

令和 2 年度
第 3 回 県 下 統 一 研 修 会 資 料

「不動産取引における契約不適合責任及び
賃貸借契約における注意点について」

講師：弁護士 畑 良 平 氏

(W e b 研修用)

(公社) 岐 阜 県 宅 地 建 物 取 引 業 協 会
(公社) 全 国 宅 地 建 物 取 引 業 保 証 協 会 岐 阜 本 部

不動産取引における契約不適合責任及び 賃貸借契約における注意点について

弁護士 畑 良 平

第1 総論

1 契約不適合責任

(1) 「契約不適合」とは

改正によって「隠れた瑕疵」という文言は無くなった。「契約不適合」責任とは、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（契約不適合）に売主が負担する責任である（民法562条）。

(2) 「売主の追完義務」の規定新設

従前、請負契約には規定、しかし売買の担保責任では定めがなかった。

売買の目的物に契約不適合がある場合、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」（民法562条）とした。

※ 旧民法では、建売り住宅（売買契約）と注文住宅（請負契約）とで、その担保責任に差があったが、改正により統一の方向へ

(3) 買主の代金減額請求権の規定新設（民法563条）

買主が相当の期間を定め、催告しても売主が追完義務の履行に応じない場合、契約不適合の程度に応じた代金減額請求が可能に（例外として催告を要しない場合も）。

(4) 数量不足等に関しても契約不適合責任の問題となる。従前、数量については、瑕疵担保責任の問題でないとされていた。

2 表明保証責任

(1) 不動産売買における表明保証責任

例えば、土地の買主が、“対象地に土壌汚染が存在せず、地中障害物等も存在しない”ことを売主に確約させたいという場合、売買契約書において、表明保証条項として、その旨の条項を設ける。この責任も契約内容とする点で契約不適合責任の一種といえる。

(2) 請負における担保責任

旧民法では、瑕疵により契約の目的が、達成できない場合は解除可。但し、但書の定めによって「建物、その他の土地の耕作物についてはこの限りではない」（民法635条）とされていた。しかし新民法では、この但書も併せて削除となり、建物の請負契約でも契約不適合を理由に解除される余地が生じた。

第2 業者としての注意点

1 契約書の内容がより重視されることになる。

物件（目的物）の品質につき「契約の内容」に適合するかしないかが問題とされる。従って、請求追求されるなど争われた場合、「契約書」の内容が結論を大きく左右することになる。今まで以上に注意を要する。

2 「重要事項説明書」や「物件状況確認書（告知書）」の重要性がより増すことになる。

これらの書面が売主と買主が売買契約の内容として予想していた物品の品質に関する説明書として機能することとなる。

3 特約容認事項作成について詳細の注意を払う。

欠陥、不具合のあることが判明している場合は、そのことを契約の内容にするために次の点に配慮する。

(1) 物件にどのような欠陥、不具合があるのかを具体的に記載する。

(2) その欠陥、不具合について、売主が引渡し前に修繕するのかもしれないのかを協議の上決定して記載する。

(3) 修繕について

ア 売主が修繕する場合には、どのような修繕をするのか、及びその費用が売主買主のどちらの負担となるのかを記載する（通常は、売主負担であることを記載）。

イ 売主が修繕しない場合は、修繕費用は買主の負担となること、代金はそのことを

考慮されて決定されていることを記載する。

ウ 買主は、売主に対して3（1）で明記した欠陥、不具合については、それを原因とする損害賠償請求、契約解除、錯誤取消ができないこと等を記載する。

第3 要件と効果について

1 瑕疵（旧民法）と契約不適合（改正民法）の関係

（1）はじめに

旧来の考えでは土地建物の取引につき、物の個性に着目して売買される特定物売買であり、そのままの状態において引渡せば足り、本来的に債務不履行ではなく、買主を保護するための法定責任として「瑕疵担保責任」が存在するとされていた。

これに対して改正民法は、特定物・不特定物売買の区別を無くし、契約内容に適合するかしないかによる契約責任として契約不適合責任とした。それは、債務不履行責任の一種である。

