

# 民法改正で変わる住宅トラブルへの対応

TMI総合法律事務所  
弁護士 富田裕

# 目次

- 1 任意規定としての民法
- 2 強行規定
- 3 民法改正の方向
- 4 民事責任の分類
- 5 売買の瑕疵担保責任
- 6 請負の瑕疵担保責任
- 7 不法行為の時効, 除斥期間
- 8 請負途中終了の場合の割合的報酬請求
- 9 委任途中終了の場合の割合的報酬請求
- 10 民法改正と工事請負契約

# 1. 任意規定としての民法 p7

## 1 契約自由の原則

= 契約は民法よりも優先する

⇒ どのような契約とするかが大切

## 2 任意規定と強行規定

契約の自由 ⇒ 民法は任意規定

= 契約は民法より優先。契約の内容が不明確な時に民法を参照するだけ

他方、契約の自由に委ねては不都合が生じる場合、強行規定（契約よりも優先）

## 2. 強行規定 p8

### 3 強行規定の例

- 消費者契約法8条

債務不履行の損害賠償責任を全部免除する契約は無効

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律94条, 95条  
新築住宅売買, 請負の場合, 10年の瑕疵担保責任

- 宅建業法40条

宅建業者売主の場合, 引渡しから2年以上の瑕疵担保責任の特約とする場合を除き瑕疵を知ってから1年とする民法よりも不利にできない。

# 3. 民法改正の方向 p5

個々の契約当事者間の契約の内容を重視

(背景)

