

特集 民法改正と不動産取引

不動産売買における瑕疵担保責任に関する民法改正の影響

涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一
くまがい のりかず

1 はじめに

不動産の売買契約をめぐる紛争には様々なものがあるところ、売買の目的物たる不動産に何らかの不具合が存在した場合の紛争は、売買代金が高額であることもあって、深刻な紛争となりがちである。

現民法では、第 570 条が売主の瑕疵担保責任を規律している。売買契約の目的物たる不動産に不具合が存在した場合、買主にとっては、民法 570 条に基づき、売主の瑕疵担保責任を追及することが重要な選択肢となっている。

他方、現在予定されている民法改正では、民法 570 条が定める瑕疵担保責任に関する規律を大きく変更することが提案されている。本稿では、売買の目的物たる不動産に物理的又は心理的な不具合があった場合を中心に、民法改正が紛争処理や契約条項に与える影響のいくつかを検討する。

2 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

(1) 現民法における瑕疵担保責任

イ 瑕疵担保責任

売買の目的物の品質・性能に何らかの不具合が存在した場合、現民法では、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」として、売主の瑕疵担保責任（民法 570 条）が問題となる。売主の瑕疵担保責任は、債務不履行の一般原則と比較すると、①売主の無過失責任であること、②売主に対する責任追及は損害賠償と解除に限られていること、③

「隠れた」瑕疵でなければ責任追及ができないこと、④解除は「契約をした目的を達することができないとき」に限定されること、⑤責任を追及できるのは、買主が瑕疵を知った時から 1 年以内に限定されること、といった点に違いがある。

ロ 法的性質

これらの相違点を前提として、売主の瑕疵担保責任の法的性質については、大別すると、いわゆる法定責任説と契約責任説の対立が存在するとともに、債務不履行責任の一般原則との関係については種々の見解が示されている。

いわゆる法定責任説は、目的物が不特定物か特定物かで救済の体系を峻別し、不特定物については一般原則によるものとして買主の追完請求権、損害賠償請求権や契約の解除権を肯定しつつ、特定物については民法 570 条によるとして売主の追完義務を一律に否定する^(注1)。他方、契約責任説は、売主は、特定物であると不特定物であることを問わず、契約で合意された目的物を給付する債務を負うので、瑕疵のない物の給付を合意した場合に瑕疵のある物を給付すれば債務不履行になり、瑕疵担保責任は売買における債務不履行の特則を定めたものであるとする^(注2)。

ハ 「瑕疵」の意義

民法 570 条は、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」の売主の瑕疵担保責任についての規定である。しかし、現民法は瑕疵の定義規定を設けていない。

（２）問題の所在

イ 法的性質

売主の瑕疵担保責任の法的性質については、法定責任説に対しても、契約責任説に対しても、それぞれ種々の批判がなされているところである。

他方、判例は瑕疵担保責任の法的性質につき法定責任説を修正した立場であるとする見解もあるところであるが、必ずしも一貫した理解が容易であるとはいえないと指摘されている^(注3)。

したがって、現民法の下では、不特定売買に民法 570 条が適用されるのか、民法 570 条が適用される場合において追完請求権を行使することができるのか、損害賠償の範囲は信頼利益に限られるのか、履行利益を含むのか、ということ等について法的に不安定な状況にある^(注4)。しかし、このような状況は好ましいとはいえない。

また、特定物である場合には民法 570 条が適用され、売主の追完義務が一律に否定されるという法定責任説は、工業製品が売買の目的物の中心となっている現代の取引実務に適合し難い硬直的な考え方であるといえる。

そこで、改正民法は、「民法において規定すべき売主の義務としては、目的物が不特定物であるか特定物であるかを問わず、売主は当該売買契約の趣旨に適合した目的物を引き渡す契約上の義務を負っているとするのが適切であり、この考え方に基づき売主の義務を明文化する必要がある」^(注5)との見解に立脚することとした。

