

「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 谷口 和隆



第1 民法改正の経緯

- 1 2017年（平成29年）5月26日に、民法（債権法）の一部を改正する法律が成立し、2020年4月1日に施行されることになりました。
- 2 民法のうち債権関係の規定について、制定以来約120年ぶりに抜本的に見直すもので、取引社会を支える最も基本的な法的基礎である「契約」に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに、民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から、実務で通用している基本的なルールを適切に明文化することとしたものです。

第2 改正民法の「契約不適合責任」が不動産売買の仲介業務においてもたらす影響

「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

1 要件

- ① 現行法（570条）「隠れた」「瑕疵」
- ② 改正法（562条）「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」

現行法における「隠れた」とは、契約を締結するに当たって買主の善意無過失（瑕疵の認識可能性）を指すとされてきましたが、これは「契約の内容」の解釈そのものであるため、改正法においては、独立の要件とはされませんでした。理論面での整合性を確保するためのものであり、実質的な変更ではないように思われます。

改正法の「契約不適合」の内容にも、物だけではなく権利も含まれており「売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しない場合」も契約不適合責任を負わなければなりません。（改正法565条）これは、現行法における「瑕疵」の概念を明確化するものと言われており、不動産の売買契約において、どのような場合に「契約不適合」となるのかは、今後の裁判の集積を待つほかないとも言われていますが、実務的には、売主の契約責任部分における改正であり、不動産仲介業者の説明義務の範囲に、ほとんど変わりはないと考えられます。

つまり、改正により「瑕疵担保責任」が「契約責任」に一本化されることになり、「瑕疵担保責任」では、売主は無過失責任、買主は善意無過失が必要であり、「契約責任」では、売主に過失があつてはじめて債務不履行となるので、売主は過失責任、買主は主観的要件不要（ただし、過失があれば、損害賠償にあたって過失相殺される可能性

はあります)となり、損害賠償請求を前提とすると、買主の善意無過失不要の点では売主不利に思えますが、実際に、その点が今までに裁判で問題となったことはないように思われます。そして、売主の過失必要の点では買主不利に思えますが、この点においても、代金減額請求によって買主の保護が図られており、実務的にも、今までとの判断上の違いは、ほとんどないように思われます。しかしながら、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へと転換されることによって、一部においては、売主の損害の範囲が、いくぶん拡大してしまう感じはあります。そして、一番の着目ポイントは、買主にとっての債務不履行による効果(救済方法)の選択肢が増えることではないかと思えます。

2 効果(救済方法)

① 現行法(法定責任)

- ・ 損害賠償請求(現行法566条1項後段)

信頼利益(かかった費用等の消極的契約利益)に限られ、履行利益(それが完全に履行されることによって債権者が受けるであろう積極的契約利益)は除外されます。

- ・ 契約解除(現行法566条1項)

契約の目的が達成できない場合に限定されます。(数量指示売買のみ代金減額請求可)

② 改正法(契約責任)

- ・ 追完請求権(改正法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るものでないときは、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。

買主の追完請求権は3つあり、「目的物の補修」、「代替物の引渡し」、「不足分の引渡し」となります。不動産実務的には、不動産の代替物での引渡しは不可能でしょうが、目的建物の補修であったり、分譲した土地の面積が不足していれば、その追加であると言えます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法での、履行の追完をすることが可能とされています。つまり、売主に選択権はあるということになります。なお、契約内容の不適合が、買主のせいでは生じたものであるときは、追完請求をすることができないとされています。

- ・ 代金減額請求権(改正法563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 次のいずれかに該当するときは、買主は、1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を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、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。

四 一から三までの場合のほか、買主が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 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場合において、そ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、1及び2の規定による代金の減額を請求することができない。

代金減額請求権は契約不適合責任として上記の追完義務を催告したのにも関わらず、あるいは売主が追完拒絶の意思表示を明確にしている場合に「代金を減額してください」と言える権利であることがポイントです。いくら減額されるのかは、「不適合の程度に応じて」ということになります。と同時に、代金減額請求権は、売買契約の一部解除（契約不適合の部分の解除）と言えます。よって、代金減額請求と解除とでは、売主・買主の主観的要件が類似しています。（売主の帰責事由の有無を問わず請求できるし、買主が有責であれば請求できない）

・ 損害賠償請求権及び解除権の行使（改正法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。

債務不履行による損害賠償請求においては、売主に帰責性があることが必要です。つまり、売主には「契約の内容に適合した給付を行う義務」があり、できなければ帰責性ありと判断され、買主の損害賠償請求が認められます。この場合、損害賠償は、現行法の「信頼利益」にとどまらず、実際それが上手くいっていたら取得したであろう営業損害等の「履行利益」まで請求できるようになったことには注意が必要です。ただし、これにより損害賠償の範囲は広がる可能性はありますが、不動産バブル期のような値上り利益、履行されていれば得られていた賃収入の利益の損害などは、論理的にも明確ではなく、改正法でも大きく変化することはないように思われます。

