

「民法改正と住宅建築」

令和元年10月11日

大森法律事務所 弁護士 大森 有理

1. 民法改正の経緯等

1-1. 背景

1-2. 概要

① 請負契約の規定の改正

② 売買契約の規定の改正

③ 委任契約の規定の改正

成果完成型の新設

④ 契約の解除に関する規定の改正

⑤ 定款契約に関する規定の新設

「定型取引」＝「不特定多数の者を相手とする取引」で「内容の全部又は一部が画一的であることが当事者双方にとって合理的」なもの

「定型約款」＝定型取引において、契約内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体

⑥ 消滅時効の改正

短期消滅時効、商事時効の廃止

原則：権利行使できる時から10年、知った時から5年

⑦ 債権の譲渡制限特約の効力の見直し

⑧ 法定利率に関する規定の改正

5%→3%（3年ごとに見直し）

⑨ その他

2. 改正内容について

2-1. 民法とは

(1) 公法と私法

(2) 契約と不法行為

① 契約

当事者間の意思表示の合致

② 不法行為

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あれば成立。

2-2. 工事請負契約と改正法

(1) 請負契約の改正内容

① 売買契約の規定の準用

第 559 条「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。」

② 「瑕疵」という文言の原則廃止

例外：住宅品確法、瑕疵担保履行法

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」(契約不適合)の発注者と請負人の関係

(2) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

① 瑕疵担保責任

・ 瑕疵修補請求

瑕疵＝目的物が通常有すべき状態・性質を欠いている状態等

例外：瑕疵が重要でなく、かつ修補に過分の費用を要する場合

・ 損害賠償請求

② 契約不適合責任

・ 追完請求

<改正民法第 562 条第 1 項>

「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。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。」

・ 代金減額請求

<改正民法第 563 条第 1 項>

「前条第 1 項に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、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。」

・ 契約解除

<改正民法第 541 条>

「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、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時に置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。」

・ 損害賠償請求

<改正民法第 415 条第 1 項>

「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして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、この限りでない。」

③ 期間制限

<改正民法第 637 条第 1 項>

「前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。」

<改正民法第 166 条第 1 項>

「債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 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。」

<改正民法第 167 条>

「人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権の消滅時効についての前条第 1 項第 2 号の規定の適用については、同号中「10 年間」とあるのは、「20 年間」とする。」

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）

(2) 善管注意義務

「債務者の職業、その属する社会的・経済的な地位などにおいて一般に要求されるだけの注意」（我妻栄『新訂債権総論（民法講義Ⅳ）』岩波書店、P. 26）

<第 656 条> 「この節の規定は、法律行為でない事務の委託について準用する。」

<第 644 条> 「受注者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。」

(3) 成果完成型（改正民法第648条第2項）

<改正民法第648条の2>

「委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約した場合において、その成果が引渡しを要するときは、報酬は、その成果の引渡しと同時に支払わなければならない。

2 第634条の規定は、委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約した場合について準用する。」

<改正民法第634条>

「次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付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す。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

①注文者の責めに帰することができ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とき。

②請負が仕事の完成前に解除されたとき。」

2-4. 不法行為責任と改正法

(1) 時効期間

<改正民法第724条>

「不法行為による損害賠償の請求権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

①被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないとき。

②不法行為の時から20年間行使しないとき。」

<改正民法第724条の2>

「人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権の消滅時効についての前条第1号の規定の適用については、同号中「3年間」とあるのは、「5年間」とする。」

(2) 最高裁判決

① 【最高裁平成19年7月6日判決】

・建物の建築に当たり、契約関係にない居住者に対する関係で設計者、施工者及び工事管理者が負う注意義務は、建物に建物としての基本的な安全性がかけることがないように配慮すべき注意義務である。

・設計者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知らながらこれを前提として当該建物を買い受けていたなど特段の事情のない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責

任を負う。

・例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造体に瑕疵がある場合に限りて不法行為責任が認められると解すべき理由もない。

② 【最高裁平成23年7月21日判決】

・建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。

・以上の観点からすると、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の構造耐力に関わらない瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するが、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないというべきである。

3. 約款

(1) 国交省

・「民間建設工事標準請負契約約款」

(2) 民間（旧四会）連合協定

・「建築工事請負契約約款」

・「小規模建築物・設計施工一括用工事請負等契約約款」

・「リフォーム工事請負契約約款」

以上