

契約不適合責任について 今後紛争となりうる事例とその対応

2020年4月1日に施行された民法（債権法）改正から3年が経過しました。不動産売買におけるいわゆる「契約不適合責任」については、民法改正の影響を直接反映した裁判例はまだ目にしていませんが、取引の現場ではいくつか留意すべき事案が発生しています。今後紛争となりうる想定事例とその対応について解説します（なお、法解釈に関する部分は筆者の私見です）。

深沢総合法律事務所
弁護士

大川 隆之



1 契約不適合責任とは

売買の目的物である物件に欠陥や不具合がある場合、旧民法ではこれを「瑕疵」と呼んでいました。旧民法の伝統的な解釈では、欠陥の有無にかかわらず、売主はとりあえず物件を現況で引き渡しさえすれば債務不履行とはなりません。ただし、欠陥については損害賠償や契約解除といった「瑕疵担保責任」という特別な責任を負担しなければならないとされていました。

これに対して改正民法では、売主は物件を単に現況で引き渡せばよいのではなく、契約の目的に適合した品質の物件を引き渡す債務を負っており、物件に欠陥が見つければ、それだけで売主の債務不履行になるという考え方を採用しました。具体的には、「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（契約不適合）であるとき」に、売主は買主に対して、目的物の修補、代金減額、損害賠償、契約解除といった「契約不適合責任」を負担しなければならないとされました（民法562条～564条）。

欠陥や不具合という意味では「瑕疵」と「契約不適合」が大きく異なるわけではないのですが、物件の品質はあくまで個々の契約で定まるものであること、物件に欠陥があることは債務不履行に位置づけられたこと、この2点が実務上重要なポイントになります。

2 買主が認識していた欠陥の扱い

想定事例

工務店A社は、所有する中古物件をBに売

却した。契約前にA社は買主Bに、本物件では雨漏りがある旨を話したが、契約書にはその点を特段記載していなかった。

物件引渡し後、雨漏りが発生し、買主BはA社に修補や損害賠償を請求したが、A社は買主Bが雨漏りについて認識していたはずだと反論した。

旧民法では、売主が責任を負う欠陥は、「隠れた瑕疵」に限られていました。すなわち、買主が欠陥の存在を認識し、あるいは認識できた場合には、売主は責任を負いませんでした。

これに対して、改正民法では、この「隠れた」という要件が削除されました。契約の時点で買主が欠陥の存在を認識していたとしても、それを契約で予定する品質として、どのように取り込んでいたかが重要であるというわけです。

本事例で言えば、A社は買主Bが雨漏りについて「認識していたはずだ」と反論していますが、買主Bからは、A社は工務店なので「当然、雨漏りを修繕したうえで物件を引き渡してくれるものと信じていた」と再反論する余地も出てくるのです。

売主としては、契約書に雨漏りの存在について記載することはもちろん、これを物件の品質として取り込むために「容認事項」として記載するという対応が望ましかったと言えます。

なお民法改正後も、不動産の契約書式では、買主が欠陥の存在を認識していれば売主は責任を負わないという旧民法の規律を印字しているものが増えていきます。これは、不動産取引においては、買主が欠陥の存在を認識していながら、その点を物件の引渡し後に

売主に追及できるとすることは、かえって取引の安定を害するからであり、全宅連の一般売主用の契約書式でもかかる規律を印字しています。しかし、売主が宅建業者である場合や、本件のような消費者契約の場合に使われる契約書式では、かかる規律は印字されていませんので、雨漏りの扱いについて話し合ったうえに認事項で対応すべきです。

【特約・容認事項例】

本物件建物には複数箇所において雨漏りが発生しているが、買主はそれを容認して本物件を購入するものであり、雨漏りは契約不適合に該当せず、買主は売主に対し、契約不適合責任その他の法的請求をしないものとする。

※雨漏りの位置や程度が特定されていなかったり、引渡し後に想定外の雨漏りが発生したケースでは、物件の種類や規模によっては上記特約の効力が及ばない場合もあり得ます。

3 代金減額を請求した場合の効果

想定事例

買主Bは、自宅を建築する敷地として、売主Aから土地を3,000万円で購入したが、土地の引渡し後、大量の地中埋設物が発見されたため、売主Aに対して、地中埋設物の撤去を求めた。

しかし、売主Aがこれに応じないことから、売買代金を2,000万円に減額することを請求し、1,000万円を返金するように求めた。売主Aがこれにも応じないことから、買主Bは契約不適合を理由に契約を解除する旨を通知した。これに対して、売主Aは、買主Bの解除は無効であると主張した。