ロ 瑕疵の意義

民法 570 条の「瑕疵」の有無は、目的物が本来備えるべき性質・性能を確定した上で、その「備えるべき性質・性能」と比較して、実際の目的物が「備えるべき性質・性能」を有しているかどうかの評価である^(注6)。この「備えるべき性質・性能」についての判例の考え方は、「瑕疵の存否は、結局、契約の趣旨を踏まえて目的物が有すべき性状を確定した上で、引き渡された目的物が当該あるべき性状に適合しているか否かについての客観的・規範的判断に帰着する」^(注7)というものである。

また、「瑕疵」という用語は、日常的に用いられるものではない。したがって、瑕疵という文言から現在の判例の考え方が当然に理解できるものではない。さらに、「瑕疵」という用語からは、「瑕疵」は当事者の契約内容とは無関係に、客観的に設定された「備えるべき性質・性能」を有していない状態であるようにも意味するようにも読めてしまう。これは、判例が理解している「瑕疵」概念とは異なる。

そこで、改正民法は、瑕疵概念についての判例の理解を明文化することとした。

（３）改正民法における契約不適合責任

イ 法的性質

改正民法は、「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。」（改正民法 562 条 1 項本文）旨を新たに規定した。これは、売主は買主に対して、特定物であると不特定物であることを問わず、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合するもの」を目的物として引き渡す義務を負っていることを前提に^(注8)、「契約の内容に適合しないもの」＝「契約不適合なもの」を引き渡した場合に、買主には追完請求権があることを規定したものである。

改正民法では、売主には契約の内容に適合させる義務があることが明確になり、契約責任説の立場に立って契約不適合責任を一元的に規律することが明確にされた。改正民法の売主の責任が契約責任説によるものであることは、損害賠償請求や解除の規律が債務不履行の一般原則による旨の規定（改正民法 564 条）からも窺われる。

ロ 瑕疵の意義

改正民法は、現民法における「瑕疵」という文言ではなく、「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」という文言で売主の責任の判断基準を規律した。立法技術の問題としては、瑕疵を定義するという方法もあったと考えられる

ところであるが、目的物が備えるべき性質・性能の基準はあくまでも「契約の内容」であって、契約の内容から離れたところで客観的に定まるものではない、ということを確認しようとしたものであると考えられる。このような規定は、国際物品売買契約における国際連合条約 35 条が「売主は、契約に定める数量、品質及び種類に適合し、かつ、契約に定める方法で収納され、又は包装された物品を引き渡さなければならない。」と規定した上で契約不適合の場合の責任を規定していることと平仄を合わせたものでもあろう。

ハ 「隠れた」という要件

現民法の瑕疵担保責任は、「隠れた」瑕疵に関する責任であり、「隠れた」とは、瑕疵について買主の善意無過失を意味すると解されている。買主の善意無過失が認められるか否かで画一的に瑕疵担保責任の成否が決定されることとなる。

他方、改正民法の契約不適合責任では、契約の内容によって契約不適合か否かを判断するため、買主の主観的態様を重ねて判断しないこととし、「隠れた」という要件を契約不適合か否かの判断に入れないこととした。

(4) 実務上の課題

瑕疵担保責任から契約不適合責任に改正されることに伴う実務上の課題を、差しあたり、2 点ほど挙げておく。

イ 現状有姿売買

第 1 の課題は、「現状有姿売買」の取扱いである。

中古住宅が売買される場合、売買契約の特約として「この取引は、現状有姿売買である」とか「現状有姿のまま引き渡す」旨が定められるのが通常である。例えば、このような取引において、引渡後に雨漏りをもたらす不具合が建物に存在することが判明した場合に、しばしば、売主側は、「現状有姿売買だから瑕疵担保責任を負わない」と主張することがある。

このような主張に対する裁判所の判断は、①現状有姿売買である旨の規定とともに瑕疵担保責任の免責規定がある場合には、当該免責規定の適用

が可能であれば瑕疵担保責任を認めない、②単なる現状有姿売買であるとする規定の場合には、経年変化に伴うものは売買代金に評価されているとしてそもそも瑕疵に当たらないとする^(注9)のに対し、経年変化以上の劣化や不具合については、売主の瑕疵担保責任を認める^(注10)傾向にある。

