

宅地建物取引業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律 及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 の民法改正への対応

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課
同 住宅局 住宅生産課

民法（債権関係）の改正については、平成 27 年 3 月 31 日に、「民法の一部を改正する法律案」（以下「民法改正案」という。）及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」（以下「整備法律案」という。）が閣議決定されたところである。そのうち、本稿では不動産取引に関係の深い、宅地建物取引業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の改正概要について概説する。

I. 宅地建物取引業法について

宅地建物取引業法に係る規定は、現行の民法における瑕疵担保責任の概念を用いているものであることから、民法の改正が行われる場合は、宅地建物取引業法についても規定の整備が必要であり、以下の通り整備法律案にて措置を講ずる。

1. 宅地建物取引業法に関連する民法改正案の概要

(1) 瑕疵担保責任について

売買契約の瑕疵担保責任について、「瑕疵」の文言を削除し、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（以下「契約不適合」という。）場合の責任について規定する。

(2) 瑕疵の「隠れた」ものであるという要件の削除について

売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」の要件（買主の善意・無過失）は設けないこととする。

(3) 債務不履行による損害賠償及び契約の解除について

契約不適合の場合の責任に係る損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。

(4) 履行追完義務（修補請求）について

引き渡された目的物が契約不適合であるときは、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ことを明文化する。

(5) 代金減額請求について

売買契約において引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、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こととする規定を新設する。

(6) 瑕疵担保責任の期間制限について

売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から 1 年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする

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こととする。

(7) 手付について

①売主による手付倍返しによる解除は、現実提供が必要であること、②手付解除をしようとする者の相手方が契約の履行に着手した場合には手付解除をすることができないこと、を明文化する。

2. 民法改正案を踏まえた宅地建物取引業法改正案の概要

(1) 瑕疵担保責任について（第35条第1項第13号、第37条第1項第11号及び第40条第1項）

宅地建物取引業法（以下「法」という。）では民法の瑕疵の概念をそのまま引用していることから、民法改正案で上記1.（1）のとおり「瑕疵」が「契約不適合」に改められることを踏まえ、現行「瑕疵」の文言を用いている法第35条第1項第13号、第37条第1項第11号及び第40条第1項において、「瑕疵」を「目的物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」と改める。

(2) 手付について（第39条）

民法改正案で上記1.（1）のとおり判例法理の明確化のため手付に関して所要の改正がなされることに合わせて、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約の手付について規定する法第39条について、同様の改正を行うこととする。

3. 今後の対応

今回の民法改正案で「瑕疵」が「契約不適合」に改められることにより、引渡した物件が売買契約内容に適合しない場合には債務不履行責任が問われることとなるため、不動産取引実務において、従来よりも契約内容の明確化等を行う必要があると考えられる。今後民法改正が行われた場合には施行までの間に十分な議論を行い、民法改正後の紛争の未然防止を図っていきたい。

II. 住宅の品質確保の促進等に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律について

住宅の品質確保の促進等に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅品質確保法等」という。）における瑕疵担保責任に係る規定は、現行の民法における瑕疵担保責任の特則の性格を有するものであることから、民法の改正が行われる場合は、住宅品質確保法等についても規定の整備が必要であり、以下のとおり整備法律案にて措置を講ずる。

1. 住宅品質確保法等に関連する民法改正案の概要

(1) 瑕疵担保責任について（売買契約及び請負契約関係）

売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任について、「瑕疵」の文言を削除し、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（以下「契約不適合」という。）場合の責任について規定する。

(2) 瑕疵の「隠れた」ものであるという要件の削除について（売買契約関係）

売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件（買主の善意・無過失）は設けないこととする。

(3) 債務不履行による損害賠償及び契約の解除について（売買契約及び請負契約関係）

請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。また、売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任に係る損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。

(4) 売買契約の履行追完義務（修補請求）について（売買契約関係）

引き渡された目的物が契約不適合であるときは、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ことを明文化する。

(5) 代金減額請求及び報酬減額請求について（売買契約及び請負契約関係）

売買契約において引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、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こととする規定を新設する（※請負契約についても報酬の減額の請求ができることとする）。

(6) 瑕疵担保責任の期間制限について（売買契約及び請負契約関係）

売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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こととする（※請負契約についても同様とする）。また、請負契約については、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。

2. 住宅品質確保法等における対応の方向性

(1) 住宅品質確保法等については、「瑕疵」の文言が法律名にも使用されているなど、実務において「瑕疵」の文言が広く定着・普及していることを考慮し、これまでの「瑕疵」の概念が変わるものでないことを明らかにするため、住宅品質確保法において「瑕疵」の定義を置くこととする。

(2) このほか、民法改正案の整理にならない、住宅品質確保法等において、以下のような対応を行うこととする。

- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除
- ・ 請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化
- ・ 売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除に係る取扱いの変更（※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用）
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行追完」

に関する根拠（文言）の削除（※今後は民法の規定を引用）

- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設
- ・ 瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用

3. 今後の対応

民法改正案を踏まえ、住宅品質確保法等に関して必要となる法制上の対応は以上のようなものとなる。これらは、基本的に形式改正の範疇に属するものと考えられ、住宅品質確保法等の運用実務に大きな変動をもたらすものではないとの認識に立っている。

しかしながら、今後とも住宅品質確保法等の運用を引き続き適切に行っていく観点からは、民法改正等が行われた場合には、改正法の施行までの間に本制度に係る関係者間での十分な意見交換等を行うことなどにより、円滑な施行に取り組んでまいりたい。

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 委員名簿

(敬称略・委員は五十音順)

(座長) 村本 孜 成城大学社会イノベーション学部教授
 (委員) 伊藤 弘 (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
 住宅リフォーム・紛争処理研究所所長
 犬塚 浩 弁護士
 浦江 真人 東洋大学理工学部教授
 大塚 英明 早稲田大学大学院法務研究科教授
 小林 道生 静岡大学人文社会科学部法学科教授
 齊藤 広子 明海大学不動産学部教授
 深田 一政 (一社)日本損害保険協会常務理事
 松尾 弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
 家森 信善 神戸大学経済経営研究所教授

(開催実績) 第1回準備会合 平成26年3月28日
 第2回準備会合 平成26年5月19日
 第1回検討委員会 平成26年6月26日
 第2回検討委員会 平成26年8月28日
 第3回検討委員会 平成26年9月29日
 第4回検討委員会 平成27年1月7日
 第5回検討委員会 平成27年2月26日

(住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書より)

⑦ 民法改正への対応～住宅品質確保法等における対応の方向性のイメージ～

1. 「瑕疵」の文言に係る対応

【民法】「瑕疵」の文言を削除し、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(以下、「契約不適合」という)場合の責任について規定。⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】住宅品質確保法に「瑕疵」の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置。

2. その他の対応

- (1) 【民法】売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする。
 ⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除。
- (2) 【民法】①請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。
 ②売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。
 ⇒【住宅品質確保法】①請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化。
 ②売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更。
 (※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用)
- (3) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合であるときは、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ことを明文化する。
 ⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行の追完」に関する根拠(文言)の削除。(※今後は民法の規定を引用)
- (4) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、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こととする規定を新設する。(請負についても、報酬の減額の請求ができることとする。)
 ⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設。
- (5) 【民法】①売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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こととする。(請負についても同様とする。)
 ②請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。
 ⇒【住宅品質確保法】瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用。

(住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書 参考資料より)