株式会社 ハウスジーメン

教えて！ ハウスジーメン

知ればもっと役にたつ

ジーメン
ホット
ニュース
番外編3

2020年3月26日

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【後編】
～『契約不適合』にまつわる責任の履行方法を読み解く～

2020年4月の民法改正について、前回は債権法において新たに導入された「契約不適合責任」の概念について知り、品確法、住宅瑕疵担保責任履行法等関連法規の考え方も整理しました。
今回は住宅関連で起こりうる事例をふまえ、債務の履行方法の具体的な内容と消滅時効について確認していきましょう。

具体的な履行方法を確認する①…売買関係での権利行使方法の改正（改正民法第566条）

契約不適合の際の権利行使について

改正民法では買主保護の観点から、権利行使について大きな改正が行われています。

権利行使の期間と方法の変更

現行民法	瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償の「請求」をしなければならない
改正民法	契約不適合（瑕疵）を知ってから、その旨を1年以内に売主（請負者）に「通知」すれば損害賠償「請求」は1年経過後でもかまわない

売買での引渡し後の買主からの故障や不具合の連絡は改正民法での「通知」にあたり、その内容は売主が対応を検討できる程度の不適合の種類やおおよその範囲がわかるようなものと想定されています。
現行民法で買主が損害賠償の「請求」をするには“具体的な瑕疵の内容と請求する損害額の根拠を示す”必要がありましたが、改正民法ではひとまず契約不適合（瑕疵）を知ってから1年以内に「通知」しておけば、買主はその後の損害賠償請求に向けて検証できる時間が与えられました。

不具合を知ってから
まず1年以内に通知

契約不適合の権利行使に「通知」を設定
その後の「損害賠償請求」に時間的余裕が与えられる

具体的な履行方法を確認する②…売買関係での損害賠償請求の改正（改正民法第412条・第564条）

免責事由の明文化

改正民法では、債務不履行による「損害賠償」の免責要件として債務者（買主）に帰責事由（責めに帰すべき事由）がないことと定められ、その有無については契約および取引上の社会通念に照らして判断されることが明記されました。

損害賠償請求の規定の新設

売買の損害賠償請求についての大きな変更点は、契約前から対象住宅が消失していたなど「原始的不能」の場合にも契約自体は有効なものとして「債務不履行に基づく損害賠償請求が可能である」という規定が新設されたことです（契約の成立あるいは債権の確定以降にその履行が不可能となることを「後発的不能」といいます）。

現行の民法では原始的不能の場合は契約自体が無効なものとして取扱い、契約後に対象住宅が消失し、後発的不能の場合とで取扱いを分けていましたが、これにより違いが生じないこととなりました。また損害賠償の請求範囲として、**現行民法での原始的不能の場合は契約自体は無効であるが、信義則上「信頼利益」を賠償する必要がある**とされていました。こちらも改正後は債務不履行となることが明確になり、要件を満たせば「履行利益」まで請求することができるようになります。

信頼利益と履行利益

信頼利益：契約が有効だと信じたことによって生じた損害

履行利益：契約が履行されたら債権者が得られた利益を失った費用

事例による損害賠償請求権に関する考え方の整理

① 分譲住宅の売買契約後、引渡日より前にその住宅が火災により焼失してしまった場合

② 分譲住宅の売買契約後、契約前にその住宅が火災により焼失していることが判明した場合

現行民法と改正民法の事例比較

事例	現行民法		改正民法	
	考え方	契約の有効性	考え方	契約の有効性
① 分譲住宅の売買契約後、引渡日より前にその住宅が火災により焼失してしまった	後発的不能	契約は有効	債務不履行	契約は有効
② 分譲住宅の売買契約後、契約前にその住宅が火災により焼失していることが判明した	原始的不能	契約は無効		

現行民法と改正民法の損害賠償請求範囲比較

事例	現行民法	改正民法
① 分譲住宅の売買契約後、引渡日より前にその住宅が火災により焼失してしまった	信頼利益＋履行利益 請求可能	信頼利益＋履行利益 請求可能
② 分譲住宅の売買契約後、契約前にその住宅が火災により焼失していることが判明した	信頼利益 （信義則上請求可能）	信頼利益＋履行利益 請求可能

売買での損害賠償請求を明文化

「原始的不能」は「債務不履行」として契約は有効と整理

損害賠償の範囲は「原始的不能」でも「後発的不能」でも同じに

具体的な履行方法を確認する③…売買関係での契約解除の改正（改正民法第543条）

帰責事由の改正

契約不適合の4つの手段のうち「契約解除」「履行の追完請求」「代金減額請求」については買主・注文者保護の視点が強化され、双方ともに帰責事由がなくとも、買主は行使可能になりました。例えば契約済の会社の建材が、不可抗力により間に合わないといった場合、買主はその契約を解除し、他社に振り替えることができます。