改正民法においては、現状有姿売買で売主が契約不適合責任を負うことになるか否かは、引き渡された目的物の品質が契約の内容に適合しているか否かの判断に左右されることになる。現状有姿売買である旨と契約不適合責任を負わない旨が規定されている場合には、現民法の下での「現状有姿売買規定と瑕疵担保責任免責規定」とがある場合と同様に考えられる（前記①）。

他方、単に「現状有姿売買である」旨が規定されている場合には、結局、当該売買契約における契約内容がどの程度の不具合まで許容しているといえるかを解釈することが必要になる。改正民法の下では、贈与の場合には「贈与の目的である物を贈与の目的として特定した時の状態で引き渡したものと推定される」（改正民法 551 条 1 項）のに対し、売買の場合にはそのような推定はなく、目的物の品質に関する契約内容の解釈問題となる。売買契約が目的物と対価の等価性を前提とする契約であることからすれば、売主と買主に特段の合意がないのであれば、現状有姿売買は、品質につき経年劣化を超えるような劣化はない前提で、そのまま目的物を引き渡すという合意であり、経年劣化については契約不適合としない旨の合意であると解するのが妥当であると考えられる。したがって、経年劣化を超える劣化や不具合がある場合には、売主は契約不適合責任を負うと解される。

ロ 品質不明

第 2 の課題は、目的物の品質について不明であるとして引き渡した場合の売主の責任である。例えば、土地の売主が、「本件土地には、土壌汚染があるか否かは不明である。」と契約上明記した場合、当該土地に土壌汚染があった場合に売主は契約不適合責任を負うか、という問題である。現民法の下では、売主が引き渡すべき土地は通常有すべき

性質・性能を備えていなければならず、土壤汚染がある土地は通常有すべき性質を備えていないとして、「本件土地には、土壤汚染があるか否かは不明である。」と契約上明記されていても、売主の瑕疵担保責任が認められると考えられる。

他方、改正民法の下で、売主には「土壤汚染があるかも知れないし、ないかも知れない」土地を引き渡す義務があるだけであると解し、土壤汚染があったとしても契約不適合責任を負うことはないとすれば、買主は契約不適合責任を追及することはできなくなる。

この点、改正民法の下では、契約の内容に適合する品質の目的物とはどのような品質なのか、という解釈問題となり、当該契約において、土壤汚染がある土地を引き渡すことが契約内容であるといえるのであれば、契約不適合はないということになる。しかし、「本件土地には、土壤汚染があるか否かは不明である。」というのは単に売主の認識を開示したものに過ぎず、社会通念上、特段の事情がない限り、土壤汚染の無い土地を引き渡すことが契約の目的とされていると解されるので、土壤汚染がある土地を引き渡した場合には、売主は契約不適合責任を負うことになると考えられる。「特段の事情」は、契約締結に至るまでの交渉経緯や、当該土地の利用目的、売買代金の決定の要因等によって判断することになる。

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合には、契約不適合責任につき、期間を除き、民法よりも買主に不利な特約を設けることはできない（民法改正に合わせて改正された後の宅建業法 40 条）。改正された民法の下で、「土壤汚染があるか否かは不明である」「雨漏りがあるか否かは不明である」といった約定を設けて宅建業法 40 条の拘束を回避することはできないものと考えられる。

3 救済方法の多様化

（１）改正後の救済方法

現民法では、売買の目的物が「備えるべき性質・性能」を備えていない場合、善意無過失である買主は、売主に対して損害賠償請求をすることがで

き、さらに、契約の目的を達することができない場合には、売買契約を解除することができる。すなわち、買主の救済方法としては、損害賠償と契約解除が予定されている。

他方、改正民法の下では、売買の目的物が品質につき契約の内容に適合しない場合、すなわち契約不適合の場合は債務不履行として位置付けられた関係で、買主の救済方法も多様化した。具体的には、買主は、履行追完請求（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。改正民法 562 条 1 項）、代金減額請求（履行の追完がない場合に、不適合の程度に応じて代金の減額を請求すること。改正民法 563 条 1 項、2 項）、債務不履行の一般原則に従った損害賠償請求（改正民法 564 条）及び一般的な契約解除の原則に従った解除権の行使（改正民法 564 条）が可能となる。

