

【契約書改正概要 賃貸借】(令和2年4月～)

○主な改正内容

(1) 「契約書」と「契約約款」を分離

「契約書」に記載されていた「契約条項」を整理し、「契約書」と「契約約款」に分離した。

(2) 「甲」・「乙」略称表記の廃止

「甲」・「乙」の略称表記を廃止し、「甲」を「発注者」、「乙」を「受注者」と表記する。

(3) 譲渡制限特約について(新4条関係) **新設**

譲渡制限特約を維持した上で、改正民法下でもこの規定の実効性を確保するため、譲渡制限特約に違反した場合を無催告解除事由として規定した。

(4) 契約不適合責任について(新27条関係) **新設**

改正民法において、「瑕疵」が「契約の内容に適合しないもの」と文言が改められ、その場合の責任として履行の追完と代金の減額請求が規定されたことを踏まえ、約款においてもこれに合わせた改正を行った。

(5) 契約の解除について(新30条～36条関係)

改正民法において解除権については催告解除と無催告解除に分けて規定がされたことを踏まえ、約款においても催告解除と無催告解除に分けて規定を行った。催告解除については改正民法同様、債務不履行の内容が軽微であるときは、契約を解除できないこととし、無催告解除については、民法に規定されている解除事由を約款においても規定した。

(6) 契約不適合責任期間について(新40条関係) **新設**

契約不適合の責任期間について、引き渡しを受けた日から原則1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金減額の請求又は契約の解除をすることはできないこととした。

(7) その他 **新設**

上記の他、これまで約款に規定の無かった、賃貸借期間・賃貸借料等の変更方法、物件の納入時の検査等について、工事・コンサル・物品購入約款に合わせて追加した。