履行の追完請求とは

修補（瑕疵を修理し、補うこと）、代替物を引き渡すこと、不足分を引渡すことがあり、売主や請負者がこれらに応じない場合、催告して代金の減額請求をすることも可能。

改正民法での帰責事由の判断

買主の履行方法	買主に帰責事由あり	双方とも帰責事由なし	売主に帰責事由あり
損害賠償	できない	できない	できる
解　　除	できない	できる	できる
追完請求	できない	できる	できる
代金減額	できない	できる	できる

※ 赤字が法改正がされた部分

「契約解除」「履行の追完請求」「代金減額請求」は
双方に帰責事由がない場合でも、買主からの行使可能に

具体的な履行方法を確認する④…請負関係での改正（改正民法第634条・637条）

請負関係の改正

報酬請求権

現行民法では、注文者の責任ではない事由によって仕事を完成することができなくなった場合、又は請負が仕事の完成前に解除された場合の請負の報酬について、特に定めはありませんでした。改正民法では、上記の場合、既にされた仕事の結果のうち、明確に分けられる部分によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなし、請負人はその利益の割合に応じて報酬を請求することができると明記されました。

改正民法での報酬請求権の事例

工務店が新築住宅の工事請負契約を締結し、防水工事が完了したタイミングで、注文者とのトラブル等を原因として、注文者から請負契約を解除された場合

改正民法：報酬請求権が可能と明文化

工務店はすでに完了している工事箇所分の報酬を請求できる

《参考》【注文者・請負人に責任がある場合の報酬請求権】
- 請負人に責任のある場合：請負人は、責任があったとしても割合に応じた報酬の請求を行うことができるが注文者から損害賠償請求を受けることがある（改正民法第415条）。
- 注文者に責任のある場合：注文者の責任によって仕事を完成することができなくなった場合には、注文者は請負代金全額の支払いを拒むことができない（改正民法第536条2項）。

請負人の担保責任

改正民法ではすでに説明した通り、請負の担保責任についても原則売買と同様の扱いとなり、目的物が契約の内容に適合しない場合は、注文者は前述の4つの権利を行使することができます。また現行民法では建物に瑕疵があり、契約の目的が達成できない場合でも、注文者は「契約解除」が出来ませんでしたが、改正民法ではこの制限がなくなり、請負契約においても契約の解除ができるようになりました。

【再掲】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	**契約解除の考え方** 住宅の注文者（請負）についても契約の解除を認める

請負契約での契約不適合の場合の権利行使について

請負関係でも、売買の場合と同様に「不適合を知ってから1年以内に契約不適合の事実を通知」すれば、実際の行使は1年以内でなくてもよいことになりました。

請負で目的物の契約不適合により、契約の目的が達成できない場合の権利行使の期間と方法の変更

現行民法	目的物の引渡しから1年以内に権利行使（「請求」）が必要 （注：新築住宅の場合は、品確法により瑕疵を知ってから1年以内に「損害賠償の請求」等の権利行使をしなければならない）
改正民法	契約不適合（瑕疵）を知ってからその旨を1年以内に請負者に「通知」すれば損害賠償の「請求」等は1年経過後でもかまわない

注文者の責任でない等の仕事の未完了や契約解除の場合は
完成済みの部分の割合に応じて請負人が代金請求権を持つことを明文化
注文者は新築住宅の請負においても契約解除が可能となり
契約不適合（瑕疵）の権利行使も売買と同じ流れにまとまる

契約不適合責任と時効①…債権の消滅時効（改正民法第166条）

契約不適合責任には、民法上、行使期限が設けられています。今回はこの時効についても、『内容の現代化』と『内容の明確化』にそって、大きな改正がなされています。

債権の消滅時効の主な改正点

時効とは長期間の経過により証拠が散逸し、自己に有利な事実関係の証明が困難となった者を救済し、法律関係の安定を図ること、また、「権利の上に眠る者は保護しない」という考えのもとに定められた制度です。これまでは職業別等に細かい規定があり、それぞれに時効期間が定められていました。今回の改正では職業別等の規定を廃止するとともに時効の消滅期間について統一化が行われました。

消滅時効とは

権利を行使しないまま一定期間が経過した場合に、その権利を消滅させる制度

⇔ 取得時効

現行民法の消滅時効

	起算点	時効期間	具体例
原則	権利を行使することができる時から	10年	個人間の貸金債権など
職業別	権利を行使することができる時から	1年	飲食料、宿泊料など
		2年	弁護士、公証人の報酬、小売商人、卸売商人等の売掛代金など
		3年	医師、助産師の診療報酬など
商事	権利を行使することができる時から	5年	商行為によって生じた債権