このような改正民法の下では、例えば、雨漏りをしない建物を引き渡すことが売買契約の内容になっている場合において、引き渡された建物に雨漏りをするという契約不適合がある場合には、買主は、履行の追完請求として、建物の修補を請求することが可能となる（改正民法 562 条 1 項本文）。買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告しても、相当の期間内に追完がなされない場合には、買主は、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（改正民法 563 条 1 項）。さらに、売主の契約不適合は債務不履行でもあるので、買主は、売主の契約不適合によって生じた損害につき、賠償請求をすることができる（改正民法 415 条 1 項）。履行の催告に対して履行がない場合は、当該債務不履行が「その契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である」場合を除き、買主は売買契約を解除することができる（改正民法 542 条）。

（２）履行の追完請求に関する課題

売買契約における契約不適合責任は債務不履行責任であり、契約不適合があれば買主は契約の内容通りのものを履行するように追完を請求することができる（改正民法 562 条 1 項）ということは

論理的には一貫している。

しかし、例えば、売買の目的物である土地に土壤汚染対策法上の基準値を超える土壤汚染があった場合、契約の内容としては「土壤汚染されていない土地を引き渡す」ことであったとしても、履行の追完の内容は必ずしも一義的には決まらない。買主は汚染土壤の除去による追完を求め、売主は覆土による追完を主張した場合、追完はどのように行うのかは明らかではない。改正民法上は、まずは買主が追完方法の選択権を有していて、「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。」（改正民法 562 条 1 項ただし書き）とされているが、追完の内容が一義的に明確ではない場合は、売主が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かが問題となる（注11）。

この点については、そもそも、契約の内容が「土壤汚染が一切なされていない土地を引き渡す」というものであるのか、「汚染土壤に曝露しない状態の土地を引き渡す」というものであるのかを確定しなければ、履行の追完ができないということになる。契約においてどのような条項を設けるかが重要になってくる。

（3）売主の損害賠償責任が無過失責任ではなくることについて

現民法の下での瑕疵担保責任は、売主の無過失責任であると解されている。したがって、売主が無過失であっても、売主に対する買主の損害賠償請求は認められている。

他方、改正民法の下での契約不適合責任に基づく損害賠償請求は、債務不履行一般の損害賠償請求のルールに従うことになる（改正民法 564 条）。したがって、契約不適合があっても、「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、損害賠償請求をすることはできない（改正民法 415 条 1 項ただし書き）。これをもって、売主の損害賠償責任

が無過失責任から過失責任になったとまで評価できるかは必ずしも明らかではない。「債務者の責めに帰することができない事由」が認められるのは、

「当該契約の内容から判断すれば結果不実現のリスクを売主に負担させるのが不相当である場合に限られる」（注12）とする見解や、「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損害賠償責任につき免責されるのは、實際上不可抗力の場合などに限られる」（注13）とする見解もあるからである。ただ、いずれにしても、売主の損害賠償責任が免責される可能性はあることになる。

例えば、競売によって競落した建物を即座に第三者に売却したところ、当該建物に雨漏りする契約不適合があった場合を想定する。現民法では、瑕疵担保責任の免責特約がないのであれば、売主は、買主からの損害賠償請求に応ずることになるであろう。では、改正民法の下では、売主は契約不適合に基づく損害賠償責任を負うことになるのであろうか。競落した不動産に雨漏りするという不具合があり、それを調べずに転売した売主には、「債務者の責めに帰することができない事由」があるといえるか。売主たる者は雨漏りをしないという結果に責任を有するので帰責事由はあると解するのか、雨漏りがあるか否かを調査すべき一般的な義務はないので帰責事由はないと解するのか。

この点、売主に帰責事由が認められず、損害賠償請求が認められなくても、買主には代金減額請求（改正民法 563 条）が認められるので、「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言える。」（注14）とする見解もある。しかし、現実の裁判での救済の場面では、そんなに単純ではない。例えば、前記の例の場合、現民法の下で、裁判所は、雨漏りが存在することによる建物の減価分だけではなく、例えば修補工事中の引っ越し費用等を損害と認めることがあり、損害額の認定においては、かなり柔軟に買主の救済を図っている。改正民法の「不適合の程度に応じた代金の減額」の解釈にもよるところであるが、これが契約不適合による目的物そのものの価値減

