

気になる この用語

第20回

消費生活相談の周辺用語を取り上げ、やさしく解説します。

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター紛争解決委員会委員等を歴任。

瑕疵担保責任 (契約不適合責任)

2020年4月改正民法によって「^{かし}瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という用語に変わりました。その内容を解説します。

瑕疵担保責任とは

「瑕疵担保責任」は、「カシタンポセキニン」と読みます。瑕疵とは、平たくいえば、傷とか欠点のことで、瑕疵担保責任とは、傷物(欠陥品)を売ったり作ったりしたときに負うことになる責任のことをいいます。

この原稿が掲載される頃は、2020年4月1日に施行された改正民法が適用になっていますが、改正民法では「瑕疵」の文言は消えて、これに代わって「契約不適合」と呼ばれることになりました。しかし、改正民法施行日前に契約された取引については、改正前民法が適用されます(附則34条)。そして、瑕疵担保責任の時効は最長10年であり、今後10年は瑕疵担保責任という用語も使われ続けますので、正しい瑕疵の概念も押さえておく必要があります。

改正前民法の「瑕疵」の定義は、「通常備えるべき品質・性能を有しないか又は契約で予定した品質・性能を有しないこと」とされています。

瑕疵から契約不適合へ

一方、改正民法の新たな用語である「契約不適合」とは、「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」とされています(改正民法562条1項)。新旧民法で用語は変更となりましたが、その実質的な内容については変更ないとされています。

このような用語が変更となった理由は、瑕疵

担保責任の法的性質に関する考え方が変更となったことに由来しています。例えば建売住宅の売買を考えると、売主の売買契約上の義務はその建物を買主に引き渡す義務ですから、世の中にこれ1つしかない建売住宅(これを特定物といいます)の売主は、その建売住宅(特定物)を引き渡せば完全に義務を履行したことになります、したがって仮にこれに隠れた瑕疵があったとしても、完全に義務を履行したことになるため理論上債務不履行責任を問うことはできないということになります。しかしそれでは、お金を払った買主の信頼を裏切ることになるので、公平を図るため、法律が特に売主に責任を認めるために作った責任規定が瑕疵担保責任だという考え方です。裁判所もこのように考えてきました。これに対して有力な反対説は、特定物の売買でも「瑕疵のない物を提供する義務」というものがあると考え、瑕疵ある物を提供した以上、当然債務不履行責任が生ずると主張してきました。改正民法は、後者の説を採用して民法体系全体を再構成しました。その結果、従来の瑕疵担保責任を債務不履行責任として統一的に理解することとして、用語も契約不適合責任と改めたのです。

瑕疵担保(契約不適合)責任の内容

瑕疵(契約不適合)のある物を売った場合(売買契約の場合)、改正前民法では買主は売主に対して損害賠償請求権を有することになり*1、

*1 新築建物の売買で構造欠陥および雨漏りについては、品確法に基づき補修請求もできる。

また契約の目的を達することができない場合は契約を解除することができます(改正前民法566条、570条)。改正民法では、追完請求(補修や代替品提供などにより完全な物を請求すること)(改正民法562条)、代金減額請求(不適合の程度に応じて代金の減額を請求すること)(改正民法563条)、損害賠償請求および履行不能や履行拒絶を前提とする契約解除(改正民法564条)が認められています。

請負契約で瑕疵(契約不適合)のある物を作った場合は、改正前民法では、補修請求または補修に代わる損害賠償請求ができ(改正前民法634条)、また契約の目的を達することができない場合は契約を解除することができます(改正前民法635条)^{*2}。民法では559条によって請負契約にも売買契約の規定が準用されるので、前記の売買と同じ請求権が認められることになります。

● 特定住宅瑕疵とは

1999年に住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、品確法)が制定されましたが、この中で、「特定住宅瑕疵」という新たな用語が定義され、これについて法律上特別な効果が与えられました。

特定住宅瑕疵とは、①住宅であること(人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分)、②新築の住宅(人の居住の用に供したことの無いもの。ただし建設工事完了の日から起算して1年を経過したものを除く)であることを前提条件として、このうち「構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に関する瑕疵」をいいます。

特定住宅瑕疵については、品確法94条以下において、新築住宅の引渡しから10年間の瑕疵担保期間を強制することを定めています。民

法は、請負人や売主が瑕疵担保責任を負う期間について一定の期間を定めていますが、これを短縮する特約も有効とされており、多くの契約約款や業者の作る契約書では短縮条項が書かれていました。しかし、これは消費者保護の見地から問題があるということから、民法を修正する特別法として前記の品確法の条項が設けられることになったのです。なお、民法改正後も品確法上は、定義規定をおくことによって「瑕疵」の用語を残すことになっています(改正品確法2条5項)。

● 建物の基本的安全性を損なう瑕疵

最高裁平成19年7月6日判決は、「建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである」として、建物の建築に携わる設計者、施工者および工事監理者は、この建物の基本的安全性に欠けることのないように配慮する注意義務を負い、この注意義務を怠って建物の基本的安全性を損なう瑕疵を生じさせたときは不法行為責任を負うと判示しました。

また、最高裁平成23年7月21日判決は、「建物の基本的安全性を損なう瑕疵は、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合にもこれに該当する」として、例えば、放置した場合に鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こす場合や、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときもこれに該当するとしています。

*2 ただし、建物その他土地の工作物は除く(改正前民法635条)。