海外との取引の増大

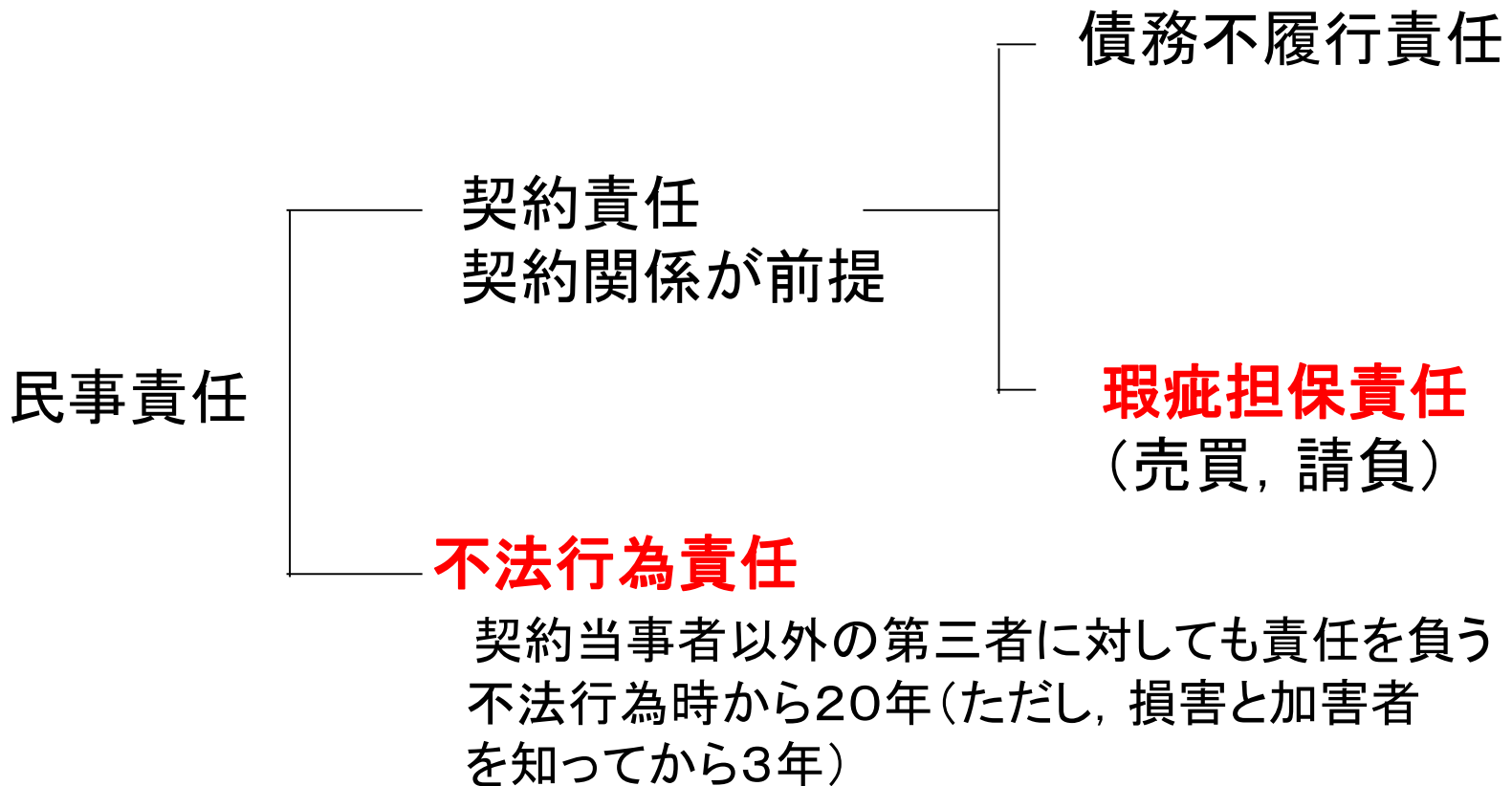


どこの法律に拠るかを気にせず契約の内容だけで取引をしたい



個別の契約の内容を重視

# 4. 民事責任の分類 p11



## 民事責任の分類

# 5. 売買の瑕疵担保責任 p19

## 1 要件の変更

- ①契約不適合 ただし、品確法は契約不適合を瑕疵と定義。新築住宅の場合、変更なし
- ②「隠れた」要件がなくなる
- ③損害賠償請求が認められるには「債務者の責め」の要件が必要となる  
(解除、修補請求、代金減額請求には債務者の責めは不要なので注意)

## 2 効果の変更

### ①損害賠償の範囲

信頼利益⇒履行利益

信頼利益: 瑕疵がないと信じたことによって被った損害の賠償

履行利益: 本来の履行がなされたら債権者が置かれたであろう地位の実現のために要する費用の賠償

信頼利益でも修補費用は含まれるから実質的には大きな違いにはならない

### ②修補請求なし→修補請求(追完請求)あり

ただし新築住宅の場合、品確法95条で修補請求できたからあまり大きな変更でない

### ③代金減額請求なし→代金減額請求あり

ただし、以前から、損害賠償請求をする際、建物の価値が減損したなら、価値減損分を損害賠償請求していたため、実質的には大きな変更ではない

# 5. 売買の瑕疵担保責任 p19

	現行法(通説判例)	改正法
法的性質	法定責任説(特定物は引渡しで履行完了。しかし売買における対価的均衡のために売主の責任を法定した。不特定物の場合、債務不履行責任の規定に服する)	一般の債務不履行責任と同じ
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>①瑕疵(一般取引通念からみて通常有すべき品質・性能を欠く)</li> <li>②隠れた(一般的に要求される程度の通常の注意を払っても知り得ない。買主の善意無過失)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①契約不適合</li> <li>②債務者の責(債務者が不存在を立証) ∴債務不履行責任</li> </ul>
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>①損害賠償(信頼利益)</li> <li>②契約目的を達成できない場合の解除</li> <li>③代物請求× ∴特定物</li> <li>④修補請求× ∴特定物</li> <li>⑤代金減額請求×</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①損害賠償(履行利益) ∴債務不履行責任 下は要件として債務者の責不要</li> <li>②解除(一般の催告解除、無催告解除と同じ要件)</li> <li>③修補, 代替物、不足分の引渡しによる追完請求(買主に責がある場合、この限りでない)</li> <li>④代金減額請求</li> </ul>



## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p21

### 改正前 無過失責任

＝売主は「隠れた瑕疵」があれば損害賠償責任を負う。

(売主の瑕疵担保責任)

**第570条** 売買の目的物に**隠れた瑕疵**があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

**第566条** 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、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、買主は、契約の解除**をすることができる。この場合において、**契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみ**をすることができる。

⇒売主に過失がなかったとしても売主は損害賠償責任を負う  
売主は過失がなかったと主張して免責されることはない。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

### 改正後 過失責任(債務者の責め)

＝売主は「債務者の責」がなければ賠償責任を免責される

(買主の追完請求権)

第562条 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。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前二条の規定は、**第415条**の規定による**損害賠償の請求**並びに第541条及び第542条の規定による**解除権の行使**を妨げない。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

### 改正後 過失責任(債務者の責め)

＝売主は「債務者の責」がなければ賠償責任は免責。

(債務不履行による損害賠償)

**415条** 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、債務者は、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その他の債務の発生原因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。**

⇒債務者の責めがない場合、債務者は損害賠償責任を負わない

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

### 無過失責任から過失責任への変更の影響

・法制審部会資料75A, 17頁

「損賠賠償の免責の可否について、売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により免責されるのは**實際上不可抗力の場合などに限られるとの見方もあり**、また、損害賠償責任につき免責事由があるとされる場合でも買主は**代金減額請求権の行使が可能**なので、具体的な帰結は、法定責任説から理解した現行法の実質とほぼ相違ないといえる。」

～本当にそうか？

- ・債務者の責めと不可抗力は違う
- ・代金減額ではカバーできない損害

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

### 無過失責任から過失責任への変更の影響

#### ①債務者の責めと不可抗力は違う

～債務者の責めは通常、債務者の何等かの関与がない限り成立しない。債務者が何ら関与してないときは債務者の責めはない。

#### ②代金減額ではカバーできない損害

～損害賠償には、営業損害、補修費用などがあるが、代金減額ではそこまで見込めない

#### ③追完請求(修補請求)ではカバーできない

改正民法では追完請求(修補請求)は債務者の責めがなくともできる。しかし、実際の紛争では売主が修補請求を断り、その後、買主が損害賠償請求訴訟を提起する流れ。修補請求が認められればいいというものでもない。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p21

