

Green Leaves

TOKYO GREEN
LAW OFFICE



昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

初春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。皆様には、日頃より格別のお引き立てを賜り、心から御礼申し上げます。所員一同、益々精力的に活動していく所存です。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年ついに民法改正法案が成立・公布されました。この改正は、民法制定以来約120年ぶりに、債権法分野の条項を全般的に見直すものです。改正項目は多岐にわたりますが、重要な改正のポイントについて、飯淵裕弁護士が、特集としてご説明いたします。

また、昨今増えているとされる「所有者不明の土地問題」について、堀田和宏弁護士より、宅地建物取引業の解釈・運用の考え方が一部改訂されたことに伴い、不動産取引におけるIT活用がどのように進んでいるのかについて、桧座祐貴弁護士より、解説申し上げます。

東京グリーン法律事務所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階

TEL (03) 5501-3641 FAX (03) 5501-3648

<http://www.greenlaw.ne.jp>

2018/1

Vol. 10

1 はじめに



民法は、私人同士を規律する最も基本的な法律であり、親族相続分野のほか、財産関係を規律する債権法分野を含みます。

債権法は、部分的改正があったものの概ね制定当時（明治29年）の内容のままであり、平成21年から、約120年ぶりとなる全般的改正作業が行われ

ておりました。今般、平成29年6月2日、「民法の一部を改正する法律」として、改正民法が公布されました。施行は、一部の規定を除き、公布の日から起算して3年を超えない範囲内における政令で定める日ですが、平成29年11月20日現在、同政令は未制定ですので、施行後の準備を進めつつ、政令の制定にも目配りする必要があります。

今回は、紙幅の関係でごく一部となりますが、いくつかの点についてご紹介したいと思います。

2 債権の消滅時効

(1) 現行制度

現在、債権は、権利を行使できる時から10年が経過すると、時効（の援用）によって消滅し、商行為によって生じた債権や職業別の債権等、より短い時効期間が定められているものもあります。また、不法行為による損害賠償請求権は、損害及び加害者を知った時から3年（行為の時から20年）などとされています。

(2) 改正の概要

本改正により、債権一般については、①権利を行使することができる時から10年又は②権利を行使することができることを知った時から5年が経過すると、時効消滅することとなり、商行為によって生じた債権及び職業別の債権の短期消滅時効の規定は、廃止となりました。

不法行為による損害賠償請求権については、起算点と時効期間は従前通りですが、長期20年の期間制限についても、中断や停止の手段をとり得ることとされました。

損害賠償請求権のうち、生命・身体に対する侵害による場合は、債務不履行・不法行為のいずれでも、①権利を行使することができる時から20年又は②権利を行使することができることを知った時から5年を経過すると、時効消滅することとなります。

3 法定利率

現行民法における法定利率は、年5%の固定制ですが、本改正により、法定利率は、改正法施行時には3%となり、以後3年毎にこの利率が見直される変動制となりま

す（法務省令で定められます）。

4 保証契約

本改正においては、保証契約についても種々の改正があり、個人保証人保護のための改正もいくつかあります。

(1) 根保証の規律の拡大

継続的な関係から生じる不特定の債務について保証するものが、根保証です。信用保証、身元保証等があります。これまで、保証人が個人の場合で、主たる債務（保証対象である債務）の中に貸金等債務が含まれる場合には、極度額（責任を負う最大額）を定め、かつ書面によらなければ、根保証契約は無効とされていました。

本改正により、個人による根保証でありさえすれば、極度額を定め、かつ書面によらなければ、当該根保証契約は無効とされることとなりました。

(2) 個人保証人保護方策

保証人保護のための方策として、従前は、上記(1)のほか、保証契約は書面によらなければ無効とする方策が採られていました。

本改正により、①「事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約」又は「主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約」であって個人が保証人であるものは、その契約の1月以内に作成された公正証書で保証人が保証債務を履行する意思を示さなければ、効力を生じません（ただし、適用除外となる個人もおり、除外事由に該当するかどうか検討すべき場面もあるでしょう）。

また、「事業のために負担する債務を主たる債務とする保証」又は「主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証」をする場合、「主債務者が」保証人に対して、一定の情報を提供すべき義務があり、これに違反すると、一定の要件を満たすと当該保証契約を保証人が取り消せる場合があることとなりました。

