

民法改正に伴う関係法律の整備法案

2015年10月2日

第189回国会は9月27日までの大幅な会期延長にもかかわらず、民法の一部を改正する法律案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は、成立せず継続審議となったところである。不動産実務に関連のある部分を中心に、民法改正については本リサーチメモでも解説してきたところではあるが、整備法案で改正される不動産実務に関連する法律については、あまり解説がなされていないので、宅地建物取引業法、住宅の品質確保等の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保履行責任の履行の確保等に関する法律及び消費者契約法の改正について解説する。なお、字句修正等の形式的な改正については省略している。

民法改正により不動産実務に関連する法律に大きな影響を及ぼすのは、売主の瑕疵担保責任の改正である。現行民法570条¹が実質的に削除され、「隠れた瑕疵」要件がなくなる。そして、売買における売主の担保責任は、権利の瑕疵及び目的物の隠れた瑕疵を対象としていたのが、①権利が契約の内容に不適合及び②目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に不適合な場合の責任となる。また、売主の責任のとり方、買主の救済手段は、債務不履行一般の原則による損害賠償請求と契約解除、及び追完請求と代金減額請求となる。請負人の担保責任についても、現行民法第634条²と第635条³とが削除され、仕事の目的物に種類又は品質に関して契約の内容に不適合があった場合は、売買の規定が準用されることとなる。

■ 宅地建物取引業法

改正案	現行
(重要事項の説明等) 第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又	(重要事項の説明等) 第35条 (同左)

¹ 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。

² 第636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533条の規定を準用する

³ 第635条 仕事の目的物に瑕疵があり、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、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。

<p>は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。</p> <p>一～十二（略）</p> <p>十三 当該宅地又は建物が種類又は品質に関して<u>契約の内容に適合しない場合におけるその不適合</u>を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要</p> <p>（以下略）</p> <p>（書面の交付）</p> <p>第 37 条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。</p> <p>十一 当該宅地若しくは建物が種類又は品質に関して<u>契約の内容に適合しない場合において、その不適合</u>を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容</p> <p>（以下略）</p> <p>（手付の額の制限等）</p> <p>第 39 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の<u>十分の二を超える額</u>の手付を受領することができない。</p> <p>2 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、<u>買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をす</u></p>	<p>一～十二（同左）</p> <p>十三 当該宅地又は建物の<u>瑕疵</u>を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要</p> <p>（同左）</p> <p>（書面の交付）</p> <p>第 37 条（略）</p> <p>十一 当該宅地若しくは建物の<u>瑕疵</u>を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容</p> <p>（同左）</p> <p>（手付の額の制限等）</p> <p>第 39 条 宅地建物取引業者は、<u>みずから</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を<u>こえる額</u>の手付を受領することができない。</p> <p>2 宅地建物取引業者が、<u>みずから</u>売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、<u>当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取</u></p>
---	--

<p>ることができる。<u>ただし、相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。</u></p> <p>3 (略)</p> <p>(担保責任についての特約の制限)</p> <p>第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、目的物が種類又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を担保すべき責任に関し、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 前項の規定に反する特約は、無効とする。</p>	<p>引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。</p> <p>3 (同左)</p> <p>(瑕疵担保責任についての特約の制限)</p> <p>第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法（明治29年法律第89号）第570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。</p> <p>2 (同左)</p>
---	--

第35条、第37条及び第40条の「瑕疵」の改正は、民法改正で現行第570条の売買の目的物の種類・品質に「隠れた瑕疵」があったときの売主の瑕疵担保責任が、「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるとき」（以下「契約不適合」という。）の売主の責任に改められることに伴い、「瑕疵」を「目的物が種類又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」に改めるものである。もともと宅建業法では民法の瑕疵概念をそのまま引用しており、民法の瑕疵概念と売主の責任が変更されることに合わせて、同様に変更される。すなわち、「隠れた」の要件がなくなり買主の善意・無過失は問われないことになるほか、契約不適合による契約の解除及び損害賠償は債務不履行一般の原則によることになる、売主の責任に係る追完請求及び代金減額請求が新たに規定される、買主の権利の期間制限は契約不適合の通知で足りることになる等の改正が適用されることになる。

第39条の改正は、民法改正で「手付」について、売主による手付倍返しによる解除は、倍額につき「現実に提供する」必要があること、当事者の一方ではなく「相手方」が契約に着手した後は、契約の解除ができないことを明らかにする第577条の改正⁴に伴い、条文の文言を改めるのものである。

なお、第38条は改正しない。

<p>(損害賠償額の予定等の制限)</p> <p>第38条 宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の十分の二をこえることとなる定めをしてはならない。</p> <p>2 前項の規定に反する特約は、代金の額の十分の二をこえる部分について、無効とする。</p>
--