### 無過失責任から過失責任への変更の具体的影響

#### 1 紛争処理コストの増大

契約書に「売主の責めがない場合は損害賠償責任は免責」と記載し、裁判となった場合、売主の側は責任を免れるために、「売主の責めはないから免責される」という主張をする。

↓

裁判では、これまでは、「隠れた瑕疵」があるか否かだけが争点だったのが、「売主の責め」があるかないかが争点となり、延々と争われることに。

裁判の長期化となる可能性がある。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

無過失責任から過失責任への変更の具体的影響

### 2 売主が免責される可能性が増大

契約書に「売主の責めがない場合は損害賠償責任は免責」と記載し、裁判となった場合、売主の側は責任を免れるために、「売主の責めはないから免責される」という主張をする。

↓

「売主の責め」の有無が争点となった結果、売主の責めがないから損害賠償責任はない、という判決も出てくる可能性

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)

無過失責任から過失責任への変更の具体的影響 p21

### 具体例

新築マンションに構造設計の瑕疵があり、構造耐力の瑕疵がある場合において、区分所有者がディベロッパーに対し瑕疵担保責任に基づき損害賠償請求

売主側の主張:

「当社は構造耐力といった専門領域については無知。当社は一流の設計事務所に設計監理を委託した。当社としては一流の会社に委託するくらいしか方法がないからやれることは全てやっている。

～売主としての責めはあるか？



## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

**無過失責任から過失責任への変更の具体的影響**

「一流の設計事務所に設計監理を委託しているからやれることは全てやっている＝売主の責めはない」という弁解は通用するか？

債務者の責めの認定＝債務者は結果回避のためにどのような措置をとることができたか？

現状の裁判の場合、このような場合、「**売主の責め**」はないと認定される可能性がある。

少なくとも、「**売主の責め**」の有無は裁判の重要な争点となり、裁判は長期化する。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ)p21

### 「売買の瑕疵担保責任 過失責任へ」のまとめ

#### 1 売買契約書に免責の規定を追加

「本物件の瑕疵が売主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、損害賠償責任を負いません。」という文言を追加。

文言は適宜考える

2 売主の免責の範囲は拡大する可能性がある

3 この場合、買主は不法行為責任に基づき施工者、設計者を直接訴えることに

4 裁判の際は「売主の責め」がないことを主張して免責を得る

5 裁判は争点が増えて長期化する可能性あり

## 5. 売買の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ) p19

### 改正前 売買の「瑕疵」担保責任

(売主の瑕疵担保責任)

**第570条** 売買の目的物に**隠れた瑕疵**があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

**第566条** 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、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、買主は、契約の解除**をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、**損害賠償の請求のみ**をすることができる。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ)p19

### 改正後 売買の「契約不適合」責任

(買主の追完請求権)

**第562条** 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。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

**第564条** 前二条の規定は, **第415条**の規定による損害賠償の請求並びに**第541条**及び**第542条**の規定による解除権の行使を妨げない。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ)p19

### 改正前 「瑕疵」＝客観的瑕疵＋主観的瑕疵

瑕疵

客観的瑕疵

＝通常備えるべき品質や性能を欠いていること  
建築基準法違反, 日本建築学会の基準違反  
など

主観的瑕疵

＝契約当事者の双方が決めた品質や性能を  
満たしていないこと  
契約図書とおりが否か

## 5. 売買の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ)p19

**改正後** 契約不適合＝主観的瑕疵

契約不適合＝主観的瑕疵

＝契約当事者の双方が決めた品質や  
性能を満たしていないこと

例 契約図書とおりが否か

## 5. 売買の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ) p19



**契約不適合**……契約当事者の定めた性能を有していない(主観的瑕疵)

**客観的瑕疵**……客観的な基準違反  
例えば建築基準法への適合は契約内容となっているから、建築基準法違反は契約不適合の一要素ともいえる

客観的瑕疵も契約不適合の一要素と考えると改正により変更なし  
なお、**住宅の品質確保法では契約不適合を瑕疵と読み替え。**

## 5. 売買の瑕疵担保責任(③隠れた要件なくなる) p24

### 改正前

(売主の瑕疵担保責任)

**第570条** 売買の目的物に**隠れた**瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

### 改正後

(買主の追完請求権)

**第562条** 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。



## 5. 売買の瑕疵担保責任(③隠れた要件なくなる) p24

隠れた瑕疵＝瑕疵について善意無過失 と解されている

→瑕疵を知っている場合、瑕疵を知らないことについて過失がある場合、買主は救済されない

→知らないことについて過失がある場合も買主を救済すべき。ただし過失相殺で弾力的な解決を図ればよい

瑕疵を知っていた場合でも、売主が瑕疵を直してから引き渡す義務を負う場合もある

→結局は契約不適合に当たるか否かの判断に帰着する

→隠れた要件をとりやめ

これまでの扱いとの違い

～これまでも判例は広く「瑕疵を知らなかったことに過失はない」と認定して「隠れた」に該当するとしてきているので影響は小さい

## 5. 売買の瑕疵担保責任(④信頼利益の賠償から履行利益の賠償へ) p24

### 信頼利益の損害賠償責任

= 瑕疵がないと信頼したことによる利益

例えば建物の売買について言うと建物の補修費用



### 履行利益の損害賠償責任

= 完全な履行が行われたら得られた利益

例えば建物の売買について言うと建物の売却による転売利益, 建物を貸しだすことによる転売利益も含む

ただし何が信頼利益か, 何が履行利益かは明確でない

## 5. 売買の瑕疵担保責任(④信頼利益の賠償から履行利益の賠償へ) p24

**改正前** 売買の瑕疵担保責任の賠償範囲の規定なし  
**改正後** 売買の瑕疵担保責任の賠償の範囲  
＝一般の債務不履行責任と同じく民法416条

**第416条** 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。  
2 特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見すべきであったときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