額分だけであるとする、具体的な帰結は、現行法とは異なることになる^(注15)。

以上を踏まえると、売主の損害賠償責任の免責が認められる「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」については、制限的に解すべきであるといえよう。

(4) 損害賠償の範囲

現民法の瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、信頼利益であるといわれている。

これに対し、契約不適合責任に基づく損害賠償は、その他の債務不履行の場合と同様、改正民法415条による損害賠償であり、損害の範囲は改正民法416条に従い、履行利益を含むことになる。

もっとも、現実の救済の場面において、裁判所の損害賠償の範囲に関する判断は柔軟であり、履行利益に該当するものも賠償の対象としていることも多い。何が通常損害であり、何か当事者が予見すべき特別損害なのかを確定していくことが課題となる。裁判例がどのようになるか、安定するまでしばらくの時間がかかると思われる^(注16)。特に、実務的には、非宅建業者が転売目的の宅建業者に売却した不動産が契約不適合で解除に至った場合の損害として、転売益まで認められることになるのか、という点は、深刻な紛争となる可能性がある。

(5) 契約の解除

現民法における瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除するには、瑕疵が存在することによって契約をした目的を達成できない場合に限定されている(民法570条が準用する566条1項)。

他方、契約不適合責任に基づく解除は、債務不履行一般の解除のルールに従うことになる(改正民法564条)。現民法同様、契約不適合によって契約をした目的を達成することができない場合には、無催告解除が可能であろう(改正民法542条1項)。さらに、改正民法の下では、契約をした目的を達成することができる場合であっても、「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、買主は契約を解除することができる(改正民法541条本文)。ただし、債務不履行が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、解除できない(改正民法541条ただし書き)。契約不適合がある場合、契約をした目的を達成できる場合であっても、催告に応じた履行がなされなければ、「軽微な債務不履行」を除き、契約解除の対象となる。これは不動産取引実務でも大きな影響がありそうである。

例えば、居住用の建物を購入したところ、道路を隔てた反対側に指定暴力団の組事務所があったような場合、現民法の下では、暴力団組事務所が近隣に存在することによって不動産価格に減価の影響が及ぶような場合、売主に瑕疵担保責任による損害賠償責任を認めることがある。この場合、買主が契約の解除を主張しても、売買契約の目的(例えば当該建物で居住すること)は達成できているとして、契約解除までは認められないのが通常であろう。

しかし、改正民法のもとでは、暴力団組事務所が近隣にあることが契約不適合であるとする、買主は相当の期間を定めて履行の催告をすることが可能になる。この場合、売主が暴力団組事務所を近隣にない状態にすることは不可能であるので、期間内に履行することはできない。暴力団組事務所が近隣にあることが「軽微な債務不履行」であるとすれば、買主の契約解除は認められないが、そうでなければ契約の解除が認められることになる。このあたりは、具体的な裁判例の蓄積を待つ必要がある。

当職の私見としては、売主が左右することができない環境や買主の心理的な問題は、売主が特にその不存在を強調していたような場合や当事者が明示的に合意していた場合を除き、契約の内容として品質についての合意の対象にはならないものと解すべきであると考え。例えば、暴力団組事務所が近隣にあっても、売主が暴力団組事務所は存在しないということを言っていなかったのであれば、暴力団組事務所があっても、契約不適合で

はないと考えられる。しかし、暴力団組事務所があることを知っていながらそれを買主に告知しなかった場合や、知らないことに過失がある場合には、説明義務違反の不法行為責任に基づく損害賠償責任があるとして対応すべきであると考ええる。

4 責任追及期間

現民法における瑕疵担保責任は、一般的な消滅時効にかかる他、契約の解除又は損害賠償請求は、瑕疵が存在する事実を知ってから1年以内にしなければならない（民法570条、566条3項）という除斥期間が定められている。

他方、改正民法では、契約不適合責任を債務不履行責任と解したものの、債務不履行一般の消滅時効に委ねるだけではなく、「買主がその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いときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない」旨も規定した（改正民法566条本文）。

