



リーガル コンパス

弁護士法人神戸シティ法律事務所
 弁護士 高島 浩
 (兵庫県弁護士会所属)



第108回 契約書の最終チェック

改正民法の施行日が本年4月1日に迫っています。これまで利用している契約書を改訂する必要があるか、私見によりランキングしてみました。(低★ 中★★ 高★★★)

項目	改正の内容	契約書変更の要否
消滅時効 (★)	民法上の消滅時効期間は5年に統一。	契約書に時効期間を書く必要はない。
法定利率 (★)	法定利率は変動利率とされ(改正法施行時は3%)、商事法定利率の規定は削除される。	遅延損害金の利率の特約を設けている場合、このような特約は改正法の影響を受けず、そのまま有効である。
履行追完請求等 (★★)	売買や請負の目的物に瑕疵がある場合、買主や注文主は、売主や請負人に履行追完請求(修補・代替物の引渡し)や代金減額請求ができる。	従前から契約書に織り込まれていることが多い事項である。但し、後日の争いを防ぐためにも、減額金額の算定方法などを規定しておくことは有益である。
債権不履行解除 (★★)	①売主や請負人に帰責事由がなくても買主や注文主は解除できる。また、②現行法では解除できない場合(瑕疵担保責任で目的達成不能とまではいえない場合や土地工作物の場合)でも解除可能となり、③損害賠償の範囲が信頼利益から履行利益(逸失利益を含む)へと拡張される。	①お互いに代金請求も損害賠償請求もできない場合に解除を封じる規定を新たに設ける必要はない。②についても解除を封じる特約を設ける必要はない(むしろ契約書で解除できると規定されているケースが多いと思われる)。③については、売主や請負人にとって、損害賠償の範囲を信頼利益に限定する規定を設けることがリスク低減につながる。
連帯債務の相対効 (★★)	現行法では連帯債務者に対する履行の請求の効力(時効中断など)は他の連帯債務者にも及ぶが、改正法では特約がない限り及ばなくなる。	債権者にとっては、連帯債務者や連帯保証人に対する履行の請求の効力を他の連帯債務者や主債務者にも及ぼす旨の特約を設けておくほうが有利となる。
債権譲渡 (★)、債務者の承諾 (★★★)	①現行法では譲渡禁止特約に反する債権譲渡は無効だが、改正法では有効となる。また、②改正法では、債務者が債権譲渡を異議なく承諾しても、元債権者(譲渡人)に対する抗弁を新債権者(譲受人)に対抗できる。	①債権譲渡が有効でも、債務者は、譲渡禁止特約の存在を知り得る譲受人に対して履行を拒絶できるため、必ずしも譲渡禁止特約を廃止する必要はない。②債権の譲受人は、債務者から債権譲渡の承諾を得る際には、積極的に「抗弁権を放棄する」旨の承諾を得る必要がある。
保証 (★★★)	①個人が保証人となる根保証契約は書面で極度額を定めなければ無効となり、②事業のための保証を個人に委託する主債務者が保証人に財産状況等の情報を提供しなければ、保証契約は取消すことができ、③主債務者が期限の利益を喪失した場合、債権者は保証人に通知しなければ増加した遅延損害金を請求できず、④事業用資金の貸付について個人(主債務者の役員等を除く)が保証人となる場合、保証契約締結前1カ月以内に公正証書により保証意思を確認する必要がある。	①には、賃貸借契約や取引基本契約の保証などが広く含まれるため、限度額を明記することが必要である。②は、債務者が連帯保証人に対して自らの財産状況等の情報を提供したこと、連帯保証人がその提供を受けたこと及びその情報が正確であることの表明保証、債権者が担保を取得している場合はその内容を明記する必要がある。③は、連帯保証人が住所変更時に債権者に届出ること、連帯保証人がこれを怠ったため債権者からの通知が到達しなかったとしてもその通知は通常到達すべきときに到達したものとみなすことを定めるべきである。

契約満了の1カ月前までに特段の意思表示がない限り、契約は同条件で1年間更新されるなどの規定が設けられていることがあります。このとき、更新時に賃料や単価など取引条件を変更すると更新後の保証契約には改正法が適用され、極度額を定めていない保証契約が無効になってしまうおそれもありますので、契約書は改正法対応の内容に修正しておくべきと考えます。