※請負の瑕疵担保責任については、改正前から債務不履行責任とされていたので、以前から民法416条により履行利益の賠償

## 5. 売買の瑕疵担保責任(⑤追完請求) p25

### 改正前

買主の追完請求の規定なし

ただし、住宅品質確保法は新築住宅の売買について修補請求を認めていた

### 改正後

(買主の追完請求権)

**第562条** 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。

～買主はどのような修補を請求するか決めることができる。これに対し、買主に不相当な負担を課すものでなければ、売主の方で異なる方法による修補をすることもできる。

## 5. 売買の瑕疵担保責任(⑥代金減額請求) p25

改正前 代金減額請求の規定なし

改正後 代金減額請求の規定(請負の場合も有償契約なので準用される)

(買主の代金減額請求権)

**第563条** 前条第一項本文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。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

ただし以前から価値減損の損害賠償請求が認められているからさほど変わらない 29

## 5. 売買の瑕疵担保責任 まとめ p19

	現行法(通説判例)	改正法
法的性質	法定責任説(特定物は引渡しで履行完了。しかし売買における対価的均衡のために売主の責任を法定した。不特定物の場合、債務不履行責任の規定に服する)	一般の債務不履行責任と同じ
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>①瑕疵(一般取引通念からみて通常有すべき品質・性能を欠く)</li> <li>②隠れた(一般的に要求される程度の通常の注意を払っても知り得ない。買主の善意無過失)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>契約不適合</b></li> <li>②<b>債務者の責</b>(債務者が不存在を立証) ∴債務不履行責任</li> </ul>
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>①損害賠償(信頼利益)</li> <li>②契約目的を達成できない場合の解除</li> <li>③代物請求× ∴特定物</li> <li>④修補請求× ∴特定物</li> <li>⑤代金減額請求×</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>損害賠償(履行利益)</b> ∴債務不履行責任 下は要件として債務者の責不要</li> <li>②解除(一般の催告解除、無催告解除と同じ要件)</li> <li>③<b>修補, 代替物、不足分の引渡しによる追完請求</b>(買主に責がある場合、この限りでない)</li> <li>④<b>代金減額請求</b></li> </ul>

# 売主の契約不適合責任 権利行使期間 p25

	現行法	改正法
買主の権利行使期間	<p>瑕疵を知ってから<b>1年以内に解除、損害賠償請求(民法566条3項)</b></p> <p>引渡しから10年(商事売買は5年) ∴判例</p>	<p>種類、品質についての契約不適合を知ってから<b>1年以内に契約不適合の事実を通知</b>しなければ追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解除をできない(民法566条)。</p> <p>通知することで保存された権利は、<b>権利を行使できることを知った時から5年、かつ、権利を行使できる時から10年</b>行使しないときに期間が満了(民法166条1項。消滅時効の一般原則)</p>

- ・知ってから1年以内に解除、損害賠償請求をしなければならなかったのが契約不適合の事実の通知で足りることになった(数量についての契約不適合には適用されない～一般の時効による)。
- ・権利を行使できることを知った時から5年＝瑕疵を知った時から5年  
権利を行使できる時から10年＝引渡しから10年

# 売主の契約不適合責任 権利行使期間 p25

例1 住宅販売業者からの新築の木造住宅の売買 瑕疵担保期間の特約のない場合

改正前 引渡しから5年(商事消滅時効。商法522条)

知ってから1年以内に解除, 損害賠償請求(民法566条3項)

構造耐力の瑕疵, 雨水浸入防止部分は10年(品確法95条)

改正後 引渡しから10年, 瑕疵を知ってから5年

知ってから1年以内に不適合の事実を通知

構造耐力の瑕疵, 雨水浸入防止部分は10年(品確法95条)

~何も特約をしない場合, 5年→10年に延びる。ただし, 通常は, 引渡しから2年の特約あるから変わらない

例2 私人からの中古の木造住宅の売買 瑕疵担保期間の特約のない場合

改正前 引渡しから10年

知ってから1年以内に解除, 損害賠償請求

改正後 引渡しから10年, 瑕疵を知ってから5年

知ってから1年以内に不適合の事実を通知

~知ってから1年以内の損害賠償請求が不適合の事実の通知で足りることに



## 6. 請負の瑕疵担保責任 p33

(有償契約への準用)