旧民法	改正民法
瑕疵担保責任	契約不適合責任
法定責任説	契約責任説
↓	
債務不履行責任とは別物	債務不履行責任の一種

（2）買主救済の範囲

従前の瑕疵担保責任に加えて特約に基づく責任も契約不適合責任の範囲に含まれる。

①瑕疵担保責任 ②特約（品質保証）に基づく責任	} 契約不適合責任
----------------------------	-----------

2 要件と効果について

（1）契約不適合責任についての売主側の主観的要件

債務不履行責任の一種とされつつも追完請求、代金減額請求及び契約解除については、売主側につき、無過失責任とされていることに注意する（但し、契約不適合が軽微なときは解除不可）。

買主からの請求	売主の主観（過失等）
①追完請求	帰責性不要（無過失責任）
②代金減額請求	帰責性不要（無過失責任）
③損害賠償請求	帰責性必要（過失責任）
④契約解除	帰責性不要（無過失責任） ※

※ 但し、契約不適合が軽微なときは
解除不可

（２）契約不適合責任についての買主側の主観的要件

買主に過失があったとしても買主から売主に対して損害賠償請求されることがありうることに注意する（但し、過失相殺の問題にはなりうる）。

買主からの請求	買主の主観的要件
①追完請求	故意又は過失があれば、請求不可
②代金減額請求	
③損害賠償請求	過失の有無を問わない (過失相殺は問題になりうる)
④契約解除	故意又は過失があれば、請求不可

第４ 損害賠償の範囲（信頼利益のみならず履行利益で賠償を求められる）

- 1 瑕疵担保責任——売主に債務不履行は無く、売買を保護するための法定責任

↓
「信頼利益」に留まる

- 2 契約不適合責任——契約上の債務不履行責任

↓
「履行利益」まで含まれる

- 3 信頼利益と履行利益

(1) 信頼利益＝ 欠陥がないと信頼したことにより生じた損害。例えば、欠陥によって下がった物件の評価減、又は欠陥を修補・除去する費用等。

(2) 履行利益＝ 債務が履行されていれば得られた利益の損害。例えば、転売予定さ

れていたときの差額利益（民法416条）。

第5 契約不適合責任の期間制限について

- 1 物件の種類又は品質に契約不適合があるとき、買主は、契約不適合を「知った時から1年以内」にその旨を売主に「通知」しなければ、契約不適合責任を追及できなくなる（民法566条本文）。
- 2 期間内に権利行使まで行わなくてもいいが、「通知」は、単に契約不適合がある旨を抽象的に伝えるのみでは足りず、売主が不適合の内容を把握できる程度には不適合の種類や範囲を伝えることが必要である。
- 3 また1年の期間制限があるのは、「種類又は品質」に契約不適合があるときで、「数量」の契約不適合や「権利」の契約不適合（物件に担保物権や用益物権が付着していた等）については、1年の制限期間はない。
- 4 売主が物件引渡しの時に契約不適合を知り、又は重大な過失で知らなかったとき（悪意又は善意重過失のとき）は、1年の期間制限は、適用がない（民法566条但書）。
- 5 買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知をしたとしても、消滅時効の進行が止まるわけではなく、契約不適合を知った時から5年又は物件引渡しの時から10年で、契約不適合責任に基づく買主の権利が消滅する可能性がある。

第6 契約不適合責任の免責特約について

- 1 契約不適合責任の全部又は一部を免責する特約は、民法上は可能である。但し、売主が知りながら告げなかった不適合については特約があっても免責されない。この場合は、不適合を告知し、契約書の容認事項として記載しておくなどの対応が必要となる。
- 2 また民法以外の法律による制約があることに注意する（後述）。

第7 民法以外の法律による契約不適合責任に関する規制

- 1 民法の適用は勿論のこと、売主・買主の立場によって適用される法律が存在し、内容が異なることに留意する。

宅建業者は、商人であり、且つ事業者であり、取引を行う際には民法、宅地建物取引業法のみならず、相手方が商人の場合は商法の適応を受け、相手方が消費者の場合は消費者契約法の適応を受けることを認識しておかなければならない。

① 売主「宅建業者」 × 買主「非宅建業者」	→ 宅地建物取引業法 40 条
② 売主「商人」 × 買主「商人」	→ 商法 526 条
③ 売主「事業者」 × 買主「消費者」	→ 消費者契約法 8 条, 8 条の 2, 10 条
④ 新築住宅の主要部分等	→ 品確法 95 条

