

LEGAL REPORT

「民法改正の欠陥住宅紛争への影響」

2015.04.21



おかやま番町法律事務所
弁護士 猪木 健二

□弁護士登録 平成4年4月
(登録番号22432)

□事務所設立 平成7年4月

□主な経歴

S39.07.03 岡山市生まれ
S58.03 岡山芳泉高校卒
S62.03 岡山大学法学部卒
H01 司法試験合格
H02.04 司法研修所入所
H04.04 弁護士登録
H07.04 猪木法律事務所開設
H13.~ 岡山弁護士会住宅紛争
審査会・紛争処理委員
H14.02.01~H22.03.31
岡山県建設工事紛争
審査委員
H17.04.~H18.03
岡山弁護士会副会長
H22.07.~ 岡山県収用委員会
委員
H26.4.~ おかやま番町法律事
務所と事務所統合
詳細は HP と facebook をご
覧下さい。

1. はじめに

民法の改正作業が進んでいます。欠陥住宅紛争にも、民法改正が大なり小なり影響を与えます。このレポートでは改正のポイントを概観していきます。

2. 売買・請負における「瑕疵」担保責任について

民法570条、634条に規定されていた「瑕疵」の文言が削除されます。

従前、「瑕疵」とは契約の内容に適合しない主観的瑕疵と法令等に適合しない客観的瑕疵があると理解されてきました。このような判例の理解に沿うよう、瑕疵概念をより具体的に「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」という表現に改め、その場合の責任について規定されることとなります。

3. 売買の瑕疵の「隠れた」ものであるという要件の削除について

売買の瑕疵担保責任を定めた民法570条には、その要件として「**売買の目的物に隠れた瑕疵があったと**

きは」と規定されていきました。

しかし、瑕疵が隠れていない場合そもそも契約しない訳で、「隠れた」との要件は実際上無意味であるとの指摘がありました。そこで、改正民法では「隠れた」という要件は設けないこととなります。

4. 売買・請負における債務不履行による損害賠償と契約の解除について

(1) 建物請負契約の解除
民法635条には「**仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる**」としながら、「**ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りではない。**」と規定していました。

これは、請負建物について瑕疵があっても、解除を認めると社会的経済的な損失が大きいということで解除を認めなかったものです。

しかし、平成14年9月24日最高裁判例では「建

築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるをえない場合には、当該建物を取去しても社会的経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、建替えに要する費用を請負人に負担させても請負人にとっても過酷であるとは解されないから、注文者は、請負人に対し、建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。」とし、実質的に解除を認めたのと同様の効果を認めました。

このような裁判例を踏まえて、改正民法では、請負の瑕疵担保責任に関し、土地工作物についても契約の解除が可能となります。

(2) 瑕疵担保責任の法的性質の位置づけ

瑕疵担保責任の法的性質について、従前債務不履行の一種なのか、法律で特別に認められた責任なのかという学説の対立がありました。

改正民法では、売買及び請負の瑕疵担保責任に関し、債務不履行による損害賠償及び契約の解除については、これまでと異なり、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとなります(これにより、損害賠償の責任は、無過失責

任から過失責任となります。)

5. 売買の 履行追完義務 (修補請求) について (新設)

売買の場合の瑕疵担保責任(民法570条)の効果は、民法566条を準用すると規定され、契約解除と損害賠償請求権のみが認められていました。

しかし、マンションの購入事例において、購入者が販売業者に瑕疵の修補を求めるのは自然な要求でした。法律構成としては「瑕疵のない建物を引き渡す旨の合意」についての債務不履行があるなどと工夫をしていました。

これに対し、改正民法では、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができることとなります。

6. 売買・請負における 代金減額請求 及び 報酬減額請求 について (新設)

引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合において、買主は、その不適合の程度に

応じて代金の減額を請求することができることとなります。(請負についても同様であり、報酬の減額の請求が可能。)

7. 売買・請負の瑕疵担保責任の期間制限について

(1) 売り主に対する瑕疵担保責任の追及は「**買主が事実を知った時から1年以内**にしなければならない」

(民法566条3項)と規定され、請負人に対する瑕疵担保責任は「**仕事を引き渡した時から1年以内**にしなければならない」(民法637条1項)と規定されてきました。

ここでは、瑕疵の内容や権利行使の表明が必要であると解されてきました。

(2) 改正民法では、「権利主張」から「不適合事実の通知」を要することに変更しました。ただし、目的物の引渡しの時に、売主が悪意又は重過失である場合は、上記期間制限は適用しません。(請負についても同様。)

(3) また、改正民法では、請負について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例(通常は引渡し後1年。工作物については、地盤・木造は5年、コンクリ造等は10年。)が削除されます。

2015.4.21