**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。

↓

請負の瑕疵担保責任は売買の瑕疵担保責任と同じ

↓

- ・瑕疵→契約不適合
- ・債務者の責めに帰すべき事由がないときは賠償責任の免責
- ・追完請求権(修補請求権)
- ・代金減額請求権
- ・損害賠償請求権, 解除権

※なお, 請負の瑕疵担保責任の損害賠償の範囲についてはもともと債務不履行責任として履行利益の賠償責任とされている。

## 6. 請負の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p34

### 改正前 無過失責任

(請負人の担保責任)

**第634条** 仕事の目的物に**瑕疵があるとき**は、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の**修補を請求**することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

**2** 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、**損害賠償の請求**をすることができる。この場合においては、第五百三十三条の規定を準用する。

⇒売主に過失がなかったとしても売主は損害賠償責任を負う  
売主は過失がなかったと主張して免責されることはない。

## 6. 請負の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p34

### 改正後 過失責任(債務者の責め)

(有償契約への準用)

**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。

～請負の瑕疵担保責任は売買の瑕疵担保責任と同じ

## 6. 請負の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p34

### 改正後 過失責任(債務者の責め)

#### 下の規定は請負の瑕疵担保責任にも準用される

(買主の追完請求権)

**第562条** 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。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

**第564条** 前二条の規定は、**第415条**の規定による**損害賠償の請求**並びに**第541条及び第542条**の規定による**解除権の行使**を妨げない。

## 6. 請負の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p34

### 改正後 過失責任(債務者の責め)

下の規定は請負の瑕疵担保責任にも準用される

(債務不履行による損害賠償)

**415条** 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、債務者は、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その他の債務の発生原因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。**

⇒債務者の責めがない場合、債務者は損害賠償責任を負わない

## 6. 請負の瑕疵担保責任(①無過失責任から過失責任へ) p34

### 無過失責任から過失責任への変更の影響

請負人の責めに帰すべき事由

～請負人の場合, 自ら施工しているから, 施工上の瑕疵がある場合, 何等かの「請負人の責めに帰すべき事由」があるのが通常。

↓

**請負人の場合, 無過失責任から過失責任に変わったからといって, さほど損害賠償責任の要件が変わるものではないと思われる。**

ただし, 「請負人の責め」がない場合, 請負人は責任を免れるから, 裁判になった場合, 「請負人の責め」の有無が争点となり, **裁判の長期化が想定される。**

## 6. 請負の瑕疵担保責任(②瑕疵から契約不適合へ) p34

### 改正後 請負の契約不適合責任

(有償契約への準用)

**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。**

(買主の追完請求権)

**第562条** **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。**

ただし、住宅品質確保法においては、契約不適合＝瑕疵 と定義。

## 6. 請負の瑕疵担保責任(③追完請求) p34

**改正前** 修補請求の規定あり

(請負人の担保責任)

**第634条** 仕事の目的物に**瑕疵があるときは**、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の**修補を請求**することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

**改正後** 売買の瑕疵担保責任の規定が有償契約として準用される

(買主の追完請求権)

**第562条** 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。



## 6. 請負の瑕疵担保責任(③追完請求) p34

例えば、注文者が最初からやり直す施工を求めた場合であっても、請負人の側で、既に施工された物の修補により対応すると反論できる。

例 外壁に建築基準法違反の素材を使ってしまった場合でも、張替による補修ではなく、現状の外壁の補修により建築基準法の要請を満たすなら補修で足りる

## 6. 請負の瑕疵担保責任

「瑕疵が重要でなくかつ修補に過分の費用がかかる場合、修補請求が認められない」という規定の削除 p34

軽微な瑕疵の場合は、追完請求の履行不能の一場面。

注文主が履行の追完請求をした場合（改正民法562条1項）、追完が履行不能であるならば（改正民法412条の2）、追完請求が認められない。軽微な瑕疵で修補に過大な費用がかかる場合は修補が社会通念上履行不能と考えられ、修補請求や修補に代わる損害賠償請求が認められないことに。

例 外壁に契約記載のグレードよりも低い素材を用いた場合、グレードの高い素材に交換する修補には莫大な費用がかかるから履行不能であり、修補請求や修補に代わる損害賠償請求までは認められない。

## 6. 請負の瑕疵担保責任

### 「土地の工作物の場合、契約の解除をできない」という規定の削除 p35

改正前は土地の工作物の請負契約の場合、契約を解除できないとしていた（民法635条）。

ただし、最判平成14年9月24日は、建築請負の目的物に重大な瑕疵があるために建て替えざるを得ない場合、注文者の請負人に対する建替費用相当額の損害賠償請求を認めていた（実質解除と同じ）。

今回の改正においては、一般的な解除の要件に適合しているならば解除できることになる。

改正後は、民法542条により、履行不能である時や一部履行不能である場合において残存する部分のみでは契約をした目的を達成できないとき等に契約の解除が認められる。

ただし、履行不能である時や一部履行不能である場合において残存する部分のみでは契約をした目的を達成できないときとは、建物に重大な瑕疵がある場合だから、解除のできる範囲は以前の判例とあまり変わらないと思われる。

