

## 民法改正と住宅建築

大森法律事務所 弁護士 大森 有理

ただいまご紹介いただきました弁護士の大森です。

どうぞよろしくお願いいたします。

本日は「民法改正と住宅建築」ということでお話しをさせていただきます。民法の一部が改正されて、2020年4月から実際に施行されることは皆様既にご存じかと思います。民法の改正が住宅建築の実務にどう関わってくるのかということについて、限られた時間ではありますが、重要な点に絞って説明したいと思います。基本的には本日お配りしているレジュメに沿ってお話しします。

民法には物権、債権、相続、親族などいろんな分野の規定がありますが、今回の改正はその中の主に「債権」に関する部分です。すなわち、大まかには契約に係る部分が改正されたと考えてよいと思います。

### 1. 民法改正の経緯等

#### 1-1. 背景

今、皆さんが使っている民法は、約120年前に制定されたものです。120年前の当時から社会経済が大きく変化していますので、それを今の社会経済に合ったルールにしましょうというのが目的の1つです。

また、必ずしも法律の文言を見るだけではわからないルールを明文化して、国民一般にわかりやすいものにしよう、というのがもう一つの目的と言われています。

#### 1-2. 概要

住宅建築に係る民法改正は大体①～⑨で列挙した点になるかと思いますが、中でもメインと思われる①～④について説明します。

### 2. 改正内容について

#### 2-1. 民法

そもそも民法とはどういう法律なのかということについて、ご存じの方も多いかと思いますが、念のため説明したいと思います。

##### (1) 公法と私法

まず、法律というのは、大きく分けて「公法」と「私法」の2つに分類することができます。「公」の「法」と書く公法ですが、これは国家と国民間のルールを定めたもので、例えば憲法、刑法があります。憲法は例えば、国家が表現の自由や思想の自由を国民に対

して保障する義務を負っています。刑法は例えば、人を殺したものは国家によって処罰されるという義務を負っています。

一方、「私」の「法」と書く私法ですが、これは一般国民同士のルールを定めたものになります。例えば、民法、商法、会社法が挙げられます。

図で示すと、公法は国家と国民という縦の関係で、私法は、国民同士の横の関係ということができると思います。

私法の代表である民法については、「契約自由の原則」があります。具体的に言うと、まず誰と契約しても自由です。また、何月何日など、いつ契約しても自由です。また、どのような内容の契約をしても自由です。さらに形式、例えば、口頭で契約するのか、それとも書面を交わすのか、書面の形式も契約書とするのか、覚書とするのか、合意書とするのかなど、どのような形式で結ぶのかも自由です。このように、誰と、いつ、どんな内容、どんな形式で契約を結ぶかは原則自由というのが「契約自由の原則」です。基本的には契約自由ですので、契約で定めている内容が当事者を拘束することになり、契約で定めていない事項については、民法などの一般規定の内容が適用されます。

もっとも、原則と申し上げたとおり例外もあります。公序良俗に反する契約や強行規定という、守らなければならない規定に反する契約は無効とされています。例えば、賭博で勝ったら1,000万もらえる旨の契約を締結しても、その契約は無効ですので、賭博で勝ったから1,000万支払えと言っても、認められないと考えられます。

## (2) 契約と不法行為

民法上権利義務が発生する場面は大きく分けて2つ、契約と不法行為があると考えてよいと思います。

### ① 契約

当事者間の意思表示の合致によって契約は成立します。意思表示は「志」ではなくて「思う」という漢字を書きます。これは法律用語ですが、注意してください。例えばパン屋さんに入って、「この100円のメロンパンをください」と言って、お店の人が「どうぞ」と言った場合に、ここで意思表示の合致、すなわち、買う意思表示と売る意思表示が合致したので売買契約が成立します。そして、売る権利と義務、買う権利と義務が発生します。

### ② 不法行為

一方、不法行為は、契約関係の有無に関わらず、故意又は過失による違法な権利侵害行為等があれば成立します。先ほどの契約の場合は、売ります、買いますという意思表示が必要でしたが、不法行為の場合は、意思表示は必要ありません。例えば、帰り道にぼんやり自転車を漕いでいて、不注意で人にぶつかりけがさせてしまった場合は不法行為が成立し、損害を賠償する義務を負うことになります。

