

# 「改正民法の契約不適合責任（現行の「瑕疵担保責任」）について」

宅建マイスター 泉川 雅利

## I はじめに

改正民法は、2020年4月1日から施行される。今回の改正で、現行の「瑕疵担保責任」が改正民法では「契約不適合責任」に転換されることは、不動産実務の現場に戸惑いや困惑を与えるものと考えられる。

なぜなら、改正民法が施行されても、改正前に行われた不動産売買契約では、改正前の瑕疵担保責任の制度が適用され、改正後に行われた不動産売買契約では、契約不適合責任の制度が適用されるからである。（民法改正附則第34条第1項）

また、瑕疵担保責任については、民法以外の不動産に関連する法律（以下「不動産関連法規という」）においても適用される規定が存在し複雑だからである。

本稿では、不動産売買契約における瑕疵担保責任を中心として、改正前と改正後の制度、不動産関連法規との関係について整理し、実務の現場で少しでも参考になるよう、IIで、現行民法の瑕疵担保責任の内容、IIIで、現行民法の瑕疵担保責任と不動産関連法規の関係、IVで、民法改正後の契約不適合責任、Vでは、民法改正に伴う不動産関連法規の改正を、最後にVIで、実務での留意点をまとめる。

## II 現行民法の瑕疵担保責任の内容

### 1、現行民法の条文

現行民法 570条（売主の瑕疵担保責任）と570条が準用する566条の条文は次のとおり（条文について実線で囲む、以後同様）であるが、これらの条項は任意規定であるから契約において当事者が規定と異なる特約を行うことは可能である。

第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 （略）

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

### 2、隠れた瑕疵と権利行使期間

「瑕疵」とは、目的物が通常有する品質・性能を欠いていることをいう。

「隠れた」とは、買主が通常の注意を払ったにもかかわらず発見できなかったこと。すなわち、買主が善意無過失であることをいう。

権利行使期間は、買主が事実を知った時から1年以内となる。(第566条第3項) かつ、損害賠償請求権は、買主が引渡しを受けた時から10年の経過により消滅時効にかかる。(平成13年11月27日最高裁判決)

### 3、瑕疵の種類

宅地建物取引業務の知識 P432 によれば、「瑕疵の種類」には、次のようなものと例示する。

「物理的瑕疵」においては、建物の雨漏り・シロアリ・耐震強度の不足、土地については、土壤汚染・地中障害物の存在等。

「法律的瑕疵」においては、法令等の制限により取引物件の自由な使用収益が阻害されているような場合等。

「心理的瑕疵」においては、取引物件で過去に自殺や殺人事件、火災、忌まわしい事件・事故などがあり、心理的な面において住み心地の良さを欠く場合等。

「環境的瑕疵」においては、近隣からの騒音・振動・悪臭・日照障害や、近くに反社会的組織事務所があって安全で快適な生活が害されるおそれが高いような場合など取引物件を取り巻く環境に問題がある場合等。

また、建物の部位別に見れば、構造耐力上主要な部分に対する瑕疵又は、雨水の侵入を防止する部分に対する瑕疵、それ以外の部分に対する瑕疵に分けることもできる。

この分け方は、後述する4(4)の住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」という)において使用される。

### 4、法定責任

瑕疵担保責任は、法定責任と説明される。その内容は、特定物(不動産)売買においては物件に原始的瑕疵があっても、代替物はないのであるから、売主は引渡しをすべき時の現状で物件を引渡すことより履行は完了し、債務不履行責任は生じない(民法483条)。この「特定物の瑕疵は債務不履行を生じない」という発想は「特定物のドグマ」と呼ばれる。

一方、買主側から見れば、売買代金に見合うものとして予定された品質・性能の物件を受け取ることができない場合でも、売主の債務は完了したことになる。

それでは買主に酷であるし、有償契約における当事者の公平にも反することになる。

そこで、債務不履行責任が生じない売主に責任を追及する手段として、法律上特別に定められたのが瑕疵担保責任であり、法律で特別に定められた責任という意味で法定責任や法定責任説と呼ばれる。