# 6. 請負の瑕疵担保責任

## 請負の契約不適合責任の権利行使期間 p36

	現行法	改正法
注文者の権利行使期間	<p>目的物の引渡しから1年以内に修補、損害賠償請求。土地の工作物は引渡しから5年。石造、コンクリート造、金属造は引渡しから10年以内に修補、損害賠償請求。</p> <p>期間内に通知することで保存された権利は判例上引渡しから10年の消滅時効(商事は5年)</p>	<p>契約不適合を知った時から<b>1年以内</b>に請負人に<b>不適合の事実を通知</b>しないときは追完請求、減額請求、損害賠償請求、解除をできなくなる(ただし、請負人に契約不適合について悪意重過失あるときは不適用)</p> <p>通知することで保存された権利は、<b>権利を行使できることを知った時から5年、かつ、権利を行使できる時から10年行使しないときに期間が満了</b>(消滅時効の一般原則)</p>

- ・権利を行使できると知った時から5年＝瑕疵を知った時から5年
- ・権利を行使できる時から10年＝引渡しから10年

## 6. 請負の瑕疵担保責任

### 請負の契約不適合責任の権利行使期間 p36

例1 木造住宅新築の請負 瑕疵担保期間の特約のない場合

改正前 引渡しから5年

構造耐力上主要な部分, 雨水浸入防止部分は10年(品確法94条)

改正後 引渡しから10年, 瑕疵を知ってから5年

不適合の事実を知ってから1年以内に不適合の事実を通知

構造耐力上主要な部分, 雨水浸入防止部分は10年(品確法94条)

～引渡しから5年→10年に延びている

例2 木造住宅リフォームの請負 瑕疵担保期間の特約のない場合

改正前 引渡しから5年

改正後 引渡しから10年, 瑕疵を知ってから5年

不適合の事実を知ってから1年以内に不適合の事実を通知

～引渡しから5年→10年に延びている

何も特約しない場合, 瑕疵担保の期間は長くなる!

# 6. 請負の瑕疵担保責任 まとめ p34

民法の売買契約に関する条項は、当事者が互いに対価的意義を有する給付をする有償契約一般に適用されることになる(民法559条)。

↓  
**売買の瑕疵担保責任の規定＝請負の瑕疵担保責任の規定**

	現行法	改正法
法的性質	債務不履行の特則∴瑕疵のない仕事を完成することが契約上の義務	債務不履行の特則
要件	①瑕疵(一般取引通念からみて通常有すべき品質・性能を欠く) ～無過失責任	① <b>契約不適合</b> ② <b>債務者の責めに帰すべき事由(債務者が不存在を立証)∴債務不履行責任</b>
効果	① <b>修補請求(ただし、瑕疵が重要でないかつ過分の費用のときは修補請求できない)</b> ② <b>損害賠償請求(履行利益)∴債務不履行責任</b> ③ <b>解除(ただし契約の目的を達成できないとき。また、土地工作物については解除できない。)</b>	① <b>損害賠償(履行利益)∴債務不履行責任</b> <b>下は要件として債務者の責不要</b> ② <b>解除(一般の催告解除、無催告解除と同じ要件)</b> ③ <b>修補請求</b> ④ <b>報酬減額請求</b>

## 7. 不法行為の時効, 除斥期間 p44

現行法	改正法
<p>(不法行為による損害賠償請求権の期間の制限)</p> <p>第724条 不法行為による損害賠償の請求権は、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三年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から二十年を経過したときも、同様とする。</p>	<p>(不法行為による損害賠償請求権の消滅時効)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 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三年間行使しないとき。</li><li>二 不法行為の時から二十年間行使しないとき。</li></ul>