このように、民法上権利義務が発生する場面は、契約と不法行為という2種類のパター

ンがありますが、かなり性質が異なっていますので、この2つがあることをまず押えていただきたいと思います。

今回の民法改正では権利義務が発生する場面の1つである契約の部分が主に改正されています。

## 2-2 工事請負契約と改正法

住宅建築に係る改正内容について早速順に見ていきたいと思えます。住宅建築では、建物を建てるのがメインになるかと思えますので、まず、工事請負契約について説明します。

### (1) 請負契約の改正内容

まず、①売買契約の規定の準用です。559条は「この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。」と規定しています。この準用規定というのは、改正前後で変わるものではありませんが、今回の民法改正では重要なポイントになってきます。どういうことかと言いますと、これまで、請負契約の規定は売買契約の規定とは別に、請負契約特有の責任が規定されていましたが、今回の改正によって売買契約の責任内容に統一されることになりました。その根拠がこの準用規定で、有償契約について準用すると規定されています。有償とは、一方から受けた利益に対して対価を支払うことです。請負契約は、仕事の完成を約束して、仕事の完成に対して報酬を支払う契約ですので、有償契約に該当し、売買契約の規定が準用されます。

②「瑕疵」という文言が原則廃止されたため、「瑕疵」という文言が基本的に削除されています。それに伴って、請負契約上特別に規定されていた「瑕疵担保責任」という規定も削除されました。

ただし、例外があります。住宅品確法及び瑕疵担保履行法は、新築住宅に瑕疵があった場合の責任に関して定めている法律ですが、この2つの法律では「瑕疵」という文言自体は残っています。ただ、「瑕疵」の定義や責任内容については、基本的に改正民法と同じように規定されていますので、これから説明する改正民法と同様の責任になると考えてよいと思えます。

では、実際に瑕疵担保責任が削除されてどうなったのかというと、③「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」、これを便宜上「契約不適合」と呼んでいますが、この場合の注文者と請負人の関係について規定されることになりました。

したがって、請負契約上の瑕疵担保責任というものが削除されて、売買契約に規定されている契約不適合における責任関係が、今後、原則として請負契約でも適用されることとなります。

## (2) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

瑕疵担保責任が契約不適合になり、具体的に何がどう変わったのかについて説明します。

### ① 瑕疵担保責任

まず、そもそも、現行民法上の瑕疵担保責任とは何かということについて説明したいと思います。瑕疵とは、「目的物が通常有すべき状態・性質を欠いている状態等」をいいます。また、瑕疵担保責任は「瑕疵」があった場合の責任で、先ほど説明したとおり、請負契約において特別に定められた責任です。請負契約は仕事の完成に対して報酬を支払う約束をする契約ですので、その性質上、仕事の完成という結果が重視されており、「結果責任」と呼ばれています。ここでのポイントは仕事の「完成」、すなわち「結果」が重視されている点です。どういう過程で仕事をしたかというのは全く関係なく、とにかく仕事が完成していなければ責任を問われるという、強力な責任です。したがって、瑕疵があった場合、すなわち目的物が通常有すべき状態・性質を欠いている状態であったときには請負人がこの瑕疵担保責任を負うこととなります。

責任の内容ですが、瑕疵修補請求と損害賠償請求というものがあります。もう少し説明しますと、瑕疵修補請求の他に、瑕疵修補に代わる損害賠償請求があります。これは、修補費用を支払って下さいというものです。また、瑕疵修補とともにする損害賠償請求もあります。これは、瑕疵の修補にプラスして、修補費用以外に被った損害、例えば、窓のサッシの取付に瑕疵があって家具が濡れてしまった等の場合に、当該損害の賠償請求ができます。したがって、レジュメには簡略化して瑕疵修補請求と損害賠償請求だけ書いてありますが、瑕疵担保責任の内容は、具体的には、瑕疵修補請求、瑕疵修補に代わる損害賠償請求、瑕疵修補とともにする損害賠償請求の3つがあります。

### ② 契約不適合責任

改正後は、瑕疵担保責任という規定自体が削除され、契約不適合責任という責任に置きかわります。

まず、契約不適合責任とは何かということですが、「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」ことをいいます。ここでのポイントは、「契約の内容」と書いてあるので、どうしても契約書に書かれたものだけが対象になるのではないかと考えられがちですが、必ずしもそうではなく、契約書に明記されていなくても、明示又は黙示の合意があれば、その内容も契約に含まれるという点です。これは現行法でも同じですので、特に変わる点ではありませんが、改正法で「契約不適合」という概念が使われることで勘違いしやすいところかと思しますので、気を付けてください。