## Ⅲ、現行民法の瑕疵担保責任と不動産関連法規の関係

### 1、一般法と特別法の関係

宅地建物取引業務の知識 P404 では、一般法と特別法の間を次のとおり説明する。

一般的に適用される法規定と特定の局面において適用される法規定とがある場合、一般

法と特別法の関係にあるといわれ、一般法と特別法とで規定の内容が異なるときは、特別法が適用される。

契約自由の原則により、個人は原則として自由に契約の内容を定めることができるが、契約一般について定めている一般法の民法に対し、特別法である宅地建物取引業法・消費者契約法等において異なる規定がある場合には、特別法の規定が適用され、任意に定めた契約内容が効力を有しないケースがあるので、契約書を作成するに当たっては、特別法の規定に抵触しないか注意する必要がある。

## 2、民法の瑕疵担保責任と不動産関連法規

民法の瑕疵担保責任については、特別法において修正される関連法規が存在している。不動産の取引においては、商法、消費者契約法、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）に関連する定めがあるので注意が必要である。

どの法律が適用になるかは、契約の主体である当事者の属性と、客体である建物が新築かどうかで判断するのがポイントとなる。

詳細は後記するが、各法律の概略をまとめると表1のとおりとなる。

表1

当事者		法律名	瑕疵担保責任の概略	備考
売主	買主			
誰でも	誰でも	民法	契約解除または損害賠償請求が出来る (第570条→第566条)	任意規定
商人	商人	商法	受領後遅滞なく検査、直ちに発見出来ない瑕疵は6ヶ月以内に検査(第526条)	任意規定
事業者	消費者	消費者契約法	損害賠償責任の全部を免除する条項は無効(第8条) 消費者の解除権を放棄させる条項は無効(第8条の2)	強行規定
消費者	事業者			
宅建業者	非宅建業者	宅地建物取引業法	瑕疵担保責任期間は2年必要(第40条)	強行規定
新築住宅	誰でも	品確法	構造耐力上主要な部分等の瑕疵担保責任期間は10年必要(第95条)	強行規定

## 3、民法と不動産関連法規との優先関係

まず民法と商法の関係は、民法が私人間の法律関係を規定する一般法であるのに対し、商法は、私人間の法律関係の中でも商行為に関する規定を定めているので特別法となる。

次に、民法との関係では、商法・消費者契約法・宅建業法は特別法となるが、これらの優先関係については、消費者契約法第11条第2項に「消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に定

めがあるときは、その定めるところによる。」との規定があり、民法・商法より消費者契約法が優先し、消費者契約法より宅地建物取引業法が優先する。

更に、宅建業法と品確法との関係では、不動産取引全般に適用される宅建業法に対し、新築住宅の取引という特定の局面において規定する品確法が特別法となり優先する。

以上のことから不動産関連法規の優先関係は次のとおりであり、右側の法律ほど優先する。

民法 < 商法 < 消費者契約法 < 宅地建物取引業法 < 品確法  
これらの優先関係を当事者別にまとめたものが表2である

表2

例	当事者		瑕疵担保責任に関する法律				
	売主	買主	民法	商法	消費者契約法	宅建業法	品確法
			570条	526条	8、8条の2	40条	95条
①	消費者	消費者	○	×	×	×	新築○ 他 ×
②	消費者	非宅建業者 (事業者)	○	×	○	×	新築○ 他 ×
③	消費者	宅建業者	○	×	○	×	新築○ 他 ×
④	非宅建業者 (事業者)	消費者	○	×	○	×	新築○ 他 ×
⑤	非宅建業者 (事業者)	非宅建業者 (事業者)	○	○	×	×	新築○ 他 ×
⑥	非宅建業者 (事業者)	宅建業者	○	○	×	×	新築○ 他 ×
⑦	宅建業者	消費者	○	×	○	○	新築○ 他 ×
⑧	宅建業者	非宅建業者 (事業者)	○	○	×	○	新築○ 他 ×
⑨	宅建業者	宅建業者	○	○	×	×	新築○ 他 ×

事業者とは、株式会社等の営利を目的とする法人や商行為を業とする個人とする。

#### 4、不動産関連法規別の瑕疵担保責任

## (1) 商法

商法 526 条 商人間の売買において、買主は、その売買の目的物を受領したときは、遅滞なく、その物を検査しなければならない。

2 前項に規定する場合において、買主は、同項の規定による検査により売買の目的物に瑕疵があること又はその数量に不足があることを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その瑕疵又は数量の不足を理由として解除又は代金減額若しくは損害賠償の請求をすることができない。