民法改正により、瑕疵担保責任による契約解除は、債務不履行一般による契約解除に含まれることとなる。第38条は、「当事者」の債務不履行を理由とする契約の解除を対象としており、買主保護のため、

⁴ 改正法案第557条第1項 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

買主の債務不履行による契約解除の損害賠償額の予定に制限を加えているだけでなく、売主の債務不履行による契約解除の予定にも制限を加え、取引の安定を図っている。したがって、民法改正に伴い第38条に特段の手当てをしていないので、現行の瑕疵に相当する、売主の契約不適合による契約解除に伴う損害賠償の額の予定も第38条の規律の対象に拡大されることになる。もっとも、契約不適合による契約解除に伴う損害額は、契約締結過程の調査費等であり、その額が代金の2割を超えることはあまり考えられない。

■ 住宅の品質確保等の促進等に関する法律

改正案	現行
<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 <u>この法律において「瑕疵(かし)」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。</u></p> <p>(住宅の新築工事の請負人の瑕疵(かし)担保責任)</p> <p>第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、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政令で定めるもの(次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(かし)(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。)について、民法(明治29年法律第89号) <u>第415条、第541条及び第542条並びに同法第559条において準用する同法第562条及び第563条に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>第1項の場合における民法第637条の規定の適用については、同条第1項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第94条第1項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第2項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</u></p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 (同左)</p> <p>2～4 (同左)</p> <p>5 (新設)</p> <p>(住宅の新築工事の請負人の瑕疵(かし)担保責任の特例)</p> <p>第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、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政令で定めるもの(次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(かし)(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。)について、民法(明治29年法律第89号) <u>第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>第1項の場合における民法第638条第2項の規定の適用については、同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項」とする。</u></p>

<p>(新築住宅の売主の瑕疵(かし)担保責任)</p> <p>第95条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵(かし)について、<u>民法第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条</u>に規定する担保の責任を負う。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第95条第1項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。</u></p> <p>第7章 <u>瑕疵(かし)担保責任</u> (瑕疵(かし)担保責任の期間の伸長等)</p> <p>第97条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第94条第一項に規定する瑕疵(かし)その他の住宅の瑕疵(かし)について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第95条第一項に規定する瑕疵(かし)その他の住宅の瑕疵(かし)について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができる。</p>	<p>(新築住宅の売主の瑕疵(かし)担保責任の特例)</p> <p>第95条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の<u>隠れた瑕疵(かし)</u>について、<u>民法第570条において準用する同法第566条第1項並びに同法第634条第1項及び第2項前段</u>に規定する担保の責任を負う。<u>この場合において、同条第1項及び第2項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第1項中「請負人」とあるのは「売主」とする。</u></p> <p>2 (同上)</p> <p>3 <u>第1項の場合における民法第566条第3項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第95条第1項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。</u></p> <p>第7章 <u>瑕疵(かし)担保責任の特例</u> (瑕疵(かし)担保責任の期間の伸長等の特例)</p> <p>第97条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第94条第一項に規定する瑕疵(かし)その他の住宅の瑕疵(かし)について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第95条第一項に規定する瑕疵(かし)その他の住宅の<u>隠れた瑕疵(かし)</u>について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができる。</p>
--	--

住宅の品質確保等の促進等に関する法律(以下「品確法」という。)は、新築住宅の構造耐力上主要な部分等に係る請負人及び売主の瑕疵担保責任の特例を定めている。品確法においては、第2条で新たに「瑕疵」の用語の定義を置き、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態」としており、引き続き「瑕疵」を民法改正に合わせて定義した上で用いることとしている。第97条の改正で「隠れた」を削るのも同旨である。売主の責任についても民法改正に合わせて変更している。第94条第1項及び第95

条第1項の改正は、それぞれ請負人及び売主の瑕疵担保責任に係る注文者及び買主の救済手段を、債務不履行一般の規定による損害賠償請求（改正民法第415条）及び契約解除（同第541条及び第542条）、追完請求（同第559条）及び代金減額請求（請負にあっては報酬減額請求権。同第563条）に改めることによるものである。現行民法第635条ただし書⁵が削除されることから、土地工作物についての請負契約について契約不適合があるときは、契約解除可能となる。なお、第95条第3項の改正で「瑕疵修補」を削除するのは、民法改正で売主の責任に新たに「追完」を規定したので、品確法に「瑕疵修補」を置く必要がなくなったことによる。第94条第3項及び第95条第3項の改正は、それぞれ、請負人及び売主の担保責任の期間の制限について、民法改正に合わせ、契約不適合を知ってから1年以内に通知しなければならないとするものである。

