

不動産取引における売買の占める重要性については言うまでもないが、売買の目的物に瑕疵があった場合の民法の担保責任の規定が、改正により、契約責任説をベースに大きく変わる可能性がある。本稿は、論点整理の過程で頻出する契約責任という用語を、従来の通説と言われた法定責任との対比で簡単に解説する。

### ■現行規定

不動産取引において、売買の占める比重は非常に大きい。その売買において、給付した目的物に瑕疵がある場合に、給付者が相手方に負う責任を担保責任と言うが、民法のこの関連規定が変更されようとしている。このうち不動産業界の受ける影響が大きく、今後の推移を注視すべき重要条文の一つが、売買の目的物に関する売主の瑕疵担保責任を規定した第570条である。現行規定は、「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、この限りではない。」であり、ここで準用されている民法第566条によると、①買主は損害賠償の請求ができること、②その瑕疵のために契約の目的が達成できないときは契約を解除できること、③この権利行使は、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならないこと、が定められている。

### ■中間試案の背景

現在、契約法全体が、国際的に共通化の流れにあり、日本も2008年にウイーン売買条約を批准していることから、とりわけ売買法については、国際的にみて合理的なルールであることが求められている。法務省の民法改正中間試案（2013. 2. 26）では、現行民法の瑕疵担保責任に関する規定は到底そのような内容に沿うものではないという見解に立って、以下に紹介する中間試案を提示している。不動産業界では、瑕疵担保責任に関する中間試案の規定についての反対論も根強くあるが、どうあるべきかの議論は来年の早い時期に法務省から提示されるであろうたたき台等の内容を踏まえた今後の議論にゆだねることとし、以下では、今回の民法改正中間試案に大きくかかわったとされる内田貴氏著「民法改正のいま（中間試案ガイド）」（商事法務）の所論を参考に、瑕疵担保責任の現行規定がなぜ改正を必要とされるのか、こうしたテーマにあまりなじみのない方々のために、その背景となっている考え方をごく簡単に紹介することにする。

### ■問題の所在

まず第一に、民法は国民が理解できるように書かれるべきで、その名宛人は国民であるとの視点に立つと、瑕疵という言葉が日常生活において使われない難解な言葉であり、国民目線が欠落しているという指摘がある。

第二は、傷（キズ）とか欠陥とかを意味する品質や性能などの性状を含む瑕疵の有無は、それが外から見えるかどうかの問題なのではなく、契約の対価の決定において考慮されているかどうかで判断

されるべきであるのに、現行法だと、それが読み取れなくなることが問題だとされる。

第三に、債務不履行の一般原則によると、解除や損害賠償に加えて修理や代替物との取り替えなどの完全履行請求権があり、これらの権利行使は、債務不履行責任の追及ができるようになった時（通常は目的物の引渡時）から通常の時効期間（現行法上は原則が10年）の間行使できるのに、日本では、ドイツ法学の強い影響のもとで、特定物の売主の債務はその物の給付に尽きる（つまり、その物を引き渡せば契約上の債務は消滅する）といういわゆる「特定物のドグマ」が採用された。これでは、対価と釣り合わない売買の目的物を引渡された買主が損害を被るので、民法が特別に売主に責任を課するのが瑕疵担保責任（善意・無過失の買主が瑕疵を知ってから1年の除斥期間内に限り、無過失の売主に損害賠償責任又は契約解除を求めることができる）であるという法的構成の法定責任説が採られ、かつては通説的地位を占めていたことである。

### ■法定責任説の問題点

しかし特定物の品質について、売主が契約上の責任を負わないという発想がそもそも今日の常識に反しており、仮にこの場合に責任を負わないとしても、それは特定物だからではなく、当事者がそのような趣旨の契約をしたからであり、当事者が一定の品質を想定して取引をした場合には、たとえ特定物であっても、その品質を欠いていれば、売主に契約上の責任が生ずるのは当然だと考える契約責任説が学界では支配的になっているという。また、法定責任説に立つと、売主が責任を負うべき期間が、特定物と種類物（非特定物）で全く違うという不均衡の問題も解決できない。こうした中で、法定責任説の元祖ともいえるべきドイツでも、2001年の債務法の現代化の際に、売主の担保責任は契約責任に変更されているというのである。こうした背景を踏まえ、民法の中間的な論点整理（2013. 4. 12）「第39 売買—売買の効力（担保責任）」ではこの問題を巡り、数多くの検討課題が提示されており、詳細なフォローは到底不可能であるが、目立つのは、契約責任という言葉を繰り返し述べて、これを条文構成のベースとして検討しようとしている姿勢である。そこで、ここでは、議論の出発点として、契約責任説という考え方について確認しておこう。