売買の目的物に直ちに発見することのできない瑕疵がある場合において、買主が六箇月以内にその瑕疵を発見したときも、同様とする。

3 前項の規定は、売主がその瑕疵又は数量の不足につき悪意があった場合には、適用しない。

この条項は、商人間の売買において、買主は売買の目的物を受領したときに、遅滞なくその物を検査しなければならない。その検査の結果、瑕疵又は数量の不足を発見した場合には、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その瑕疵又は数量の不足を理由として解除又は損害賠償等の請求をすることができないと、その瑕疵が直ちに発見することのできない瑕疵がある場合においては、買主が 6 箇月以内にその瑕疵を発見し、その旨を直ちに売主に通知しなれば、売主に対し損害賠償等の請求をすることができないと規定する。

尚、この条文は任意規定であるから、当事者が契約において変更することは可能である。

また、条文中の「商人」とは、自己の名をもって商行為をすることを業とする者をいう（商法第 4 条 1 項）

よって、営利を目的としている株式会社は常に商人となり、八百屋等の商行為を行なっている個人も商人となることもある。

例えば、売主である株式会社が所有する店舗を、八百屋を営業する個人が、商店用に店舗を購入する場合（当事者が表 2⑤に該当、⑥⑨も同様）、売買契約書に瑕疵担保責任の特約が無ければ、民法の特別法である商法が適用されることになり、買主は売買の目的物を受領したときに、遅滞なく、その物を検査しなければならず、検査の結果、瑕疵等が発見した場合には、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その瑕疵等を理由として損害賠償等の請求をすることができなくなる。尚、直ちに発見することのできない瑕疵の場合には 6 箇月以内に売主に通知を発しなれば、損害賠償等の請求が出来なくなる。

## (2) 宅地建物取引業法

宅地建物取引業法第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法第五百七十条において

準用する同法五百六十六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項に規定に反する特約は無効とする。

この条項は、売主が宅建業者で、買主が非宅建業者の場合に適用（第78条第2項）され、瑕疵担保責任期間は、引渡しの日から2年以上とする必要があり、2年未満の期間を特約で定めた場合は無効であると規定している。

例えば、当事者が表2⑧の事例で、売主が宅建業者、買主が非宅建業者（事業者）である不動産売買契約において、契約書に『建物の瑕疵担保責任期間は3ヶ月間とする。』と定めた場合、その定めは無効となり、民法の原則に戻り、買主は瑕疵の事実を知った時から1年以内に請求をすることができる。

ところで、買主は商人であるから前述のように、商法も適用されるが、商法526条は、受領後直ちに検査をする等、宅建業法で規制する瑕疵担保責任期間2年とする条項より期間が短いため当てはまらず、民法の原則に戻ることになる。

### （3）消費者契約法

消費者契約法第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 ～ 四号 （略）

五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項。

2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を補修する責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該事業者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を補修する責任を負うこととされている場合

消費者契約法第8条の2 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

二 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵

があることにより生じた消費者の解除権を放棄させる条項

消費者契約法第 10 条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関し  
ない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重す  
る消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の  
利益を一方的に害するものは、無効とする。

□ この法律における用語の定義は次のとおりである。

「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう（第 2 条 1 項）

「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう（第 2 条 2 項）

「消費者契約」とは、消費者と事業者の間で締結される契約をいう（第 2 条 3 項）

## ② 事例

### a 事例 1

当事者が表 2④の事例で、売主が非宅建業者（事業者）、買主が消費者である不動産売買契約において、契約書に『売主は瑕疵担保責任を負わない』と定めた場合は、法第 8 条第 1 項第 5 号により、この定めは無効となり、民法の原則に戻り、買主は事実を知った時から 1 年以内に請求をすることができることになる。

尚、『買主は、瑕疵担保責任について、解除及び瑕疵補修の請求はできるが損害賠償請求はできない』と定めた場合、法第 8 条第 2 項により、この定めは有効と解する。

しかし、『買主は、瑕疵担保責任について、瑕疵補修請求のみできる（解除と損害賠償請求はできない）』と定めた場合、この定めは、解除権を放棄させているから、法第 8 条の 2 により無効と解する。

