

# 教えて！ ハウスジーマン

知ればもっと役にたつ

ジーマン  
ホット  
ニュース  
番外編2



# 契約責任を明確化!

## 住宅業界に関連する改正民法のポイントをさらっと確認【前編】

### ～変容する『瑕疵担保責任』を俯瞰でひもとく～

2020年4月1日に民法が改正されます。今回は主に債権法と言われる契約や不法行為に関する規定を大幅に見直し、新たに「**契約不適合責任**」という概念が導入されることになりました。この改正について、住宅業界に関わる改正ポイントと品確法、住宅瑕疵担保履行法での変更点について確認していきます。

## 民法改正の目的と主な改正点

### 改定民法の目的

今回の民法改正は120年ぶりの大改正といわれていますが、**改正の目的は「内容の現代化」と「内容の明確化」**にあります。時代の変化への対応や判例等の解釈を条文に反映して、契約内容をより明確にすることを目的とする改定を行っています。「瑕疵担保責任」の見直しもその対応の一環となります。

内容の現代化	120年前の制定時から、社会経済の変化が著しいものがあり、取引高度化や情報の発達等に対応すること
内容の明確化	学説や判例の解釈について条文に反映することで、法律の内容をできる限り明確化すること

### 施行時期の考え方

改正民法は**2020年(令和2年)4月1日より施行**となり、原則として**施行日以降にされた契約(意思表示)**から適用になります。

**施行日以前にされた契約**

→ **改正前の民法**を適用

**施行日以降にされた契約**

→ **改正民法**を適用

**施行日以前にされた契約で施行日以降の合意更新**

→ **改正民法**を適用

## 改正テーマと主な改正点

今回の民法改正のテーマは、**今の時代にあった買主や注文者の保護の見直し**にあります。主に「債権の効力」の説の中の<債務不履行責任>や「売買」の節の中の<売主の担保責任>に改正が行われていますが、ざっくりというと

**時代に合わなかった内容や判例判断になっていたものを**

**“まとめて(統合して)きちんと明文化した”改正**

となっています。主な改正ポイントは以下の通りです。

### 改正民法のポイント ～ 担保責任 ～

- ① 売買契約では**対象物**について、**特定物と不特定物の区別をなくした**。
- ② 『**契約不適合責任**』の概念が導入され、  
『**瑕疵担保責任**』は**債務不履行責任の特則(一部)**として統一された。
- ③ **契約不適合の際の責任の履行方法を売買契約と請負契約共通**とした。

特に②と③の『瑕疵担保責任』の取り扱いについて大きな改正がありました。

ここでは『瑕疵担保責任』の変容を中心に見ていきましょう。

## 瑕疵担保責任の取り扱いを確認する①…現行民法と改正民法の考え方の違い

### 瑕疵担保責任の整理

#### 現行民法の考え方

現行民法では、「債務不履行」は特定物の売買には適用されないという考えを元にしており、「瑕疵担保責任」は特定物の買主を保護するため、売主に義務付けられる**債務不履行とは別の責任**と位置付けています。

「瑕疵」とは、判例では「契約の内容に適合していないこと」と理解されていましたが、具体的に明文化されていない状態でした。

(請負契約では、「瑕疵担保責任」は債務不履行責任の特則と位置付け、仕事の目的物に瑕疵があった場合、請負人は、仕事の完成前は「債務不履行責任」、仕事の完成後は「瑕疵担保責任」を負うとされていました)

#### 現行民法の**特定物**の売買契約の考え方

この部分は**売主の担保責任(買主保護)**にあたる



瑕疵があっても**その特定物を引渡すこと**が契約履行の条件

#### 現行民法の**不特定物**の売買契約の考え方



瑕疵があつたら**代替品等を引渡す**のが契約履行の条件

**特定物** : 物が持っている個性に注目した物 (通常は代替品がない)

**不特定物**: 物の種類に注目して、個性には注目していない物 (通常は代替品がある)

## 現行民法の考え方：売買の場合は「瑕疵担保責任」≠「債務不履行責任」 「瑕疵」とは判例で「契約の内容に適合していないこと」と理解されていた

### 改正民法の考え方

改正民法では、売主の担保責任について根本的に考え方が変わり、特定不特定物を問わず、売主には「契約の内容に適合した権利を移転する(物を引き渡す)義務」があることをはっきりさせました。引き渡した物や権利に不備があることは、契約に適合しておらず債務不履行であるという考えに整理されたのです。