改正民法は、契約不適合の修補を催告しても売主が応じない場合、買主は契約不適合の程度に応じて代金減額を請求できるとしています（民法563条）。

代金減額による解決は現実的な対応に思えるのですが、民法改正に関する法務省担当者から、代金減額請求権は「形成権」であり、これを行使すると契約不適合部分が契約適合となって引き渡されたとみなされるため、その後は買主が損害賠償請求や契約解除をする

ことはできなくなる、との解釈が示されているために注意を要します（『一問一答 民法（債権関係）改正』279頁、筒井健夫・村松秀樹／編著、商事法務、2018年刊）。

この解釈を前提とすると、本事例では、買主Bはいったん代金減額請求をしてしまったので、その後は代金の一部返還を求めることができるにとどまり、契約解除まではできなくなることになります。

全宅連の宅建業者売主用や消費者契約用の契約書式では、「引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約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。」と記載し、この点を注意喚起しています。

このような意味で、買主の立場では、代金減額請求には慎重にならざるを得ません。ケースによっては損害賠償請求や契約解除が望ましい場合もありますし、あるいはこれらとあわせて「予備的に」代金減額を請求するといった意思表示の仕方を検討すべきでしょう。

ただし、上記の法務省担当者の解釈とは別に、買主が代金減額を請求しても売主がこれに応じなければ、買主は契約を解除して違約金を請求できるとあえて明記している契約書式もあります。買主の救済メニューを増やすという意味ではかかる契約も有効と思われるので、このタイプの契約書式を使用している場合には、本事例で買主Bの解除は有効となる可能性が高まるでしょう。

実務上、代金減額請求の扱いは、契約書式で大きく異なっているということにも留意してください。

4 損害賠償の範囲

想定事例

Aは、所有する土地建物を宅建業者Bに2,000万円で売却した。その際、Aは、Bが建物を解体して土地をマンションデベロッパーに転売する予定であるという話を聞いていた。

物件引渡し後、Bが建物を解体すると、地中から埋設物が大量に見つかり、Bはこれを除去するのに500万円を要したうえに、デベロッパーから土地引渡しの遅滞を理由に5,000万円での転売契約を解除された。その後、Bは土地を3,000万円でしか売却できなかった。Bは、

Aに対し、埋設物除去費用の500万円だけでなく、逸失利益2,000万円も損害賠償として請求した。

欠陥に基づく損害賠償の範囲については、いわゆる「信頼利益」と「履行利益」があるとされています。信頼利益とは、欠陥がないと信頼したことにより直接生じた損害のことをいい、たとえば欠陥による物件価格の低下や、欠陥を修補する費用がこれに当たります。履行利益とは、欠陥のない物を引渡すという債務が履行されていれば得られた利益のことをいい、たとえば、転売が予定されていたときの差額利益がこれに当たります。

旧民法の瑕疵担保責任は、売主に債務不履行はないとの前提で、特別に買主を保護するための制度にすぎないと考えられていましたから、損害賠償の範囲は原則として「信頼利益」にとどまり、損害額が売買代金額を超えることもないとされていました。

これに対して、改正民法の契約不適合責任は、売主の債務不履行の一種と位置づけられましたので、損害賠償の範囲が「履行利益」にまで及び、場合によっては損害額が売買代金額を超える可能性も生じます。

したがって、本事例でも、売主Aは、買主Bに対して、旧民法では埋設物除去費用の500万円の賠償で足りていたところが、改正民法では逸失利益2,000万円の賠償にも応じなければならない可能性があるということになります。

5 欠陥の程度と契約解除

想定事例

買主Bは、自宅を建築する敷地として、売主Aから、傾斜地の下にある土地を購入した。

ところが、その土地にはいわゆる「がけ条例」の適用があり、買主Bは多額の費用をかけて擁壁を設置しなければ、予定していた自宅を建築できないことが判明した。そのため、買主Bは契約を解除する旨を売主Aに通知したが、売主Aはこれを争った。

物件に「がけ条例」のような法律上の規制があることも、それが契約時に想定されていなかったとすれば、瑕疵や契約不適合に当たります。

旧民法では、瑕疵により「契約をした目的を達する

ことができないとき」でなければ解除は認められませんでした。そのため、土地にがけ条例の規制があっても、買主は擁壁を設置すれば建物を建てるので、「目的を達することができない」とまでは言えず、多くのケースで解除までは認められませんでした（東京地判平成25年2月5日等）。

これに対して、改正民法では、「目的を達することができない」という要件を削除する一方、契約不適合を含む債務不履行一般の規律として、債務不履行（契約不適合）が「軽微でないこと」を解除の要件としました（民法541条但書）。