### b 事例 2

当事者が表 2⑦の事例で、売主が宅建業者、買主が消費者である不動産売買契約において、『買主は、瑕疵担保責任について、解除及び瑕疵補修の請求はできるが損害賠償請求はできない』と定めた場合、売主が非宅建業者の場合は有効であったが、売主が宅建業者の場合は宅地建物取引業法第 40 条が適用されるため、この定めは無効となり、民法の原則に戻ると解する。

## （4）品確法

品確法第 95 条

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引き渡しの時）から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項前段中「注文者」とあるものは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条第三項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十五条第一項」と「又は」とあるのは「、瑕疵補修又は」とする。

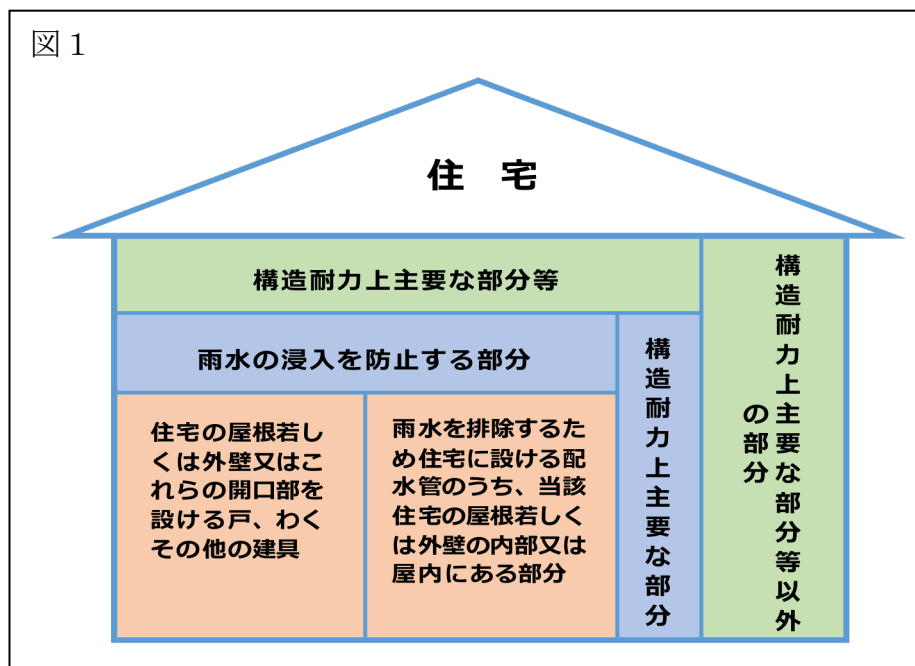
「住宅の構造耐力上主要な部分等」とは、第 94 条にて、「住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるもの」と定義される。

「雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるもの」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第 5 条 2 項 1 号と 2 号において、次のとおり定める

1 号 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部を設ける戸、わくその他の建具

2 号 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

この用語の定義の関係をイメージしたのが、図 1 である。





「新築住宅」とは、第2条2項にて、「新たに建築された住宅で、まだ人の住居の用に供したことの無いもの(建築工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く)をいう。」と定義される。

しかるに、第95条に定める瑕疵担保責任は、業者に限らず、請負契約により取得した新築住宅を未入居のまま、建築工事完了の日から1年以内に転売する個人も、請負人から引渡された日から10年間の瑕疵担保責任を負うことになる。

(参考 (公財) 不動産流通推進センター HP 新築未入居の物件を売却する場合の品確法上の問題点 <https://www.retpc.jp/archives/1622/> )

例えば、当事者が表2⑦の事例で、宅建業者が売主となり、消費者が買主となる新築住宅の売買取引において、契約書に『瑕疵担保責任期間は2年とする』と定めた場合、住宅の構造耐力上主要な部分等については、品確法第95条により無効となり、売主は10年間品確法上の瑕疵担保責任を負うことになる。

また、住宅の構造耐力上主要な部分等以外の部分については、瑕疵担保責任期間を2年とすると定めは宅建業法第40条から有効と解する。

実務においては、誤解のないよう住宅の構造耐力上主要な部分等とそれ以外の部分に分けて定めるのが一般的であり、簡単に記載すると次のとおりとなる。

『瑕疵担保責任期間は2年とする。ただし、品確法に定める住宅の構造耐力上主要な部分等については、10年とする。』

#### IV 民法改正後の契約不適合責任

##### 1、新民法の条文

###### (買主の追完請求権)

新民法第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

###### (買主の代金減額請求権)

新民法第563条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- 一 履行の追完が不能であるとき。
- 二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- 四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