現行民法の消滅時効

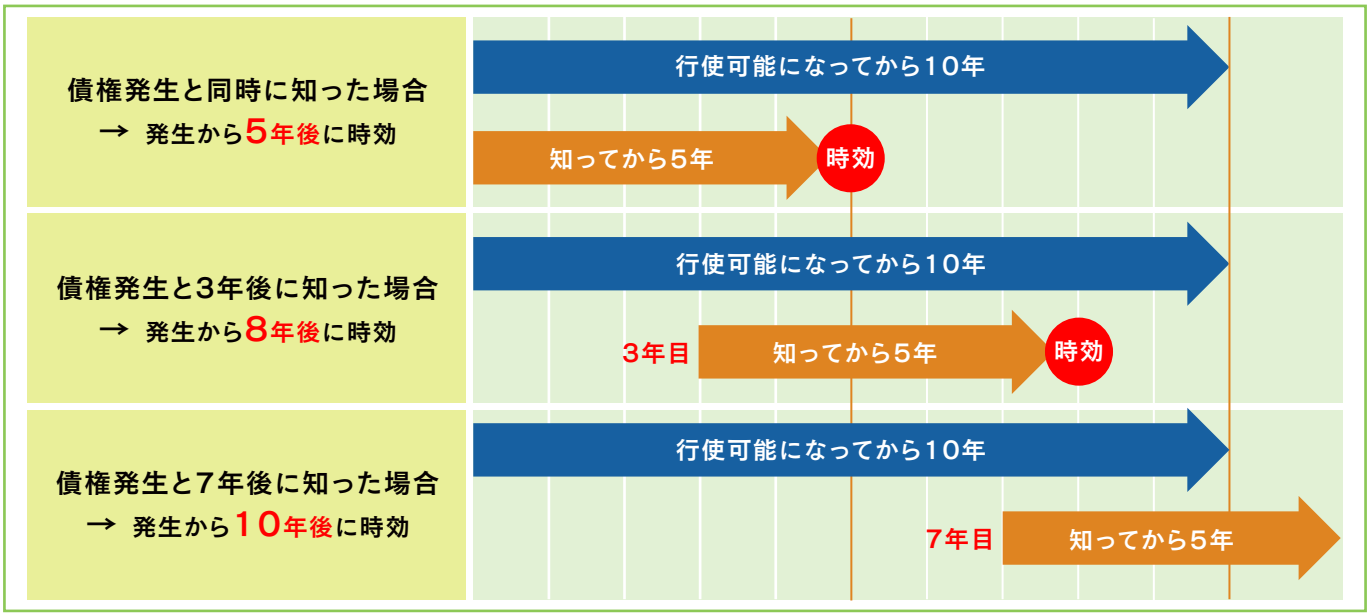
		起算点	時効期間
原則	新設	知った時から	5年
		権利を行使することができる時から	10年

上記2つの起算点と期間に統一された

債権の消滅時効の改正ポイント

- 職業別消滅時効や商法の商事消滅時効を廃止し、以下2つの原則に統一
- 権利を行使することができる時から10年または
  権利を行使することができることを知った時から5年いずれかの早い方の経過による

債権の消滅時効と起算点に関する考え方の整理



◎ 権利行使開始と権利行使を知った時点が同時となる場合 ⇒ 5年で消滅
（例：建物売買代金や請負金代金等の契約上の債権）

◎ 権利行使開始と権利行使を知った時が異なる時点からスタートする場合
（例：建物の瑕疵修補請求権）
⇒ 知った時から5年または最長10年までのいずれか早い方で消滅

消滅時効の原則的な考え方が統一されることにより、さまざまな債権の管理は簡便になりました。しかし、現行民法では5年以内の短期消滅時効の対象とならない代金債権も、改正民法では約束の日から5年で消滅時効にかかることになるため、実質的な消滅時効の期間が短縮となるケースもでてきます。消滅時効期間については事例ごとの十分な確認が必要です。

債権の消滅時効の経過措置

今回の法改正にあたり債権の消滅時効の経過措置は以下のようになります。

債権が施行日（2020年4月1日）以前に発生している、
または、その原因となる契約が締結されている → 改正前の民法を適用

原則としてすべての消滅時効は起算点が2種類になり、
期間は5年または10年にまとめられた

【 時効の更新及び時効の完成猶予について 】

◎ 今回の改正では、従来の時効の「中断」→「更新」とされ、時効の「停止」→「完成猶予」と名称変更されています（この2つについては名称の変更であって、実質的な内容の変更はありません）。