■ 特定住宅瑕疵担保履行責任の履行の確保等に関する法律

改正案	現行
<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>2 <u>この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第2条第5項に規定する瑕疵をいう。</u></p> <p>(以下略)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>瑕疵を理由とする報酬の返還請求権又は損害賠償請求権（次項において「報酬返還請求権等」という。）</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>(以下略)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)</p> <p>第11条 (略)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれ</p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 (同左)</p> <p>(新設)</p> <p>(同左)</p> <p>(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)</p> <p>第6条 第3条第1項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その<u>損害賠償請求権</u>に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。</p> <p>(同左)</p> <p>(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)</p> <p>第11条 (同左)</p> <p>2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれ</p>

⁵ 脚注2参照

に代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。

(以下略)

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その瑕疵を理由とする代金の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「代金返還請求権等」という。)に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。

(業務)

第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (略)

二 民法第415条、第541条、第542条又は第562条若しくは第563条(これらの規定を同法第559条において準用する場合を含む。)に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又は瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害を填補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)

に代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。

(同左)

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第14条 第11条第1項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。

(業務)

第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (同左)

二 民法第634条第一項若しくは第二項前段又は同法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約

<p>の引受けを行うこと。</p> <p>三 (略)</p> <p>四 住宅品質確保法第94条第一項又は第95条第一項に規定する瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。</p> <p>五・六 (略)</p>	<p>を除く。)の引受けを行うこと。</p> <p>三 (同左)</p> <p>四 住宅品質確保法第94条第一項又は第95条第一項に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。</p> <p>五・六 (同左)</p>
---	---

特定住宅瑕疵担保履行責任の履行の確保等に関する法律は、品確法により建設業者又は宅建業者が負う新築住宅の瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、住宅建設瑕疵担保保証金、住宅販売瑕疵担保保証金、保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等を定めている。同法の改正では、第2条第2項を新設し、「瑕疵」については、品確法を引いて定義し、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態」として、品確法と同様に引き続き用いることとしている。第11条及び第19条第四号の改正は、民法改正で「隠れた瑕疵」要件がなくなることによるものである。第6条及び第14条の改正は、民法改正により、代金減額請求権(請負にあつては報酬減額請求権)が新たに規定されたことにより、それぞれ供託された保証金に対する報酬の返還請求権及び代金の返還請求権を規定するものである。第19条の改正は、民法改正により、売主及び請負人の担保責任に係る注文者及び買主の救済手段を、債務不履行一般の規定による損害賠償請求(改正民法第415条)及び契約解除(同第541条及び第542条)、追完請求(同第559条)及び代金減額請求(請負にあつては報酬減額請求権。同第563条)と改めることによるものである。

■ 消費者契約法

改正案	現行
<p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。</p> <p>一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項</p> <p>二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項</p> <p>三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項</p>	<p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 (同左)</p>

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項
（削る）

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容

五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項

2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該

<p>に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合</p>	<p>他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合</p>
--	--

消費者契約法第8条は、事業者の損害賠償の責任を免除する条項が無効となる要件を規定している。現行第8条第1項第五号の規定により、売主及び請負人の瑕疵担保責任の全部を免除する条項が無効としているところである。民法改正により、瑕疵担保責任は、債務不履行責任に含まれることになることから、第一号で債務不履行責任の全部免責条項が無効と規定しているので、瑕疵担保責任の全部免責は、第一号に含まれることとなる。そこで、第五号を削るものである。第二号で故意・重過失による債務不履行責任の一部免責条項が無効としているが、ここにも瑕疵担保責任が含まれてしまうことから、現行とは異なり、故意・重過失による従来の瑕疵担保責任の一部免責条項⁶も無効となる。もっとも、売主宅建業者の場合には、担保責任の期間制限につき、目的物の引渡しから2年以上となる特約を除き、買主に不利な特約は無効となるので、問題はないものと思われる。第8条第2項の改正は、第1項第五号が削除されることにより、第一号に全部免責が含まれ、新たに第二号に故意・重過失による一部免責が規定されることにより、第一号及び第二号から、現行の瑕疵担保免責を切り出して、適用除外要件を規定するとともに、「隠れた瑕疵」要件がなくなること、売主及び請負人の責任に係る追完請求権及び代金（請負にあっては報酬）減額請求権が規定されたことによるものである。適用除外要件として、新たに代金・報酬減額を規定していた場合が追加されることになる。

(大野 淳)

⁶ 具体例としては、「損害賠償責任は、〇〇円を限度とする。」「地中埋設物があった場合であっても一切損害賠償責任を負わない。」「基本構造部分に隠れた瑕疵がある場合を除き、瑕疵担保責任を負わない。」などの条項があげられる。