現行民法の「瑕疵担保責任」は債務不履行責任の特則として位置付けられ、品質や内容・権利等に不備があった場合は「**契約不適合責任**」が問われることになります。

さらに従来から使用していた「瑕疵」という表現を見直し、これまでの判例による「瑕疵」の解釈を「**契約不適合責任**」として「**引き渡した売買・請負の目的物が契約の内容に適合しない場合に負う責任**」であることを明文化しました(これにより請負契約も、請負者は仕事の完成前後を問わず「契約不適合責任」を負うことに改正されました)。

今回の改正によって売主(請負者)の義務と責任は明確になり、時代に即したとてもシンプルな形に統合されたといえます。



改正民法の考え方：売買の場合も「瑕疵担保責任」は「債務不履行責任」の特則へ  
特定不特定物を問わず、「瑕疵」＝「契約不適合」＝「目的物の種類、  
品質または数量に関して契約の内容に適合しない」と明文化

## 瑕疵担保責任の履行方法の変化

現行民法の売買契約では、「瑕疵担保責任」の履行方法として「隠れた瑕疵」がある場合に買主による「損害賠償請求」と「解除請求」を認めています。

一方、請負契約にも引き渡された目的物に「瑕疵」があった場合は請負人に「瑕疵担保責任」の義務が規定されており、注文者による「損害賠償請求」「修補請求」「契約解除」を認めています。（「契約解除」は、売買契約と請負契約で解除できる内容に違いあり）

改正民法では、「損害賠償」と「契約解除」については「債務不履行責任」として整理し、「瑕疵担保責任」については、売買契約における買主も含めて住宅取得者に「履行の追完請求（修補（瑕疵を修理し補う））」と「代金減額請求」を認めることとしました。これに伴い、売買契約における瑕疵が「隠れた」ものである必要はなくなりました。

また、現行の民法では請負契約での住宅の注文者に「契約解除」を認めていませんが、改定民法では住宅の注文者にも「契約解除」を認めています。このように売買契約と請負契約で責任の履行方法も共通となり、すっきりとまとめられました。

### 【瑕疵が隠れたものである必要がなくなったわけ】

現行民法では、契約時に買主が欠陥等について、注意をしても知りえないことを「隠れた」としていました。

改正民法では対象物が当事者間で合意した契約の内容に適合しているかどうかの問題になるため、「隠れた」とする必要がなくなったのです。

## 現行民法における瑕疵担保責任の履行方法

売買契約	請負契約	備考
損害賠償 契約解除	修補 損害賠償 契約解除（住宅不可）	<u>契約解除の考え方</u> 売買：契約の目的が達成できないような <u>重大な瑕疵の場合、住宅についても契約解除を認める</u> 請負：住宅については契約解除を認めていない

## 改正民法における瑕疵担保責任（契約不適合責任）の履行方法

売買契約・請負契約共通	備考
履行の追完（修補） 損害賠償 代金減額 契約解除	<u>契約解除の考え方</u> 住宅の注文者（請負）についても契約の解除を認める

瑕疵担保責任（契約不適合責任）の履行方法は  
 売買契約・請負契約共通となり、  
 契約解除は住宅の請負についても可能となった

## 瑕疵に絡む不動産関連法規の記載内容の改正

民法の改正により「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」の一部となりました。4月以降民法上では「瑕疵担保責任」という言葉はなくなりますが、不動産関連法規の「瑕疵」に関する記載内容は「種類、品質に関して契約の内容に適合しない」と改められ、改正民法の基本的な考え方で統一されます。

住宅瑕疵担保責任保険の対象となる「担保の責任」を定義する品確法では、「瑕疵担保責任」という言葉に馴染みがあるということで、新たに「瑕疵担保責任」という定義を置き、上記の内容を記載することになりました。

### 関連法規の「瑕疵」の記載改正

名称	改正前	改正後
消費者関連法	「隠れた瑕疵があるとき」	「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」
	「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修補する責任」	「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」
建設業法	「瑕疵」	「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不適合」
宅地建物取引業法	「瑕疵」	「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不適合」
品確法	瑕疵	「「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。」旨の定義規定を新設
住宅瑕疵担保履行法	瑕疵	「瑕疵」の定義を新設 (品確法で新設する「瑕疵」の定義規定を引用)

**「種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない状態」＝「瑕疵」**

**関連法規も統一した考え方に**

## 民法と品確法との優先関係の確認

「瑕疵担保責任」に関する不動産の関連法規は商法、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)があります。一般法である民法は特別法において修正されるため、法律的な優先順位は以下のようになります。新築住宅の取引において品確法は最も優先される法律です。