では、契約不適合が「軽微」かどうかは、どのように判断されるのでしょうか。

この点、法務省担当者は、「軽微」かどうかは、結局は「契約の目的を達成できるかどうか」が最も重要な考慮要素となるとして、その判断が従来と大きく異なるものではないという方向性を示しています（前出『一問一答 民法（債権関係）改正』236頁・281頁）。この考え方によれば、従来の裁判例と同様に、がけ条例の規制は「軽微」な契約不適合にとどまるとして、多くのケースで契約解除までは認められないことになるでしょう。

ただ、がけ条例の規制があることは、現場では大ごとであり、これを「軽微」なことで表現することには違和感もあります。特に擁壁設置工事の費用が売買代金額と比較して割高となるケースでは、仮に契約目的を達成できる場合でも、「軽微」な契約不適合とは言えず、契約解除が認められる可能性もあるでしょう。

契約不適合が「軽微」かどうかの判断は、今後の裁判の動向を注視する必要があり、かかるトラブルに遭遇した場合には慎重な対応が求められます。

6 免責特約の効力（契約後・引渡し前に欠陥が発見された場合）

想定事例

売主Aと買主Bは土地売買契約を締結した。同契約には、「売主は買主に対し契約不適合責任を負わないものとする」という免責特約が付されていた。

契約締結後、買主Bは、売主Aに、決済前ではあるが土地のボーリング調査を早めに実施したいと希望し、売主Aは了承した。ところが、この調査の結果、地中に土壤汚染があることが判明した。

この土壤汚染について、売主Aは免責特約の効力が及ぶと主張したが、買主Bは引渡し前に発見されたものには免責特約の効力が及ばないと主張して争った。

契約後に売主Aが建物を解体して更地渡しをする場合や、契約後に買主Bがボーリング調査を先行させる場合などで、契約時には認識していなかった欠陥が引渡し前に発見されるケースがあります。

売買契約に特段の定めがなければ当然に売主Aが責任を負うこととなりますが、免責特約が付されていた場合にはどうなるのでしょうか。

旧民法の瑕疵担保責任は、「契約締結時」の物件に欠陥がないことを信じた買主を保護する制度であったため、買主Aがこれを免責する特約を結んだのであれば、契約締結時に存在した欠陥の場合、それがいつ発見されても、免責の効力が及ぶことに特に疑問を持つことはありませんでした。

ところが、改正民法の契約不適合責任は、「物件引渡し時」に欠陥が存在することを債務不履行とみなして責任を問う制度と位置づけられたため、買主Aがこれを免責する特約を結んだとしても、物件引渡し後に発見された欠陥について免責しただけで、物件引渡し前に発見された欠陥についてまで免責の効果が及ぶわけ

ではないという議論がなされる可能性が生じています。裁判で争われた場合の結果の予測は難しく、ケースごとに「契約不適合責任を負わない」という特約を入れた契約当事者の意思解釈がなされる可能性もあるでしょう。

売主Aの立場では、以下のような免責特約を用いることで、かかる紛争を予防することも検討すべきでしょう。

【特約例】

買主は、引渡された本物件が種類または品質に関してこの契約の内容に適合しない場合（本物件引渡し前に契約不適合が発見された場合を含む）であっても、売主に対して、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除、錯誤取消しその他一切の法的請求をすることができないものとする。

7 今後の留意点

契約不適合の該当性、買主の各権利行使の要件、売主の責任の範囲、各種契約書式の解釈、特約・容認事項の及ぶ範囲などについては、裁判例の集積を待たざるを得ず、予期していなかった論点が出てくる可能性もあります。今後の動向に十分ご注意ください。

スキマ時間で学べる、不動産WEB研修を知っていますか？



本誌の内容をわかりやすく解説した動画を会員サイト「ハトサポ」内で配信しています。動画を見て条件を達成した方の中から抽選で50名様に3,000円分のクオカードをプレゼントするキャンペーンを実施します。

6本の動画を見てクオカードを当てよう!

紙上研修動画 視聴キャンペーン!!

今、知っておきたい情報を 約10分!

スキマ時間で 動画を見て 学べる!

キャンペーン概要

●対象者	ハトサポに登録をされている会員
●応募方法	視聴条件を満たした時点で自動応募
●視聴期間	令和5年7月10日～令和6年4月30日
●対象動画	令和5年度中に配信する紙上研修動画 6本
●視聴条件	対象動画の完全視聴 e-ラーニング(3回)の全問正解(何度でも回答可)

※キャンペーンの詳細および条件等は、会員サイト「ハトサポ Web研修」特設ページまたは保証協会HP周知バナーよりご確認ください。

ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛まで郵送ください。
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連合会館2F



全宅保証 研修 検索