買主からの責任追及に1年間の期間制限を設けたという点では現民法と改正民法の責任追及期間に関する規律は、一見よく似ている。

しかし、瑕疵担保責任については、1年以内に損害賠償請求・解除権の行使そのものを行わなければならないのに対し、契約不適合責任については、1年以内に契約不適合の事実を売主に通知することとされていて、責任追及そのものを知ってから1年以内に行わなければならないわけではない。契約不適合の事実を知ってから1年以内に通知すれば、契約不適合責任に基づく権利がいわば保全されるのであり、契約不適合責任に基づく請求は、権利を行使することができることを知った時から5年間は消滅時効にかからないことになる（改正民法166条1項1号）。すなわち、瑕疵担保責任の場合と比較すると、契約不適合責任における買主は、より長期間、売主に対する責任を追及することができることになる。したがって、実務的には、改正民法が定める期間制限のデフォルトルールを変更する規定を設けるのかどうかは課題

となろう。

5 まとめに代えて

現民法における瑕疵担保責任における瑕疵概念が主観説的に把握されていることを前提とすれば、改正民法下における契約不適合の有無の考え方そのものは、理論的には大きな差異は生じないはずである。しかし、買主からの責任追及の手段が増えることや損害賠償責任の範囲が拡大するであろうことを考えると、裁判例がある程度出てきて、紛争処理ルールについての一定のコンセンサスが出来上がるまでは、実務的には混乱することも予想される。

もともと、不動産が高額であることからすれば、「契約の内容」たる品質が不明確なまま取引市場に出されているという実態に対処することも、紛争予防・実務の混乱予防という観点からは重要であろう。売買の対象となっている不動産の状態についての売主の認識を明らかにする告知書や、いわゆるインスペクションを不動産売買取引の過程に位置付けることも、政策的な観点からは必要であると考えられる。

<注>

注1 民法（債権関係）部会資料75A・9頁

注2 民法（債権関係）部会資料15-2・11頁

注3 民法（債権関係）部会資料75A・9頁

注4 民法（債権関係）部会資料15-2・9頁

注5 民法（債権関係）部会資料75A・9頁

注6 民法（債権関係）部会資料75A・10頁

注7 民法（債権関係）部会資料75A・10頁

注8 民法（債権関係）部会資料82-3・42頁

注9 例えば、東京地裁平成17年9月28日判決は、「排水管の老朽化はまさに本件建物の通常の経年変化によるものであって、本件売買契約締結時にそのような経年変化のある物件を現状有姿のまま譲渡することで、その点は代金設定において考慮されているのであり、当該老朽化から生ずる欠陥は買主たる原告が予測できた範囲内のものであるから、民法570条にいう「瑕疵」にはあたらない

い」とする。

注 10 例えば、千葉地裁松戸支部平成 6 年 8 月 25 日判決は、「前示のような建物の傾斜は、築後の経年変化により通常生じるものとはいえないから、買受人が、前示の傾斜があることを承知で買い受けたり、価格が傾斜の存在を前提に決定されたような事情があるような場合を除き、当然これを許容すべきであるとはいえない」とする。

注 11 小澤英明「不動産取引における改正民法の重要論点（下）」『ビジネス法務 2015 年 3 月号』中央経済社 120～121 頁は、不動産取引における売主の追完義務の問題点を指摘している。

注 12 潮見佳男「売買・請負の瑕疵担保責任 契約不適合構成を介した債務不履行責任への統合・一元化」『NBL 2015 年 3 月 1 日号』商事法務 16 頁

注 13 民法（債権関係）部会資料 75A・17 頁

注 14 民法（債権関係）部会資料 75A・18 頁

注 15 矢野領「民法（債権法）改正が与える裁判実務への影響 瑕疵担保責任（売買）の裁判例の検討から」『法律時報 87 巻第 1 号』日本評論社 2015 年 80～85 頁は、売主に帰責事由がないとして代金減額請求だけが認められる場合には、買主の請求が現在の判決よりも減額の結果となるものが多くなることを示唆している。

注 16 望月治彦「民法改正が不動産取引実務に与える影響」『Business Law Journal 2015. 7』レクシスネクシス・ジャパン 54 頁