◎ 「完成猶予」に“協議を行う旨の合意による時効の完成猶予”が新設されました。
一定の要件を満たした場合には、当事者間の協議それ自体により、時効完成の猶予を認めるものとし、「権利について協議を行う」旨の合意を「書面」（電磁的記録によるものも含む）により行った場合に、原則として合意があったときから1年間は時効の完成を猶予することができ合意の更新も最長で5年までできることになりました。

◎ “天災等による時効の完成猶予”の期間が、2週間から3ヵ月に延長されました。

契約不適合責任と時効②…ケーススタディ

さて、ここまで「契約不適合責任」にまつわる責任の履行方法や債券の消滅時効の改正点を確認してきました。最後に事例をふまえ、これまでの整理を行いましょう。

改正民法・契約不適合と消滅時効の考え方の整理

9年前に個人から購入した土地に、建物を建てようとしたところ土壌汚染が発覚した。
すぐさま売主にその旨を連絡したが、その後しばらく手続を怠り、1年が経過してしまった。
これから売主に対して損害賠償請求をする場合、民法改正前と改正後ではどのような違いがあるのか。

今回のケースでは、売買の目的物である土地に土壌汚染という「隠れた瑕疵（契約不適合）」があったものとして買主から売主に対して、瑕疵担保責任（契約不適合責任）に基づいて損害賠償請求をしていくことが考えられます。

時間軸の整理

現行民法と改正民法の比較

	現行民法	改正民法
責任の考え方	**瑕疵担保責任** （土壌汚染＝隠れたる瑕疵）	**契約不適合責任** （土壌汚染＝契約不適合）
責任請求期間 **（消滅時効の期間内で）**	瑕疵を知ってから1年以内に請求が必要	不適合を知った時から1年以内にその旨を通知して消滅時効の期間内ならば請求可能
消滅時効	引渡し日から10年	引渡し日から10年間または 不適合を知った日から５年のいずれかの早い方

現行民法と改正民法の判断

現行民法の場合は、損害賠償請求は瑕疵（契約不適合）を知った日から1年以内に「請求」する必要がありました。また、売買における瑕疵担保責任の行使期間については、行使できる期間の定めがないため、判例により引渡日から10年間の消滅時効の対象となると整理されています。事例では売主に土壌汚染の連絡をしたものの、具体的な「請求」を起こすまでに1年以上のブランクがあり、責任の請求期限を過ぎてしまっています。さらに請求のタイミングも引渡しから10年を超過しており、損害賠償請求権が時効消滅してしまっているため、損害賠償請求はできないという判断になります。

改正民法で検証すると、土壌汚染の不適合を知ったとしてすぐさま売主に「通知」を行っています。これでひとまず損害賠償請求権は保存できるのですが、土壌汚染の事実を発見している以上、この時点で「権利行使することができることを知った」と評価されます。事例では土壌汚染の事実を発見した時が9年目で、その後の「請求」のタイミングが遅延したため、引渡しから10年の時効期間が経過し消滅時効が成立してしまいました。結果として、改正民法でも損害賠償請求はできないという判断になります（注：「通知」の後、前述の “協議を行う旨の合意”を引渡し後10年目までに書面で行えば、最長5年までは時効の完成猶予が利用でき、損害賠償請求の消滅も猶予されます）。

【 責任請求期間と時効 】

現行民法の１年間の権利行使「請求」と改正民法の「通知」の責任請求期間は**除斥期間**ともいい、時効とは別のものになります。除斥期間は権利が発生する起点として、一定の期間内に権利を行使しないと、その期間の経過によって権利が当然に消滅する場合の期間をいいます。
時効の様に「更新（中断）」や「完成猶予（停止）」はありません。

まとめ

後編では「契約不適合責任」の具体的な改正点として、債務履行方法や時効について確認してきました。今回の改正は現行民法よりもかなり買主や注文者の保護強化傾向が強いようにも見えますが、債権の消滅時効では時効の精神である「権利の上に眠る者は保護しない」がより強化され、実質的な期間短縮も行われています。時代に合わせ双方にバランスを取りながら「法律的な考え方と実務の乖離」をできるだけ解消し、“腑に落ちる” 改正を目指したといえます。

民法は、一般法であり、住宅分野においては特別法が優先されます。また、契約自由の原則に基づき、基本的には合意の内容は当事者で自由に決めてよいことになっています。今回の改正により新しくルールが定められましたが、それとは異なる契約をすることも可能です。ただし事業者の立場としては、改正テーマである買主や注文者の保護の観点に沿って契約書の内容や債権管理について今一度チェックする必要性があるでしょう。

なお改正民法では住宅分野においては、今回の「契約不適合責任」だけではなく「不法行為責任」や「保証人制度」など多くの変更が行われています。ぜひこの機会に合わせてご確認をいただければと思います。

株式会社 ハウスジーメン

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　　WEB：http://www.house-gmen.com

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