5 終わりに（その他の留意点）

以上、今般の改正について若干触れましたが、以上はほんの一部です。

本改正の中には、①これまでの学説・判例法理を明文化したにすぎず（敷金に関する規定の明文化や債務不履行の場合の代償請求権の明文化等）、従前の扱いとほぼ変更がないものもあります。

他方で、(定型) 約款の規定の導入等にみられるように、新しいルールを定めたり、これまでのルールを再整理したものもあります。

さらには、施行時点との関係で、新旧民法のいずれが適用されるのか（例えば、上記2の債権の消滅時効につき、施行日前に生じた債権は、旧法の適用を受けます）、附則に定められた経過措置についても、今後相当の期間、留意する必要があります。

こうした観点を踏まえ、施行後に事務処理を円滑にできるよう、着実に準備を進めるのが望ましいといえます（と、やや上から目線ですが、実のところ、私も、勉強の真っ最中です）。

所有者不明の土地とは？

弁護士 堀田 和宏



最近、ニュースなどで、「所有者不明」の土地が増えている、ということを目にされる機会があるかと思います。

通常、土地については、登記簿に所有者の氏名とその住所が記録されておりますので、その所有者を知ることは難しくないように思われます。しかし、例えば、所有者が死亡し相続が開始した後も相続登記がされないままの状態となっておりますと、登記簿上の所有者と実際の所有者が異なっているという状況が生じます。あるいは、登記簿の記載の住所地から所有者が転出したが、登記簿上の住所について変更登記がなされていない場合にも、所有者の現在の住所が直ちに知りえないという事態が生じます。これらの場合、住民票の除票を端緒として、所有者本

人あるいは相続人の所在を調べることができることもありますが、住民票の除票が保管期間の経過により破棄されておりますと、現地における聞取調査などによって所有者の存在や居所を探す手掛かりを求めねばならないということも起こり得ます。また、相続人の所在を調査することができる場合でも、数次の相続を経て相続人の人数が膨大なものとなっていることもあり、この場合にも調査には多大な時間と労力を要することとなります。

こうした所有者の居所や生死が直ちに判明しない土地については、何か問題があっても権利者に容易には連絡を取ることができないという事態が起こることが懸念されます。

「所有者不明」の土地が生じる原因としては、相続時の相続登記が義務的なものではないということや、土地の所有するということに対する国民の意識に変化が生じているということなどが挙げられています。

今後とも「所有者不明」の土地が増加することが予想されるということで、現在、相続登記を義務化することなどについて議論がなされているようですが、対策が具体化するにはいましばらく時間が必要かと思われます。

不動産取引におけるITの活用

弁護士 桧座 祐貴

1 宅地建物取引業の解釈・運用の考え方の一部改定



「宅地建物取引業の解釈・運用の考え方」の一部が改定され、平成 29 年 10 月から不動産の賃貸借に係る重要事項説明をテレビ会議等の IT を活用して行うことが可能になりました。

重要事項説明とは、宅地建物取引業法第 35 条に基づき、宅地建物取引業者が、売買契約や賃貸借契約の締結に先立って、買主ないし借主に対して、宅地建物取引士をして、重要事項について書面を交付して説明させることをいいます。説明したといえるためには、対面で説明しなければならないと解釈されていますが、今回の改定により、IT を利用した場合も対面による説明と同様に取り扱われることになりました。

2 経緯

IT 活用の検討について、以前より議論がなされてお

り、2015 年 8 月からは、最大 2 年間の社会実験が実施され、アンケートが行われました。その結果を踏まえて、賃貸借を対象に本格運用開始に至りました。

3 内容

「宅地建物取引業法の解釈・運用」を一部改定により、①双方向でやりとりできる IT 環境の整備、②重要事項説明書の事前送付、③重要事項説明書等の準備と IT 環境の確認、④宅地建物取引証の確認の遵守すべき 4 つの事項を定め、それらの事項すべてを満たした場合に限り、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものとされています。

また、留意すべき事項として、関係者からの同意、相手方の IT 環境の確認、説明の相手方の本人確認、必要に応じた内覧の実施、録音・録画した場合の対応、個人情報保護法に関する対応が挙げられています。