## 7. 不法行為の時効, 除斥期間 p44

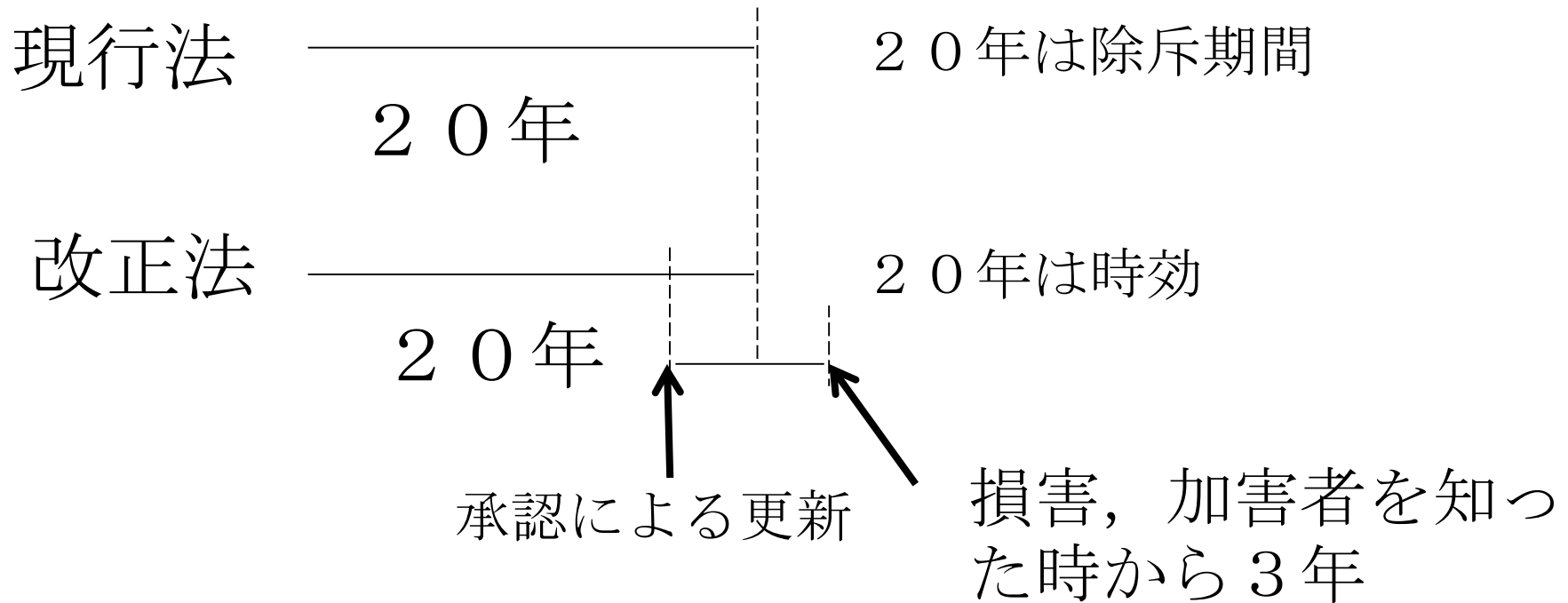
不法行為から20年も時効となり中断する

現行法	改正法
<p data-bbox="73 621 898 758">損害, 加害者を知ってから3年 ～時効</p> <p data-bbox="73 849 923 986">不法行為から20年～除斥期間 ＝時効中断なし, 援用不要</p>	<p data-bbox="1000 621 1535 682">3年, 20年とも時効</p>



# 7. 不法行為の時効, 除斥期間 p44

不法行為から20年も時効となり中断する



もう1度時効完成前に承認すると再度更新承認を繰り返せばいつまでも時効とならない

## 8. 請負途中終了の場合の割合的報酬請求

事例 設計途中で施主が解除。設計者は報酬の請求をできるか？

**第632条** 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。



仕事の途中で終了した場合、**仕事の完成がない場合**、報酬の支払い請求をできない



設計契約＝請負だとすると、仕事は完成してないから報酬請求は認められないのだろうか？

## 8. 請負途中終了の場合の割合的報酬請求

請負は仕事が完成しない限り報酬請求をできないか？

最高裁昭和56年2月17日判決

～施工者に債務不履行があり、建築主が解除した場合でも、工事内容が可分であり(可分性)、建築主が既施工部分について利益を有するとき(有益性)、建築主は既施工部分について契約を解除することができず、未施工部分の契約解除をすることができるにすぎないとした。

～**請負でも既施工部分の代金請求をすることができる**

## 8. 請負途中終了の場合の割合的報酬請求

改正民法634条では、判例(可分+有益なら既施工部分の代金請求OK)を条文化

(注文者が受ける利益の割合に応じた報酬)

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。

一 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。

二 請負が仕事の完成前に解除されたとき。

## 9. 委任途中終了の場合の割合的報酬請求

### 改正前

事務処理労務を念頭においた委任648条3項により割合的報酬の請求

(受任者の報酬)

**第648条** 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。

**2** 受任者は、報酬を受けるときには、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。ただし、期間によって報酬を定めたときは、第624条第2項の規定を準用する。

**3** 委任が**受任者の責めに帰することができない事由**によって履行の**途中で終了**したときは、受任者は、**既にした履行の割合**に応じて報酬を請求することができる。

## 9. 委任途中終了の場合の割合的報酬請求

### 改正後

①事務処理労務を念頭においた履行割合型の委任, ②請負に類似する成果完成型の委任に分け, ①については648条で割合的報酬請求可, ②については請負と同じ規律。

### ①事務処理労務の委任の場合

(受任者の報酬)

第648条 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。

2 受任者は、報酬を受けるときには、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。ただし、期間によって報酬を定めたときは、第六百二十四条第二項の規定を準用する。

3 受任者は、次に掲げる場合には、**既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。**

一 **委任者の責めに帰することができない事由**によって委任事務の履行をすることができなくなったとき。

二 **委任が履行の途中で終了したとき。**

## 9. 委任途中終了の場合の割合的報酬請求

**改正後 成果完成型の委任という請負に近い類型が新たに設けられた。**

### ②成果完成型の委任の場合

(成果等に対する報酬)

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。**

## 9. 委任途中終了の場合の割合的報酬請求

### 設計契約

⇒事務处理的労務か、それとも、成果完成型労務か？

例 人的信賴関係に基づく事務処理か、設計図書の提出か

⇒事務处理的労務なら648条3項に割合的報酬の請求

⇒成果完成型なら請負の634条か委任の648条の2に基づき  
可分＋有益なら割合的報酬請求

いずれにせよ割合的請求をすることができる

事務处理的労務でも無価値の事務処理の場合、報酬を請求できないから、結局、有益かどうか問題となるだろう



## 10. 民法改正と工事請負契約

改正前 瑕疵担保責任の規定(旧四会連合協定)