新民法第 564 条 前二条の規定は第四百十五条の規定による損害賠償の請求並びに第五百四十一条及び第五百四十二条の規定による解除権の行使を妨げない。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

新民法第 565 条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

新民法第 566 条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

## 2、契約不適合責任の概略

### (1) 瑕疵担保責任が契約不適合責任に転換

現行民法では、瑕疵担保責任は前述のとおり法定責任説による解釈がなされていたが、改正民法では、契約の内容に適合しないものであるときの責任（契約責任説）として、債務不履行責任の考えで条文が整理され転換される。

宅地建物取引業務の知識 P432 では、現行民法の改正により、買主保護の仕組みである瑕疵担保責任は、次のように見直されるとまとめる。

#### ・瑕疵担保責任という概念の廃止

瑕疵担保責任という概念は廃止され、これに替わって改正民法では、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いている場合の買主保護のために「種類、品質又は数量に関して契約

の内容に適合しないものであるとき」の責任（契約不適合責任）という仕組みが取り入れられる。

・隠れたものである必要がないこと

現行民法の瑕疵担保責任は、その対象が「隠れた」ものとされていたが、契約不適合責任では、その対象が隠れたものである必要はなく、買主が発見できなかったかどうかにかかわらず、売主に対して責任を追及することができるようになること。

・買主に請求できる権利内容の増加

現行の瑕疵担保責任では、目的物に瑕疵があったときに買主が請求できるのは損害賠償と契約の目的を達成することができない場合の解除の2つであったが、改正民法の契約不適合責任では、次のように4つの権利を主張することができるようになる。

- ① 追完請求 (新民法第 562 条第 1 項)
- ② 代金減額請求 (新民法第 563 条第 1 項)
- ③ 損害賠償請求 (新民法第 564 条)
- ④ 解除 (新民法第 564 条)

## (2) 損害賠償請求の範囲

損害賠償請求の範囲については、現行民法の法定責任説からは、売主の無過失責任で信頼利益に限られていたが、改正民法の契約責任説からは、売主に帰責事由が必要となり、履行利益にも及ぶと考えられるところであるが、実際に範囲が広がるかは、改正後の裁判例等を注視する必要があると思われる。

## (3) 不動産実務での対応

不動産の実務家としては、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合していることを明確にする契約書を作成することが大事となるため、今後は契約文言や特約条項を細かく丁寧に記載することが重要になると考える。

最近、改正を意識してか細かく丁寧な条項を実務でもよく見かけるようになったが、改正後は、ますます広まるのではないかと考える。

参考までに記載するが、どの不動産にも当てはまるわけではないことに留意願いたい。

### (確定測量図の作成)

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、土地家屋調査士等の専門家に確定測量図を作成させ、引渡しの時までに買主に交付するものとする。

尚、売主の責めによらずに隣地所有者等の協力が得られない場合で、引渡しの時までに確定測量図を作成出来ない場合は、売主は本契約を解除できるものとする。

ただし、この場合において、買主が現況測量図の交付をもって確定測量図の交付を免除する場合は、売主は解除することは出来ないものとする。

### (負担の消除)

売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用役

権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

尚、抵当権の抹消は、買主が売主指定の金融機関の口座に振り込んだ残代金を原資として行われることを買主は了承するものとする。

(容認事項)

買主は、次の事項を確認し、承諾のうえ本物件を購入するものとする。

- ・ 本物件の近隣所有者及びその所有権を取得した第三者が、将来建築基準法及び関連する法令に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・通風・眺望等環境が変化する場合があること。
- ・ 本物件の周辺環境ならびに近隣関係は変化する場合があること
- ・ 本物件は、建築から〇年が経過しており、建物躯体や設備等は相応の自然損耗や経年変化が認められます。買主は、建物の現況を理解したうえで本物件を購入するものとする。尚、現在売主が認識しているものは、別紙「設備表」のとおりである。
- ・ 本物件の土壤汚染の状況については、土壤汚染対策法及び都道府県条例等による調査・報告義務がないため調査は行っておらず、土壤汚染の有無については不明です。万一引渡し後に土壤汚染が判明した場合、その除去等の対策費用は買主が負担するものであること。
- ・ 本件建物へのアスベスト使用の有無については不明です。万一アスベストが含まれていた場合、廃棄物処理法、建築リサイクル法等により、所有者である買主にアスベストに対する一定の措置が求められ、解体・改修等の工事を発注する場合に同法による義務が課されること。また、アスベストを含む建物解体費用は通常よりも高くなる場合があること。
- ・ 本物件の地域には、〇〇町内会（自治会）があり、会費の負担や取り決め等があります。地域住民の一員として加入に協力するとともに、ゴミの回収等は町内会の取り決めに従うこと。
- ・ 法令に基づく制限等については、重要事項説明時点における内容です。将来、法令の改正等により制限が付加される場合や変更される場合等があること。

