

債務不履行と損害賠償請求／ 危険負担／契約の解除

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。

1. 債務不履行と損害賠償請求

取引の相手方(債務者)が契約で約束した義務を履行しないとき、債権者は、債務者に対し、債務不履行責任に基づき損害賠償を請求できます。ただし、この債権者の債務者に対する債務不履行に基づく損害賠償請求は、その債務不履行につき債務者に帰責事由がないときはできないと解されています。改正前民法*は、履行不能の場合に債務者に帰責事由がないときは請求できない旨を定めていますが、改正民法は、履行不能の場合に限らず、債務不履行が債務者に帰責事由がないときには損害賠償請求できないことを明文化しました。

なお、不動産取引では、債務不履行の場合の損害賠償額または違約金の額について、契約であらかじめ定めておくのが通常です。

【改正民法 415条】債務不履行による損害賠償
債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
(第2項 省略)

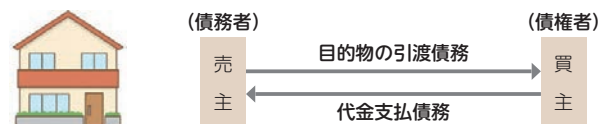
例えば、取引物件の引渡しの遅延または引渡しが不能となった原因が、天災地変等の売主の責に帰さないものであったときには、売主に帰責性がないことから、その場合、買主は、売主に債務不履行による損害賠償請求をすることができません。

2. 危険負担の債権者主義の廃止

不動産取引の危険負担のルールが変更されません。

(1) 危険負担とは

「危険負担」とは、売買等の双務契約において、一方の債務が債務者の責めに帰することができない事由によって履行不能となった場合における債権者の反対給付債務の負担の問題です。不動産売買では、売主は買主に対し、売買の目的物の引渡債務を負っていますので、「目的物の引渡し」については、売主が債務者、買主が債権者ということになります。債権者である買主は、売主に対し、反対給付債務として代金支払債務を負っています。建物が、引渡しの前に、地震により倒壊してしまい、売主が建物を引き渡すことができなくなった場合に、買主は代金の支払いを拒絶できるかという問題です。



(2) 危険負担の債権者主義

【改正前民法 534条】債権者の危険負担
特定物に関する物件の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。
2 不特定物に関する契約については、第401条第2項の規定によりその物が確定した時から、前項の規定を適用する。

改正前民法は、特定物つまり不動産について、売主の責に帰することができない事由で土

* 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。

地・建物が滅失、損傷したときは、その損失については債権者である買主が負担するとしています。これが危険負担の債権者主義です。

買主は、地震により建物が滅失しても売買代金の支払いを拒絶することができません。これは、買主に過大なリスクを負わせるものであり、取引の公平を欠く不当なものといえます。不動産取引の実務では、契約書に次のような危険負担特約を付して当事者間の公平を図っています。

(危険負担特約の例)

本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれかの責めに帰することができない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡し表記の期日を過ぎても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(一財)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引」より

(3) 危険負担の債権者主義の廃止

改正民法は、534条・535条を削除して債権者主義を廃止し、特定物、不特定物の区別なく債務者主義を採用して、債権者の反対給付債務の履行拒絶権を定めました。

【改正民法 536条】債務者の危険負担等
当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

(第2項 省略)

改正により、引渡し前に、天災地変等により

建物が倒壊して引渡しされない場合、代金支払拒絶権を付した危険負担特約がなくとも、買主は代金の支払いを拒絶できるようになりました。

3. 契約の解除

債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由であるときの契約解除のルールが大きく変更されました。

(1) 催告による解除

改正民法では、判例を踏まえ債務不履行が軽微であるときには解除できないことを明文化しました。例えば、購入した土地建物の近くに暴力団事務所が存在していた場合、これまで裁判所は契約解除を認めていませんが、暴力団事務所が近くに存在することは社会通念上軽微とは言えないことから契約解除を認めてしかるべきとも思われます。判例の動向が注目されます。

【改正民法 541条】催告による解除

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(2) 無催告解除

改正前民法543条は、債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由であるときには、債権者は契約を解除できないとして、契約解除につき債務者の帰責性を要件としていますが、改正では、当該文言を削除して、債務者の帰責事由要件をなくしました。これにより、取引の目的物である土地・建物が引渡し前に、天災地変等の売主・買主いずれの責めにも帰さない事由により滅失して、引渡しができなくなった場合(売主の履行不能)、買主は履行の催促なしに、直ちに契約を解除することができます。

〈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)