

# 行政書士として 知っておかなければならない法律知識

市民法務部

## Season 2 第6回

### 契約書を公正証書にする場合

私たちは、遺言作成にあたり公正証書遺言を作成しますが、契約書の作成を依頼され、それを公正証書にする場合もあるかと思えます。

例えば、貸主A氏と借主B氏が「土地の賃貸借契約書」を締結し、公正証書とし保管していました。公正証書には、高い証拠能力と強制執行力があり、金銭の支払を目的とする債務について債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されている場合は、執行力を有しますので、債務を履行しなかった場合、債権者において強制執行をすることができ、裁判になったとしても高い証拠能力があります。

ところがこの契約書を双方合意の上覚書によって、期間の変更等の内容変更をした場合、この覚書は有効でしょうか。さらには、A氏が死亡したためA氏の長男がB氏と覚書を締結し、契約者を変更したとしたら、この契約は有効でしょうか。

契約成立の要件は、意思表示の合致であるとすればどうでしょうか。(但し、死亡したことによる当事者の変更は後日相続人の間で争いとなる場合があります)

民法では

- [1] 契約締結の自由
- [2] 相手方選択の自由
- [3] 契約方式の自由
- [4] 契約内容決定の自由

としていることから、有効といえます。

最も、変更部分については公正証書の効力はありませんし、貸主に不利になることもありますので、注意が必要です。さらに公正証書では金銭債務についてのみ強制執行力がありますが、明け渡し等については、その効力がありませんからすべてに強制執行力があるわけではありません。

また、契約等については、ご承知の通り2020年4月1日の民法改正（債権法）により次の点について変更がなされました。

- (1) 資金を借りる際の保証契約
  - (2) 不動産を借りる際の賃貸借契約
  - (3) 保険契約などの定型約款
  - (4) 法定利率が年3%（民法・商法）及び変動制法定利率の導入
  - (5) 商品等の売買における売買契約（危険負担）
  - (6) 売買契約などの契約内容不適合への変更
  - (7) 売買契約における契約の解除
  - (8) 請負契約などの担保責任
  - (9) 債権譲渡禁止特約の債権の譲渡
  - (10) 消滅時効の期間の統一、協議による時効の完成猶予制度の創設
- 契約書の作成あるいは更新手続きについては十分注意されるようしてください。