

瑕疵担保責任の廃止と 契約不適合責任

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。

不動産売買においてはさまざまなトラブルが生じていますが、国・都道府県の宅建業法所管課や(一財)不動産適正取引推進機構等の相談機関に寄せられる紛争苦情相談で特に多いのが①「宅建業者の重要事項説明に関するもの」、②「契約の解除に関するもの」、そして③「土地・建物の瑕疵に関するもの」です。毎年この傾向は変わらず、「説明トラブル」「解除トラブル」「瑕疵トラブル」を不動産売買における三大トラブルと呼んでいます。今回は、その中の「瑕疵トラブル」を取り上げます。

■ 土地・建物の瑕疵と買主の保護

新築住宅は、住宅瑕疵担保履行法において、住宅品質確保促進法で定める「建物の構造耐力上主要な部分」および「雨水の侵入を防止する部分」について、売主宅建業者に10年間の瑕疵担保責任の履行確保措置(保証金の供託または瑕疵保険の締結)を義務づけ、買主を保護しています。

一方、中古住宅の買主には瑕疵に関する法的保護制度がないことから、引き渡された土地・建物に雨漏り、シロアリの害、建物の傾き、地中埋設物、土壌汚染、その他の「隠れた瑕疵」があった場合、買主は、改正前民法570条*の売主の瑕疵担保責任に基づく請求権を行使することで被害回復を図っています。

1. 担保責任のルール変更

改正では、改正前民法570条の瑕疵担保責任制度を廃止して、引き渡された土地・建物に種類、品質に関して契約の内容に適合しない欠陥等があったときには、売主は契約責任(債務

不履行責任)を負うとする契約不適合責任制度にルールを変更しました。

■ 「瑕疵」の用語を用いない理由

改正民法では「瑕疵」の用語を用いませんが、その理由について、『一問一答 民法(債権関係)改正』(筒井建夫・村松秀樹 編著)275ページは、「旧法第570条は「瑕疵」という用語を用いているが、判例(最高裁平成22年6月1日判決、最高裁平成25年3月22日判決)は、その実質的な意味を「契約の内容に適合しないこと」とであると解釈していた。そのため、目的物に多少のキズなどがあっても契約の内容に適合する限り「瑕疵」ではないと扱われるが、「瑕疵」という用語を用いると、目的物に客観的にキズがあれば契約の内容と適合するかどうかにかかわらず売主が担保責任を負うとの誤解を招くおそれがある。そこで、新法では、「契約の内容に適合しない」との用語を用いて、端的に「瑕疵」の具体的な意味内容を表すこととしている」と解説しています。

2. 契約不適合責任と 瑕疵トラブル防止

改正民法は、引き渡された土地・建物に欠陥・不具合等があった場合、欠陥等が品質に関して「契約の内容に適合しない」とときには、売主は「契約不適合責任=契約責任」を負うとしました。欠陥等があったときに売主が契約責任を負うか否かは、当該欠陥等の存在が「契約の内容」に適合しているか否かで判断することになります。

買主が契約の目的物である土地・建物をどのようにとらえていたかが、重要な判断要素にな

* 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。

と思われる。

中古住宅の売買では、瑕疵トラブル防止のために、売主に物件の状況についての告知を求め「物件状況確認書(告知書)」を買主に交付していますが、改正後は、これまで以上に、土地・建物の取引時の状況について、できる限りの情報を買主に提供しておくことが必要といえます。

3. 契約不適合責任における買主の権利

瑕疵担保責任における買主の権利は損害賠償請求権と契約の目的を達することができない場合の契約解除権の2つですが、契約不適合責任では、追完請求権と代金減額請求権が新たに加わりました。

追完とは改めて完全な給付をすることですが、不動産売買では目的物の修補がこれに当たります。損害賠償請求は債務不履行について売主に帰責事由がないときはできませんが、修補請求は売主に帰責事由がなくてもすることができます。買主が追完請求をし、催告期間内に履行の追完がないときは、買主は、代金の減額請求をすることができます。履行の追完が不能等の場合は催告なしに直ちに減額請求できます。

買主の請求権		双方に帰責事由なし
1	追完請求(562条) ①修補請求 ②代替物請求 ③不足分請求	○
2	代金減額請求(563条)	○
3	損害賠償請求(415条)	× *売主に帰責事由ない場合は請求不可
4	契約解除請求(541条・542条)	○ *売主の帰責事由不要

4. 担保責任の期間の制限

瑕疵担保責任では、損害賠償等の請求権の行使を買主が事実を知った時から1年以内にな

ければなりません。契約不適合責任では、買主は不適合を知った時から1年以内にその旨を「通知」しておけばよく、請求権の行使までは必要ありません。請求権の行使は、請求権の消滅時効が5年であることから、不適合を知った時から5年以内に行えばよいことになります。

5. 契約不適合責任を免責する特約

売主が宅建業者であつたり消費者契約における事業者である場合を除き、売主の瑕疵担保責任を免責する特約は有効に成立しますが、契約不適合責任を免責する特約も同様に有効に成立します。ただし、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができません(改正民法572条)。これも瑕疵担保責任の場合と同じです。

■ 売主が宅建業者の場合の免責特約の制限

売主が宅建業者の場合、宅建業法により、契約不適合責任を免責する特約は制限されます。

改正前民法の下では、売主が宅建業者の場合、瑕疵担保責任を「引渡しの日から2年間」とする特約が許されていましたが、改正民法では、買主は不適合を知った時から1年以内にその旨を「通知」しておけばよく、請求権の行使までは必要ありませんので、売主が宅建業者の場合、改正民法の下では、売主が契約不適合責任を負う期間を引渡しの日から2年間とすることはできません。通知期間を引渡しの日から2年に制限する特約はすることができます(改正宅建業法40条)。

(売主が宅建業者の場合の特約例)

売主は、本物件が種類、品質に関して契約の内容に適合しない場合、物件引渡しの日から2年を経過する日までに通知を受けたもの限り、その責任を負います。

(改正条文は、紙面の関係で省略しています。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。)

*参考文献等

- ・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)