## V 民法改正に伴う不動産関連法規の改正

### 1、概要

民法改正に伴い不動産関連法規も改正される。平成 29 年 6 月 2 日（法律第 45 号）で公布されたのは、民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（以下「整備法」という）で、施行日は一部を除き平成 32 年 4 月 1 日である。以下に同整備法に規定された内容を法律別に記す。尚、下線は変更箇所であることを示す。

不動産関連法規の改正は、民法において「瑕疵」という用語が使われなくなったことにより、各法令が「種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない」という用語に改正しているが、品確法については、「瑕疵」という用語は、同法 2 条 5 号において「種類

又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう」と定義され残ることになる。

この点、渡辺晋「不動産取引における契約不適合責任と説明義務」P18は、「住宅品質確保法に瑕疵概念が残されたことは、直接的には、同法を改正するならば、住宅瑕疵担保履行法も改正することになり(同法の法律名の改正も必要になる)、煩雑であり、無用の混乱を招くという理由も推測されるが、他方では、瑕疵概念を法律上の用語として残置することに特段の問題はなく、瑕疵概念を撤廃することに必ずしも合理的な理由がないことの証左であるとみることができる。」と説明する。

また、不動産関連法規の優先関係は、改正前と同様であるので、前述のⅢ3を参照されたい。

## 2、改正後の不動産関連法規別の条文

### (1) 新商法

(買主による目的物の検査及び通知)

第 526 条 商人間の売買において、買主は、その売買の目的物を受領したときは、遅滞なく、その物を検査しなければならない。

2 前項に規定する場合において、買主は、同項の規定による検査により売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。売買の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを直ちに発見することができない場合において、買主が六箇月以内にその不適合を発見したときも、同様とする。

3 前項の規定は、売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことにつき売主が悪意であった場合には、適用しない。

### (2) 新宅地建物取引業法

(担保責任についての特約の制限)

第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

### (3) 新消費者契約法

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする

一 ～ 四号 (略)

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき(その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。))以下この項において同じ。)に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

### (4) 新品確法

(定義)

第2条 (略)

2～4 (略)

5 この法律において「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任)

第95条

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引き渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 (略)

3 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同項中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

## □ おわりに

不動産の売買仲介において、売主の瑕疵担保責任については非常に気を使うところである。売主は、不利な情報を開示すると売却額が下がるのではないかと考えるため開示したくないという心理が働き、聞かれないことは言いたがらないのが通常である。

我々、不動産実務家の立場からは、お客様をトラブルや紛争に巻き込まないように、次の内容を確実に実施することが肝要であると考えます。

売主に対しては、情報を開示しないことで、瑕疵担保責任や契約不適合責任を負うことがあることを丁寧に説明し、十分な理解を得て、売主の持つ情報を引き出しながら物件の詳細調査を行い隠れているリスクを顕在化した重要事項説明書を作成すること。

そのためにも、民法をはじめとする不動産関連法規やその他の不動産に関する法令等の内容を我々自身が理解することが必要だと考える。

買主に対しては、購入の目的や希望を具体的に聞き取り、その目的等が実現可能な物件を紹介するとともに、重要事項説明書を基に物件の詳細内容を丁寧に説明し、十分に理解をしてもらうこと。

そして、契約の締結にあたっては、両者の合意内容を、誤解を与えない文言を使用して詳細に記載した契約書を作成することで、瑕疵や契約不適合がない契約をすることである。

## 参考文献

(公財) 不動産流通推進センター 「平成 30 年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取業務の知識」

渡辺晋 「新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務」 大成出版社