保債権の額を控除し、なお残額がある場合に、その残額につき発生するものとしている（第622条の2第1項）（注3）。

その上で、改正法案においては、敷金の充当関係についても、判例に従い、賃貸借の終了前であっても、①賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができること、他方で、②賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができないことを明文化している（第622条の2第2項）（注3）（注4）。

（注1） 最判昭和48年2月2日

（注2） 最判昭和53年12月22日

（注3） 大判昭和5年3月10日

（注4） このほか、改正法案においては、賃貸不動産の譲渡に伴い賃貸人たる地位が不動産の譲受人に移転した場合における（第605条の2第1項、第605条の3）、賃借人に対する敷金返還債務の承継に関して、判例に従い、敷金返還債務も譲受人に承継されることとしている（第605条の2第4項）。

なお、この判例は、未払賃料債務があればその弁済に当然充

当されて残額について敷金返還に係る債務が移転する旨判示しているが、不動産取引の実務においては、未払賃料債務があったとしても譲渡人と譲受人との合意により敷金の全額を譲受人に移転させることも少なくないことから、未払賃料債務があればその弁済に当然充当されるかどうかについては解釈に委ねることとしている。

平成29年5月9日（火）
東 徹（維新）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

25問 今回の改正案は、「敷引き特約」の有効性に何らかの影響を生ずるのか、法務当局に問う。

（答）

1 改正の趣旨

敷金の返還をめぐる紛争は日常的に極めて多数生じている一方で、この種の紛争に関しては既に安定した判例が形成されている。そこで、改正法案では、民法を国民一般に分かりやすいものとするため、判例を踏まえて、敷金の定義や基本的な規律について、その明文化を図ることとしている。

具体的には、敷金の定義を定めているほか（第622条の2第1項柱書き）、敷金返還債務の発生時期・発生の範囲などについても規定を設けている（第622条の2）。

2 「敷引き特約」の有効性に与える影響

このように、改正法案における敷金についての改正は、これまでの判例を明文化したものであり、規律に実質的な変更は生じないため、現行法の下で有効であった敷引き特約（注）が無効となるといった事態は生じないものと考えている。

（注）いわゆる敷引き特約には、様々な条項があり得るが、例えば、敷金として受領した金額から、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて契約で定めた額を控除し、さらに、その残額から未払家賃及び損害金等の債務がある場合には、当該債務相当額を控除した残額を控除した残額を賃借人に返還する旨の条項がある。改正法案で新たに設けた敷金の定義に反するなどとして、こういった条項の効力を失わせることは、想定されていない。

更問 今回の改正案によって、「敷引き特約」の消費者契約法上の有効性に何らかの影響を生ずるのかと問われた場合。

現行法の下で、判例は、消費者契約における敷引き特約について、諸事情に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、特段の事情のない限り、消費者契約法第10条により無効となると解するのが相当である旨を判示している（注）。

この消費者契約法の解釈に関しては、法務省が主に所管するところではないが、改正法案における敷金についての改正によって敷金の規律に実質的な変更は生じていないことからすれば、消費者契約法における敷引き特約の有効性に直ちに影響を生ずるものではないと認識している。

（注）最判平成23年民集第65巻2号903頁

（参照条文）消費者契約法

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。