2 各種の定めを理解する。

(1) 宅地建物取引業法

ア 売主「宅建業者」・買主「非宅建業者」の場合、契約不適合責任に関する買主の通知期間を物件の引渡しの日から 2 年以上とする特約をする場合を除いて、民法より買主に不利な特約をしてはならず、これに反する特約は、無効となる。

イ 宅建業法 40 条が適用される場合に、物件の欠陥・不具合が存在する可能性を前提に売買契約を締結する場合には、「容認事項」の記載を活用・工夫するなど、より丁寧な契約書の作成が要求されることになる。

(2) 商法

民法改正とは関係がないが、商人間における検査・通知義務に配慮を要する。

ア 宅建業者間の取引など「商人間」の売買では、買主商人は、物件の引渡し後遅滞なくこれを検査する義務があり、これにより契約不適合を発見したら直ちに売主に通知し、あるいは遅くとも引渡しから 6 ヶ月以内に契約不適合を発見して直ちに売主に通知しなければ、契約不適合責任を追及できなくなる（商法 526 条）。

イ 商人間売買でありながら、この買主側の検査・通知義務について当事者間で配慮されない場合がある。例えば契約不適合責任を負う期間を引渡しから 2 年と定めたようなとき、買主商人の検査・通知義務が免除されるとは限らないので、これを免除するかどうかについて特約で明示しておくことがトラブル予防になる。

(3) 消費者契約法

売主「事業者」・買主「消費者」の場合の契約不適合責任について注意を要する。次のとおりである。

ア 売主事業者の「損害賠償義務」を免除等する特約は、原則無効である（消費者契

約法8条1項1号・2号)。但し、売主事業者が「修補義務」又は「代金減額義務」を負う場合には、損害賠償義務を免除等することも可能である（消費者契約法8条2項1号）。

イ 買主消費者の「解除権」を放棄させる特約は、常に無効である（消費者契約法8条の2）。

ウ 売主事業者の契約不適合責任の責任期間を極端に短くするような特約は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものは無効となる（消費者契約法10条）。

(4) 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）

ア 売主・買主の立場に拘らず、新築住宅の主要部分等については、売主は、引渡し
の時から10年間は契約不適合責任を負担しなければならず、これに反する買主に
不利な特約は無効となる。

イ 契約不適合を知った時には、そこから1年以内に売主に通知しなければならない
という民法566条の期間制限も適用される（品確法95条3項）。

ウ 品確法は、民法改正後も「瑕疵」という文言を使用している。

第8 賃貸借契約のポイント

1 賃貸借契約の意義の改正

(1) 旧601条

賃貸人が賃借人に目的物を使用収益させることを約束し、賃借人が賃料を支払う
ことを約束する契約。

(2) 改正民法601条

賃貸人が賃借人に目的物を使用収益させることを約束し、賃借人が賃料を支払い、
契約終了時に目的物を返還することを約束する契約。

2 賃貸人たる地位の移転

(1) 改正民法605条の2第1項

賃借人に対抗力（賃借権の登記、建物登記、引渡し）があれば、賃貸人たる地位
が当然に移転する。

(2) 改正民法605条の3

合意による賃貸人たる地位の移転の明文化（新法では、対抗力がなくても新現行

賃貸人間の合意だけで賃貸人たる地位を移転できることになった)。

3 修繕に関する規定の整備

(1) 改正民法606条

原則：賃貸人が修繕義務，例外：賃借人に帰責性がある場合

(2) 改正民法607条の2 賃借人による修繕権を明文化

修繕必要と通知したか，又は賃貸人がその旨を知ったのに，賃貸人が相当期間内に修繕しない。急迫の事情（台風等）があるとき。この様な場合は，賃借人の判断で目的物を修繕しても賃借人から責任追及されないことに。

