

## 意思能力／契約自由の原則／ 契約の成立と方式／消滅時効

村川 隆生 Murakawa Takao

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 客員研究員／TM不動産トラブル研究所 代表  
宅地建物取引士、一級建築士。2017年1月より現職。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー等で講演。  
著書に「わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント」【売買編】【賃貸編】(住宅新報社、2013年)など。

### 1. 意思能力を有しない法律行為

高齢化社会が進むにつれ不動産の所有者(売主)が高齢であることも少なくなく、取引後に売主の親族等が契約の無効を訴え、契約時における売主の意思能力の有無をめぐるトラブルになることがあります。判例(大審院 明治38年5月11日)は意思無能力者の法律行為を無効としていたが、改正民法<sup>\*1</sup>において、意思表示をした時に意思能力を有しない者がした法律行為は無効とする意思能力制度を明文化しました。

#### 【改正民法3条の2】意思能力

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

意思能力を有しない者がなした法律行為は無効であると法文上で明確にされたことで、判断能力の低下した高齢者等が不当に不利益を被ることを防ぎ、保護されることが期待されます。

#### ■ 成年後見制度

高齢者等の保護を図る制度として「成年後見制度」がありますが、地域貢献推進プロジェクト<sup>\*2</sup>のホームページによると、2018年現在において、成年後見制度の利用者は約22万人に過ぎず、潜在的な後見ニーズ(判断能力が不十分とみられる推計約870万人)のわずか2%程度であるようです。なお、成年被後見人の居住用不動産を売却する場合は家庭裁判所の許可が必要となっています(民法859条の3)。許可を得ないで締結された売買契約は無効になります。

### 2. 契約自由の原則

契約は当事者が自由にその内容を決めることができ、また契約をするかどうか、誰と契約をするかも自由に決められます。契約方式の自由を合わせて「契約自由の原則」と呼ばれ、近代私法の基本原則とされています。契約自由の原則は、改正前民法には規定がありませんでしたが、改正民法において明文化しました。

【改正民法521条】契約の締結及び内容の自由  
何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。

2 契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。

一般に、契約自由の原則は、①契約を締結しまたは締結しないことの自由、②誰を契約の相手方として選択するかの自由、③契約の内容を決定することの自由、④契約締結の方式(書面か口頭かなど)の自由に分類されています。

契約内容については、改正民法90条の公序良俗に反せず、借地借家法30条等の強行規定<sup>\*3</sup>に反しない範囲で自由に決定することができるもので、これらの規定に反する内容は、当事者間で合意したものであっても無効となります。

### 3. 契約の成立(諾成・不要式)

契約は、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成などの形式を必要とせず、当事者間における「申込み」と「承諾」の契約を成立させる

\*1 以下、本文中の改正後の民法は「改正民法」とし、改正前の民法を「改正前民法」、改正されなかった民法を「民法」、改正前の民法になかった条文は「新設」とする。

\*2 東大大学院教育学研究科生涯学習論研究室と(一社)地域後見推進センターの連携プロジェクト <https://kouken-pj.org/about/current-status/>

\*3 当事者の意思に左右されず、強制的に適用される公の秩序を守るための規定であり、これに反する契約はその部分について無効とされる。

意思の合致により成立するのが原則ですが、改正民法は、この基本原則を明文化しました。

#### 【改正民法522条】契約の成立と方式

契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示(以下「申込み」という。)に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

2 契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。

「申込み」は、承諾があれば契約を成立させる意思表示であることから、改正民法は、申込みを『契約の内容を示してその契約の締結を申し入れる意思表示』と定義しました。相手の承諾により契約が成立するのですから、「申込み」の段階で契約内容を確定できるだけの情報が提示されている必要があることを示しています。

なお、申込みに対し条件を付すなどの変更を加えた承諾は、その申込みを拒絶して新たな申込みをしたものと見なされます(民法528条)

#### ■ 不動産取引における契約の成立と宅建業法

売買・賃貸借の不動産取引において、買主または借主になろうとする者が気に入った物件が見つかった場合に行う「申込み」は、一定期間、物件を押さえること(優先交渉権の確保)を主たる目的とするもので、契約を成立させる意思表示としての申込みとはいえません。このような「申込み」は改正民法の「申込み」の定義にも合致しませんので、この申込みに対して、売主・貸主が売ること、貸すことを承諾したとしても契約が成立することはありません。このことは改正民法施行の前後で変わることはありません。

#### ■ 宅建業法37条「書面の交付義務」

宅建業法は諾成契約によるトラブル防止を目的に、宅建業者に対し契約が成立したときには所定の事項を記載した書面(37条書面)の交付を義務づけています。通常、売買・賃貸借契約書に宅地建物取引士が記名押印し、この契約書

を37条書面として交付しています。宅建業法は、37条書面の交付義務を課すことで、実質的に書面による契約の締結を義務づけています。

## 4. 消滅時効(原則5年)

複雑で合理性も乏しいと批判があった職業別の3年、2年、1年の短期消滅時効を定めた改正前民法170条～174条および商事消滅時効が廃止されて、時効期間と起算点が統一されました。

起算点	時効期間
権利を行使できることを知った時から	5年
権利を行使することができる時から	10年



いずれか早いほうの経過によって時効完成

#### 【改正民法166条第1項】

債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき
- 二 権利を行使できることを知った時から十年間行使しないとき

改正前民法では、不動産売買における<sup>かし</sup>瑕疵担保責任に基づく損害賠償等の請求は、買主が瑕疵の存在を知った時から1年以内にする必要とし、知った時から1年以内に請求しなかったときは請求権が消滅してしまいます。

改正民法では、売主の瑕疵担保責任制度が廃止され、契約不適合責任にルールが変更されました。契約不適合責任では、買主が引き渡された土地・建物に契約の内容に適合しない瑕疵(欠陥等)の存在を知った時には1年以内に通知することが必要ですが、契約不適合責任に基づく請求権の行使は、知ったときから5年以内に行えばよいこととなります。ただし、引渡しを受けた時(権利を行使できるとき)から10年で請求権は消滅します。

〈文中の解説・意見は執筆者の個人的見解にとどまるものであることを了承ください。〉

#### \*参考文献

- ・民法(債権関係)の改正に関する説明資料-主な改正事項- 法務省民事局 <http://www.moj.go.jp/content/001259612.pdf>
- ・筒井健夫・村松秀樹 編著「一問一答・民法(債権関係)改正」(商事法務、2018年)