**民法 < 商法 < 消費者契約法 < 宅地建物取引業法 < 品確法**

《参考》当事者と関連法規の関係性…右の法律ほど優先される

例	当事者		瑕疵担保責任に関連する法律				
	売主	買主	民法 (改正561~567条)	商法 526条	消費者契約法 8、8条の2	宅建業法 40条	品確法 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。

## 民法と品確法の履行方法の変化

現行民法では売買契約の買主には「修補請求」が認められていませんが、品確法では新築住宅の取引において消費者保護のため、建売住宅についても「修補請求」を認め、売主と請負人が負う瑕疵担保責任の内容を揃えています。新築住宅の供給者には民法に加重するかたちで、品確法により基本構造部分に対する10年間の瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)が義務付けられており、新築住宅については注文者のみならず、買主についても、基本構造部分の瑕疵により基本的な防水性能または耐力性能を満たさない場合に修補請求ができるようになっています。

今回の民法改正で、売買契約についても履行の追完請求(修補請求)が認められたので、引き渡された住宅が契約の内容に適合しない場合、品確法で履行方法を加重しなくても、新築住宅の買主には「修補請求」が認められることとなりました。

## 瑕疵担保責任の履行方法(現行民法VS品確法)

	民法	品確法
売買契約	損害賠償 契約解除	修補 損害賠償 契約解除
請負契約	修補 損害賠償	修補 損害賠償

## 契約不適合責任の履行方法(改正民法VS品確法)

	民法	品確法
売買契約 請負契約 (共通)	履行の追完(修補) 損害賠償 代金減額 契約解除	履行の追完(修補) 損害賠償 代金減額 契約解除

改正により契約不適合責任の履行方法は  
民法と品確法でも同じになった

## 瑕疵担保責任の取り扱いを確認する⑤…住宅瑕疵担保履行法

### 住宅瑕疵担保履行法の改正点

住宅瑕疵担保履行法でも品確法で定義した「瑕疵担保責任」という言葉を引用するため、住宅瑕疵担保責任保険では、4月以降もこれまでと変わらず「住宅瑕疵担保責任保険」という名称を使用します。

また品確法の「瑕疵担保責任」の内容に変更がないため、瑕疵担保責任保険での責任の内容にも変更はありません。

### 改正品確法と住宅瑕疵担保責任保険の運用

改正品確法に基づき、瑕疵担保責任の履行方法としては「修補」と「損害賠償」のほか、「**代金減額**」と「**契約解除**」が**追加**となります。住宅瑕疵担保責任保険としては、「**修補**」以外の履行方法を選択したとしても、これまでの「**損害賠償**」の取扱いと同様に原状回復を前提とする「**直接修補に要する費用を限度**」が保険対象となります。

保険金の請求に「直接修補に要する費用」の見積が必要となる運用に変更はありません。



## 改正品確法と住宅瑕疵担保責任保険の対象範囲

履行方法	保険の対象となる損害の範囲
補修	原状回復を前提とする直接修補費用
損害賠償 代金減額 契約解除	履行方法として「損害賠償」、「代金減額」または「契約解除」を選択する場合でも保険金の支払対象となるのは、修補を行った場合における直接修補費用が限度となる。

住宅瑕疵担保履行法では瑕疵担保責任の履行方法として  
代金減額と契約解除が追加されたが、運用方法に変更はない

### まとめ

さて、今回は120年ぶりの民法改正として、大きく変化のあった「瑕疵担保責任」について確認しました。改正民法では「瑕疵担保責任」は「債務不履行責任」の特則(一部)となり、売主の「契約不適合責任」に統合されました。民法上ではその名称は消滅しますが、その精神は逆にしっかりと定まり、関連法規を含め履行方法も統一化されました。冒頭にも挙げた通り、

今の時代に合った買主保護の観点から、  
いろいろなものを “ まとめて(統合して)きちんと明文化した ” 改正

といえるでしょう。

今回はこの考えを起点に、さらに損害賠償などの具体的な方法や時効についても改正がなされています。後編で詳しくご説明していきたいと思えます。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号

国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号

住宅金融支援機構 適合証明検査機関

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-7-1 ランディック第2新橋ビル  
mail : [info@house-gmen.com](mailto:info@house-gmen.com) WEB : <http://www.house-gmen.com>

©2020 House G-men Co., Ltd. All Rights Reserved.