また、契約不適合の具体的な意味ですが、これはこれまでの「瑕疵」の意味内容と変わらないと説明されていますから、契約不適合でも同じように「目的物が通常有すべき状態・性質を欠いている状態等」と考えてよいと思われます。

実際に契約不適合があった場合にどういう責任を負うのかということについて、ここに4つ挙げました。

- ・ 追完請求

改正民法の条文を引用しました。下線部のところを見ますと、「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」と規定されています。したがって、契約不適合の状態があった場合には、このような形で履行の追完をすることができます。住宅建築においては、追完請求権というのは瑕疵担保責任における瑕疵修補請求権と同じに考えて良いと思います。そうすると、この点については改正によって特に大きく変わるところではないかと思えます。

また、条文上、「契約の内容に適合しないものであるときは」と書いてありますが、それ以外、特に要件がありませんので、瑕疵担保責任と同様、契約不適合という状態があれば請求できるという内容になっています。

- ・ 代金減額請求

ここでのポイントは、まず、原則として、履行の追完を催告しなければいけない点です。催告したにも関わらず履行の追完がないときに、初めて代金減額請求ができるという立て付けになっているのですが、これは、例えば請け負った業者側が履行の追完請求をされたにも関わらず放置していると、代金減額請求がされる可能性があるということになります。

もう一つのポイントとしては、「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」と規定されていますが、この不適合の程度というのは、住宅建築でいうと、建物の価値の減少分だろうと考えられています。例えば5,000万円の建物で雨漏りがあり、1,000万価値が下がってしまった場合は、その1,000万円分が代金の減額請求の対象になると思えます。この代金減額請求権も追完請求権と同じように、契約不適合という結果があれば請求できる規定になっていますので注意してください。

- ・ 損害賠償請求

先に3ページのほうの損害賠償請求を説明したいと思います。ここでのポイントは、「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、損害賠償請求はできない、という規定になっている点です。現行の民法では、結果が悪ければ責任を負う結果責任ですので、請負人に帰責事由があるかどうかということとは関係なく損害賠償請求できましたが、今回の改正では、「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、この限りではない」という一文が加わっていますので、債務者の帰責事由が必要になります。契約不適合があるからといって、当然に損害賠償請求ができるわけではないということになりますが、ここは改正による大きなポイントですので、気をつけていただきたいと思えます。

### ・ 契約解除

「相手方が相当の期間を定めてその履行を催告して、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とき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。」と書いてあります。

ここにレジュメの訂正があります。541条の3行目、「その期間を経過した時に置ける」が「置く」という漢字になっているのですが、これは平仮名で「お」に訂正してください。失礼しました。

契約不適合の状態があると、契約解除ができることになります。今読んだ541条の条文は催告を必要とする条文ですが、催告を要しない場合の規定も民法上は用意されています。どういふ場合かといいますと、例えば履行不能で、そもそも履行することができない場合や、請負人が履行を拒絶している意思が明らかな場合は、履行の催告をしなくても解除ができることになっています。

ここでの最大のポイントは、「解除ができる」という点です。先ほど説明した瑕疵担保責任の内容は、瑕疵修補と損害賠償の2つしかなく、建物が完成した後の契約解除はできなかったのですが、改正後はできることになります。

ただし問題があります。何かというと、解除した後の完成した建物の取り扱いについては民法上何ら規定がされていません。解除すると、基本的に原状回復義務が生じ、契約がなかったときと同じ状態にしなければならないので、例えば建物が完成した後に解除されると、請負人は建物を取り壊して更地になった土地を注文者に返還することが原則になります。条文上、軽微な場合は解除できないという例外はありますが、何が軽微なのか、その判断基準は読み取れませんし、今後、裁判によって判例が積み重なってみないと、原状回復義務が実務上どう運用されるのかわからない状況です。したがって、最悪のケースでは、請負人は土地を更地に返して返還しなければいけないという事態があるかもしれないというところは、非常に重要なポイントだと思います。

### ② 期間制限

現行民法上、建物は、コンクリート造の建物は10年間、木造等の建物は5年間、請負人が瑕疵担保責任を負うという規定がありますが、改正民法ではその規定も削除されました。どうなったかというと、時効によって処理されることになります。具体的には、「①債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。②権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。」という2つの期間が規定されています。コンクリート造10年、木造5年という瑕疵担保責任の期間制限が削除されて、この166条の時効の期間に統一されます。このいずれか早い時期が経過したときに、時効によって権利が消滅することになります。したがって、注文者としては、この期間内に請負人に対して請求しなければなりません。