4 賃料の当然減額（改正民法611条）

(1) 改正民法611条1項

賃借物の一部滅失に，賃借人の帰責性がない場合，賃料は割合に応じて減額される。

(2) 2項

残存部分のみで契約目的不達成の場合，賃借人は契約解除ができる（賃借人に帰責性があっても可）。

5 敷金について

(1) 賃貸人たる地位の移転に伴う敷金等の承継（改正民法605条の2第4項）

改正民法605条の2第4項は，賃貸不動産の譲渡等により賃貸人たる地位が移転した場合に，敷金返還債務及び費用償還債務が新所有者に当然に移転することとした。もともと，賃貸不動産の新所有者に移転する敷金の範囲について，敷金全額が移転するのか，それとも現行所有者の未払賃料等に敷金を充当した残額が移転するのかは，引き続き解釈・運用又は個別の合意に委ねることとされた。

(2) 逆に賃借権が移転された場合，敷金返還債務の継承の有無について（改正民法622条の2第1項2号）

改正民法622条の2第1項2は，このような判例を踏まえて，「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」に「受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない」としたものである。すなわち，賃借権が移転しても旧賃借人が差し入れた敷金の返還請求権は，旧賃借人に留まる。

6 損害賠償請求権の時期制限（改正民法600条（622条））

（1）改正民法600条（損害賠償請求及び費用の償還の請求権についての期間制限）

契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の愛称及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。

前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から1年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

（2）改正民法622条（使用貸借の規定の準用）

第597条第1項、第599条第1項及び第2項並びに第600条の規定は、賃貸借について準用する。

（3）賃貸借契約における損害賠償請求権については、改正民法600条1項の除斥期間（貸主が返還を受けた時から1年以内に請求）に加えて、消滅時効の規定も適用される（例えば改正民法166条1項等）。

（4）消滅時効については、旧民法では「権利を行使することができる時から進行」（旧民法166条1項）し、「債権は、10年間行使しないときは、消滅する」（旧民法167条1項）ものとされている。これに対し、改正民法においては、「権利を行使することができることを知った時」（主観的起算点）から「5年間」行使しないとき、又は「権利を行使することができる時」（客観的起算点）から「10年間」行使しないときは、時効によって消滅することとなった（改正民法166条）。そのため、長期の賃貸借契約が締結されている場合、賃貸借契約の継続中に消滅時効が完成してしまうことがある。

（5）そこで、賃貸人の保護を図るために、改正民法600条2項（622条による準用）において、貸主が返還を受けた時から1年間を経過するまでの間は、時効は完成しないこととした（その意味で、改正民法166条1項等の特則という位置付けになると考えられる）。

第9 個人根保証契約の極度額ルールについて

- 1 賃貸借契約及び継続的な売買契約などにおいて、個人を連帯保証人とする場合（個人根保証契約の場合）、契約書で極度額（すなわち連帯保証人の責任限度額）を定めることが義務付けられた（改正民法465条の2）。

従前の旧民法のもとでは、連帯保証人は、債務者が本契約上負担する一切の債務を連帯して保証するという定めが一般的であった。しかしながら今回の民法改正により、個人が根保証契約するケースについては、必ず契約時に極度額（責任限度額）を定めなければならないとされ、極度額を定めていない連帯保証条項は、無効とされる。

2 主債務者から連帯保証人への情報提供義務

契約時において主債務者は、連帯保証人に対し、主債務者の財産状況等につき情報提供を要し、この点につき主債務者が適切に情報提供せずに連帯保証人に思い違い等があった場合には、保証人は、連帯保証契約を取消すことができるとされた。

3 連帯保証額（極度額）の設定事例

(1) 例えば賃貸借契約を締結する際、連帯保証人を付けて契約することが多々ある。

改正民法において、賃貸借契約の個人連帯保証人を保護するための規程が新設され、不動産賃貸借契約において連帯保証人を付けるときは、必ず契約締結時に極度額（連帯保証人の責任限度額）を定めなければならない。この改正により、極度額を定めていない連帯保証事項は、無効となる。

(2) 改正民法施行後の賃貸借契約書の連帯保証条項には、下記のいずれかの内容の文言を記載することが必要になった。

ア 連帯保証人は、賃貸人に対し、賃借人が本契約上負担する一切の債務を極度額〇〇円の範囲内で連帯して保証する。

又は

イ 連帯保証人は、賃貸人に対し、賃借人が本契約上負担する一切の債務を賃貸借契約締結時の賃料の〇ヶ月分相当額の範囲内で連帯して保証する。

以上