第27条 この契約の目的物に**施工上の瑕疵**があるときは、発注者は、受注者に対して、相当の期間を定めて、その**瑕疵の修補**を求め、又は修補に代えもしくは修補とともに**損害の賠償を求めることができる**。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、修補に過分の費用を要するときは、発注者は、修補を求めることができない。

～**瑕疵については、請負人の責がなくとも損害賠償責任**

# 10. 民法改正と工事請負契約

改正前 瑕疵担保責任の規定(旧四会連合協定)

## 第27条の2

2 住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵があるときは、発注者は、受注者に対して、相当の期間を定めて、その修補を求め、又は修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、修補に過分の費用を要するときは、発注者は、修補を求めることができない。

～瑕疵については、請負人の責がなくとも損害賠償責任

# 10. 民法改正と工事請負契約

民法改正後，瑕疵担保責任の規定の例 p179

第●条 契約の目的物に本契約の内容に適合しない部分がある場合，注文者は**修補，代金の減額を請求**することができる。

2 契約の目的物に本契約の内容に適合しない部分があり，契約の目的を達成することができない場合，注文者は，本契約の**解除**をすることができる。

3 契約の目的物に本契約の内容に適合しない部分がある場合，請負人は，これによる**損害を賠償する責任を負う。ただし，その原因が契約その他の債務の発生原因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。**

## 6. 請負の瑕疵担保責任

民法改正後，瑕疵担保責任の規定の例 p179

### 第●条

4 注文者が1項乃至3項の規定による修補，代金の減額請求，解除又は損害の賠償を請求することができる期間は，建物の部位に応じて別表で定める期間とする。【実際には特定の期間が規定されることが多いと思われる。なお，保証期間と瑕疵担保期間の違いに注意】

5 注文者が請負人に対し，第1項乃至3項の規定により修補，代金の減額請求，解除又は損害の賠償を請求しようとする場合，注文者が契約の目的物が本契約の内容に適合しないことを**知った日から1年以内に契約の内容に適合しない事実を通知**しなければならない。

# 10. 民法改正と工事請負契約

民法改正後，新築住宅の瑕疵担保責任の規定の例 p179

第●条の2 この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、前条の規定に代えて、本条2項以下の規定を適用する。

2 住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第5条第1項及び第2項に定めるものに関する契約内容の不適合があるときは、注文者は、請負人に対して、**修補，代金の減額を請求**することができる。

# 10. 民法改正と工事請負契約

民法改正後，新築住宅の瑕疵担保責任の規定の例 p179

## 第●条の2

3 前項の場合において，契約の目的を達成することができない場合，注文者は契約の解除をすることができる。

4 第2項の場合において，請負人は，これによる損害を賠償する責任を負う。ただし，その原因が契約その他の債務の発生原因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。

5 注文者が2項乃至4項の規定による修補，代金の減額請求，解除又は損害の賠償を請求することができる期間は，契約の目的物の引渡しから10年とする。

# 10. 民法改正と工事請負契約

民法改正後，新築住宅の瑕疵担保責任の規定の例 p179

## 第●条の2

6 注文者が請負人に対し，第2項乃至4項の規定により修補，代金の減額請求，解除又は損害の賠償を請求しようとする場合，注文者が契約の目的物が本契約の内容に適合しないことを**知った日から1年以内に契約の内容に適合しない事実を通知**しなければならない。

7 本条第2項で定める契約内容の不適合以外の契約内容の不適合については，前条の規定を適用する。【特定部位の契約不適合以外は別の条文で規定】

# 10. 民法改正と工事請負契約 保証期間と瑕疵担保期間の違い

工事請負契約書に記載された保証期間，アフターサービス期間の意味

～民法には，品質保証，アフターサービスの定義は記載されていない

～契約書から内容を解釈する必要がある

～通常は，建物の部位ごとに工事請負業者が無償で補修することを約束するもの。修補請求に関する注文者との間の契約である。ただし，仮に工事請負業者が「補修しない」と言った場合，裁判で修補請求，修補に代わる損害賠償請求，契約の解除はできない。

～工事請負契約書にアフターサービス期間を示す表が添付されていたとしても，効力はその限度にとどまる。

～損害賠償請求や契約の解除まで認められるには瑕疵担保期間の表を添付する必要があるので注意。



# 10. 民法改正と工事請負契約

## 民法改正前 解除の規定(旧四会連合協定)

第●条 この契約を解除したときは、発注者がこの工事の出来形部分並びに工事材料及び設備の機器(有償支給材料を含む)を引き受けるものとして、発注者及び受注者が協議して精算する。

～解除の場合、出来高で精算

# 10. 民法改正と工事請負契約

## 民法改正後 解除の規定

**第●条** この契約を解除したときにおいて、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な給付によって注文者が利益を受けるときは、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。

～旧四会の協定との比較

旧四会の協定も注文者が出来形を引き受けるものとして精算するので実質的に違いはないと思われる。