ここでもう一つポイントがありまして、レジュメには条文を記載していませんが、時効の期間内であっても、契約不適合を知ったときから1年以内に請負人に通知が必要で、通知しないと今後請求はできませんという旨の規定がありますので、注意してください。

請負契約の改正ポイントとしては以上になります。

## 2-3. 設計契約、工事監理契約と改正法

### (1) 設計契約の法的性質（準委任契約か請負契約か）

次に設計契約と工事監理契約についての改正法について簡単に説明したいと思います。工事監理契約は準委任契約ということでほぼ争いはありません。一方、設計契約は準委任契約なのか請負契約なのかというところで争いがあります。裁判所によってどう認定するかは定かではありません。準委任契約と請負契約で何が違うのかというと、請負は仕事の結果が重視されるのに対して、準委任契約は仕事の過程が重視されます。

### (2) 善管注意義務

仕事の過程が重視される結果、善管注意義務に違反した場合に責任を負います。善管注意義務の内容はレジュメに書いてあるとおりですが、設計契約でたとえると、建築士として一般に要求されるだけの注意を払ったかどうかで責任のあり方が変わってきます。実務上、請負契約か、準委任契約かというところで争いがありますが、設計業務という性質に鑑みると、個人的には準委任契約と考えるのが相当ではないかと考えています。もし準委任契約だとすると、善管注意義務が建築士に課されることになります。

改正におけるポイントとしては、準委任契約も売買契約の規定が準用され、基本的には売買契約と同様の責任を負うことになります。請負契約で説明した追完請求権、代金減額請求権が設計契約の場合にも出てくるということになります。

### (3) 成果完成型（改正民法第648条第2項）

成果完成型という報酬の支払い規定が新設されましたが、これは設計契約が準委任契約だと考えた場合に影響があります。ここでのポイントは、条文上、請負契約の規定を準用している点です。請負契約の規定を準用していることを理由に、設計契約の性質が法律上請負契約に近づいたというような話がされることがありますが、個人的には必ずしもそういうわけではないと考えています。

以上が住宅建築に関係する契約における重要な改正点でした。

## 2-4. 不法行為責任と改正法

### (1) 時効期間

民法上、権利義務が発生する場面の2つ目である不法行為に関する規定についても、時間が無いので簡単に説明したいと思います。不法行為においても、時効期間の規定に改正

があります。これは条文を読んでいただければわかると思いますが、例えば、724条の2で、人の生命又は身体を害する不法行為については損害賠償請求権の消滅時効が「3年間」ではなくて「5年間」になることが明文化されています。

## (2) 最高裁判決

これは建築に関係する者に対する不法行為責任についての重要な最高裁判所の判例です。民法改正とは直接関係ないので、ここではレジュメに記載するにとどめますが、この機会にぜひ目を通していただければと思います。

## 3. 約款

最後に約款について、少しだけお話しします。住宅建築に関係する主な約款で公になっているものとしては、(1) 国交省及び(2) 民間(旧四会) 連合協定の約款があります。これらはいずれも、現在、民法改正の対応を検討しているところで、恐らく年内には大体の案が固まって年始ぐらいには公になるのではないかと思います。当たり前ですが、改正民法が4月に施行される前には約款も改正されて公表されるはずですので、必ず確認していただいて、皆さんが会社で使っている契約書や約款がオリジナルのものである場合は、これら約款と何が違うのか、約款は何をどう改正したのかというところを、注意深くよく検討していただくことが、今後のトラブル回避のためには重要だと思います。

また、もし仮に皆さんの会社でオリジナルの約款、契約書を使っている場合は、今もそうですが、消費者契約法との関係で、今後、契約書に書かれている条項が無効と言われる可能性があるものについて、十分気をつけていただきたいと思います。

具体的には責任期間です。これまで瑕疵担保責任については、特約で、引き渡したときから2年間責任を負うことになっていることが多いかと思いますが、改正民法では、契約不適合を知ってから5年、権利行使できるときから10年という期間に統一されましたので、特約で2年とできるかという点が消費者契約法との絡みでどう判断されるのか、注目される所です。それ以外の点についても、ぜひ消費者契約法上問題ないか、よくよく確認していただきたいと思います。

私からは以上です。ご清聴ありがとうございました。