4 最後に

今回の改定により、遠隔地への移動や費用の負担が軽減されることや日程調整の幅を拡大できるなど利便性が向上されます。

技術革新にともない、法律も対応していく必要があるのだと思います。

近況報告



弁護士 古川 史高

昨秋、博多で司法研修所終了35周年の記念行事に参加して参りました。裁判官、検察官、弁護士、それぞれ要職に就かれた方が多く、年輪の重みを感じて参りました。



弁護士 笹浪 雅義

昨年は、国内の政治や緊迫したアジア情勢など、大変ざわついた1年でした。毎年、初詣には、私的なご利益と世俗を離れた大願を祈っておりますが、今年ほど世界平和を真剣に祈った年はありません。



弁護士 岩田 修

最近の相談は、いわゆる消費者事件（儲かります等の甘言を用いて勧誘してお金を支払わせる事件）が多いです。業者は手を変え品を変え勧誘してきますので、気を付けてください。



弁護士 梶浦 明裕

郡大病院事件、レーシック事件等、今年は担当している複数の医療過誤弁護団事件で、被害救済と再発防止の両方を実現する形での真の解決をし、ご報告したいと思っております。



弁護士 堀田 和宏

これまで全く興味がなかったのですが、最近、ちょっとしたきっかけで観葉植物を自室に置くようになりました。水やりなどの手間がかかるものの、部屋の中に小さな緑があるというのは癒されますね。



弁護士 工藤 杏平

昨年は、弁護団を組んで2件の組長訴訟(暴力団の組長や幹部を被告とする裁判)を提起しました。被害の実効的な回復や違法収益剥奪のためにも重要な裁判ですので、適切な訴訟遂行をしていきたいです。



弁護士 新森 圭

弁護士登録から5年が過ぎ、6年目を迎えました。まだまだ勉強不足を痛感する日々ですが、これからもよろしくお願ひいたします。



弁護士 桧座 祐貴

去年は様々なところに旅行しようと思っておりましたが、いつか行こうと思っているうちに1年が過ぎてしまいました。今年こそは具体的に計画をたてて、実行したいと思っております。



客員弁護士 酒井 由美子

IT技術の発達と「働き方改革」の恩恵を受け、昨年は自宅でも随分と仕事させて頂き、有り難く思っております。本年も、コミュニケーション薄にならぬよう、関係者の皆様にご不便おかけしないよう注意し、仕事をさせて頂きたいです。



弁護士 伊豆 隆義

昨年4月から弁護士会内勉強会の東日本大震災復興支援特別委員会委員長をやっております。夏以降は、南三陸町・女川町を訪問しました。未だ復興半ばの状況に考えさせられました。



弁護士 工藤 研

川崎時代からのベ이스ターズファンとしては、昨年は非常に嬉しい一年となりました。前回の日本シリーズ優勝から19年。次の優勝はいつなのでしょう？気長に待ちます。



弁護士 井崎 淳二

昨年は東京弁護士会内の若手有志で高知弁護士会と群馬弁護士会を訪問しました。今年は宮崎弁護士会に訪問予定です。弁護士の悩みは地域ごとに様々であると実感しました。



弁護士 近森 章宏

最近、会社の上場のご相談を頻繁に受けるようになりました。少しずつ景気が回復しているのかなと思います。上場にあたっては、法律面の審査もありますので、お気軽にご相談ください。



弁護士 川原 奈緒子

本年より、事務所のパートナーとなりました。これも偏に依頼者の皆様方を始め諸先輩方のお陰様と、心より御礼申し上げます。精進して参りますので、今後共宜しくお願ひ申し上げます。



弁護士 飯淵 裕

最近、ふとしたことから飲酒を一切断ったところ、朝、早起きができるようになり、今回は意外と長続きしております。この調子で何でも長続きさせたいところです。



弁護士 古郡 賢大

民法改正に伴い借地借家法務も少なからず影響を受けそうです。昨年はこのテーマでコラムを書かせていただいた他、他士業の方と勉強会を行いました。研究成果をお客様のご相談に活かして参りたいと思っております。



客員弁護士 渥美 三奈子

提訴から2年半の間に裁判官が3人交代したことがある。前審理が継受されず、新たな提訴と同じ状態になると、弁護士も新たな主張立証のために覚悟がいるという、凄い経験でした。

事務局便り

昨年も大変お世話になりました。年末は皆様と同様に私も、多くの友人達と会い、1年間積もった話をいたしました。変わらぬやりとりで人の絆のありがたさを感じ、心を和ませ、新年を迎えております。本年もどうぞよろしくお願いいたします。(A.M)