解除に関しては、現行法では「契約の目的が達成できないとき」のみに限定されていましたが、改正法では、売主の帰責性は不要であり、原則として請求できるようになりました。ただし、その債務不履行が「軽微」である場合には解除できないことになっています。いかなる場合に、「軽微」な不履行と評価されるかは必ずしも明確では

ありませんし、逆に「軽微」な不適合といえない限りは、解除が認められることとなり、「契約不適合の度合いの内容」で判断されてしまうことになりそうです。つまり、実務的には、明らかに「契約の目的が達成できない」ときのみでなく、現行法以上に、解除の認められる範囲が拡大する可能性が出てくることにも注意が必要だと思えます。

3 特約

債権の関係においては、基本的には当事者は自由に契約を取り決めることができます。ですから、上記の改正法における4つの効果（救済方法）をどのように認めるかを特約で定めておくことも、不動産売買の仲介業務において、これからは注意を払っていかなければならないポイントだと思います。たとえば、不動産売買契約において

＜契約不適合（欠陥）があった場合を想定し＞

- ・ 代金減額には応じるが追完義務は負わない
- ・ 追完を待ってからでないと損害賠償請求は認められない
- ・ 契約の目的が達成されない程度に至らない限り、解除までは認めない

など、今後は、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換にともない、さまざまな不動産取引の類型に応じて、契約不適合責任の負う順序を定めたり、一部を放棄したりする特約が現れてくるものと考えられます。そのためにも実務上は、契約不適合の紛争予防の観点からも「契約の内容」を吟味し、契約書に明確に反映していくことが必要不可欠となり、改正法に応じた特約を、売主買主の双方の意見を調整しながら、その事案ごとに特約を設けていく、作業になるのではないかと考えられます。

ただし、民法に規定するものより買主に不利となる特約をすると、宅建業法違反となる宅建業法上の期間制限（同法40条）、消費者契約法における免責制限（同法8条）、品確法上の瑕疵担保責任（同法95条）に抵触する特約は、無効であることに充分注意をする必要があります。

4 契約不適合責任の期間制限（責任追求期間）

① 現行法

買主が事実を知った時から、1年以内に契約の解除または損害賠償請求をしなければならず、損害賠償請求権は10年で時効となる（現行法570条、566条3項）

② 改正法

I 種類または品質に関する契約不適合がある場合

㊦ 買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければ、売主の契約不適合の責任追求権が失権する。ただし、売主が引渡し時にその不適合について悪意・重過失であった場合には失権しない（改正法566条）

㊧ 買主がその不適合を知らなくても引渡しを受けた時から10年で消滅時効する（改正法166条1項）

II 数量または権利に関する契約不適合がある場合

⑦ 買主がその不適合を知った時から5年で消滅時効する（改正法166条1項1号）

⑧ 買主がその不適合を知らなくても引渡しを受けた時から10年で消滅時効する（改正法166条1項2号）

現行法での、「1年以内に権利を行使しなければならない」とされていた期間制限については、厳しすぎるとの声もあり、改正法では「通知」で足りるようになりました。

（これは、種類または品質に関する契約不適合がある場合で、数量または権利に関する契約不適合がある場合には、最初から消滅時効のみが適用されます）

ただし、改正法566条の期間制限については、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知さえしておけば、消滅時効の5年以内なら請求できるとの解釈が可能です。こちらと、改正宅建業法40条の契約不適合責任についての救済期間を、「引渡しから2年に限定する」特約との兼ね合いも、今後の議論の成熟が待たれるところです。（たとえば、特約例→引渡しから2年以内の通知に限定する等）

なお、商人間取引（会社間・不動産の収益ビル・アパート等の賃貸業間の取引）の期間制限（改正商法526条）においては、買主は目的物を受け取ったら遅滞なく検査し、契約不適合を発見したら直ちに売主に通知しなければならず、その通知をしなければ解除、代金減額、損害賠償の請求ができない。また直ちに発見できない契約不適合があった場合でも、買主は6ヶ月以内に発見して直ちに通知しなければ解除、代金減額請求、損害賠償の請求ができないこととなります。（売主悪意の場合は適用除外）

最近の不動産売買取引事例において、実務的にも意外と多いのが商人間取引です。当事者間において、何ら取り決めをしなかったときには、今回の民法改正後も、同様の趣旨で維持されることに注意する必要があります。