### ■中間試案の内容

こうした中で、中間試案では、主として以下のような改正条文が提案されている。パブリック・コメント等を踏まえ、来年の早い時期に法務省から第二次の試案が公表される見通しである。

#### 3 (2) 売主の義務（抜粋）<sup>1</sup>

「売主が買主に引き渡すべき目的物は、種類、品質及び数量に関して、当該売買契約の趣旨に適合するものでなければならない」

#### 4 目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任

- (1) 引き渡された目的物が上記に違反して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、その内容に応じて、売主に対し、目的物の修補、不足分の引渡し又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができるものとする。ただし、その権利につき履行請求権の限界事由があるときは、この限りでないものとする。
- (2) 引き渡された目的物が上記に違反して契約の趣旨に適合しないものであるときは、買主は、売

<sup>1</sup> 民法第570条の「瑕疵」の文言を維持して表現するという考え方がある。

主に対し、債務不履行の一般原則に従って、その不履行による損害の賠償を請求し、又はその不履行による契約の解除をすることができるものとする。

- (3) 売主の提供する履行の追完の方法が買主が請求する方法と異なる場合には、売主の提供する方法が契約の趣旨に適合し、かつ、買主に不相当な負担を課するものでないときに限り、履行の追完は、売主が提供する方法によるものとする。

## 5 目的物が契約の趣旨に適合しない場合における買主の代金減額請求権

前記4に以下のような規律を付け加えるものとする。

引き渡された目的物が前期3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものである場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、売主がその期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、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ものとする。

- (1) 次に掲げる場合には、上記(1)の催告を要しないものとする。

ア 履行の追完を請求する権利につき、履行請求権の限界事由があるとき

イ 売主が履行の追完をする意思がない旨を表示したことその他の事由により、売主が履行の追完をする見込みがないことが明白であるとき

- (2) 上記(1)の意思表示は、履行の追完を請求する権利（履行の追完に代わる損害の賠償をする権利を含む）及び契約の解除をする権利を放棄する旨の意思表示と同時にしなければ、その効力を生じないものとする。

## 6 目的物が契約の趣旨に適合しない場合における買主の権利の期間制限

民法第565条及び第570条本文の規律のうち期間制限に関するものは、次のいずれかの案のように改めるものとする。

【甲案】引き渡された目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものである場合の買主の権利につき、消滅時効の一般原則とは別の期間制限(民法第564条、第566条第3項参照)を廃止するものとする。

【乙案】消滅時効の一般原則に加え、引き渡された目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであることを買主が知った時から[1年以内]にそれを売主に通知しないときは、買主は、前記4又は5による権利を行使できないものとする。ただし、売主が引渡しの時に目的物が前記3(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであることを知り、又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではないものとする。

## ■土地総合研究所の瑕疵担保責任規定に関連するパブリック・コメント意見の概要

土地総合研究所は、瑕疵担保責任に関する中間試案の規定について、6月12日に以下の通りのパブリック・コメントを法務省に提出している。

### 1:3 売買の義務

- (2)については、脚注1にある「瑕疵」の語を維持する等の考え方に賛成する。

#### 【理由】

瑕疵という語は、通常有する品質、性能を欠く状態を指すものとして、すでに日常的に使用されている。不動産取引では、一般的に使用されており、一般国民にも十分浸透している。「種類、品質及び数量に関し、売買契約の趣旨に適合」という言い替えは、対象物の品質、性能より、むしろ契

約の趣旨の解釈に重点が移る感があり、却って混乱をもたらすのではないか。

## 2:6 目的物が契約の趣旨に適合しない場合における買主の権利の期間制限

乙案に賛成する。

### 【理由】

売主がすでに履行を終えているつもりである場合における担保責任期間を、一般の消滅時効より短期とすることには合理性がある。

(荒井 俊行)