

民法改正法案の第 192 回国会における審議状況 2

2017 年 1 月 31 日

前稿に引き続き、本稿では、売買及び請負を取り上げる。

2. 売買

まず売買に係る主な改正内容をお浸ししておこう。なお、「第 2 款 売買」については、ほとんど新旧対応していないので、実質的対比条文を現行法の欄に掲載する。全体で対応しているものとみてもらいたい。

改正法案	現行法
<p>(他人の権利の売買における売主の義務)</p> <p>第 5 6 1 条 他人の権利(権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。)を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。</p> <p>(買主の追完請求権)</p> <p>第 5 6 2 条 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。ただし、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。</p> <p>2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。</p> <p>(買主の代金減額請求権)</p> <p>第 5 6 3 条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、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。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。</p> <p>一 履行の追完が不能であるとき。</p> <p>二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。</p> <p>3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由に</p>	<p>(他人の権利の売買における売主の義務)</p> <p>第 5 6 0 条 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。</p> <p>(他人の権利の売買における善意の売主の解除権)</p> <p>第 5 6 2 条 売主が契約の時ににおいてその売却した権利が自己に属しないことを知らなかった場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときは、売主は、損害を賠償して、契約の解除をすることができる。</p> <p>2 前項の場合において、買主が契約の時ににおいてその買い受けた権利が売主に属しないことを知っていたときは、売主は、買主に対し、単にその売却した権利を移転することができない旨を通知して、契約の解除をすることができる。</p> <p>(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)</p> <p>第 5 6 3 条 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。</p> <p>2 前項の場合において、残存する部分のみであれば買主がこれを買受けなかったときは、善意の買主は、契約の解除をすることができる。</p> <p>3 代金減額の請求又は契約の解除は、善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。</p> <p>第 5 6 4 条 前条の規定による権利は、買主が善意であったときは事実を知った時から、悪意であったときは契約の時から、それぞれ一年以内に行使しなければならない。</p> <p>(数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任)</p> <p>第 5 6 5 条 前二条の規定は、数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する。</p> <p>(地上権等がある場合等における売主の担保責任)</p> <p>第 5 6 6 条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役</p>

<p><u>よるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。</u>  <u>(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)</u></p> <p>第564条 <u>前二条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。</u>  <u>(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)</u></p> <p>第565条 <u>前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)</u> <u>について準用する。</u>  <u>(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)</u></p> <p>第566条 <u>売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない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一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。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。</u>  <u>(競売における担保責任等)</u></p> <p>第568条 <u>民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この条において単に「競売」という。)における買受人は、第541条及び第542条の規定並びに第563条(第565条において準用する場合を含む。)</u> <u>の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。</u></p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>前三項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。</u></p>	<p><u>権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、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、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。</u></p> <p>2 <u>前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。</u></p> <p>3 <u>前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内に行ななければならない。</u>  <u>(強制競売における担保責任)</u></p> <p>第568条 <u>強制競売における買受人は、第561条から前条までの規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。</u></p> <p>2・3 (略)</p> <p><u>(売主の瑕疵担保責任)</u></p> <p>第570条 <u>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。</u></p>
--	--

次に売買に係る質疑応答を引用する。なお、下線及びかつこ内は著者による。

12月6日

辻委員：この改正法案では売買についてどのような改正が行われるのかを説明してください。

小川民事局長：(前略)最も重要なものは、売り主の瑕疵担保責任の見直しでございます。現行法におきましては、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときには、買い主は損害賠償の請求及び契約の解除をすることができるということになっておりますが、この場合に売り主が負担する損害賠償その他の責任がいわゆる瑕疵担保責任でございます。この瑕疵担保責任に関しましては、現行法では、五百七十条の規定が特定物の売買にのみ適用されるのか、不特定物の売買にも適用されるのか、また、買い主は目的物の修補などの請求をすることができるかなどといった点につきまして、これは学説が非常に大きく対立しておりまして、判例の立場も明瞭ではないという状況でございました。しかし、売買は国民がごく日常的に行う取引類型でありますので、引き渡された売買の目的物にふぐあいがあった場合に買い主がどのような救済を求めることができるのかは、わかりやすく明文化する必要があると考えられます。

そこで、改正法案では、売買の目的物が特定物か不特定物かを問うことなく、種類、品質、または数量に関して目的物が契約の内容に適合しない場合には、買い主は、その修補などの履行の追完の請求、それから代金減額請求、それから四百十五条の規定による損害賠償の請求及び五百四十一条等の規定による契約の解除をすることができることとしております。

また、権利の行使期間につきましても一定の見直しをしております。現行法のもとでは、瑕疵担保責任を追及しようとする買い主は、目的物の瑕疵を知ってから一年以内にその権利を行使しなければならないとされておりますが、これは買い主に過重な負担を課すものであることから、改正法案におきましては、一年以内に売り主に対して契約の内容と不適合があることを通知すれば足りるということとしております。

辻委員：（前略）引き渡されたものが契約の内容に適合しない場合の売り主の担保責任に関する規定は、典型的にはどのような場面で適用されるんですか。例えば、近年、大変インターネット上の売買契約が盛んですが、こういったネット上の売買契約にも適用されるんでしょうか。

小川民事局長：瑕疵担保責任の規定は、さまざまな種類の売買に適用されるということが当然前提とされております。よく典型的な例として挙げられますのは、例えば中古のパソコンを購入した後に、引き渡されたパソコンが起動しないといったふぐあいがある、それから新車の場合も、新車を購入したが異音がするといったふぐあいがあった場合、こういったものが典型例だと思われまして。このような場合に、買い主は売り主に対して、履行の追完の請求として、パソコンや車の修補や代替物の引き渡しですとか代金減額請求、あるいは損害賠償、契約の解除が可能であるということになるわけでございます。

なお、御指摘ございましたインターネットの関係でございますが、これは売買契約の締結の態様による区別もございませんので、売買契約がインターネットを介して行われる場合にも適用されるものでございますが、この点は現行法も同様でございます。その点についての変更はないということでございます。

辻委員：この部分の改正で、売り主の担保責任に関して、損害賠償請求や解除だけでなく、修補等の履行の追完請求や代金減額請求などができるとしているんですが、この改正によって、今までさまざまな判例もございましてけれども、明文化することによって、買い主からの濫訴といいますか、濫用的な請求がふえるおそれというのはないんですか。ちょっとこの点についてよろしく願います。

井野法務大臣政務官：今回の改正法案では、まず、特定物であるか不特定物であるかを問わず、引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない場合には、買い主が履行の追完の請求など、先ほど御指摘のとおり、代金減額などができるという、合理的でわかりやすい規定を設けているところでございます。

確かに、新たな規定を設けた場合には、その規定を手がかりにして濫用的な請求をする者、例えば、ちょっとした瑕疵で減額しろだとかそういったことを言う者も、可能性も全くないことではないんですけれども、国民一般にとって、メリットというか、わかりやすくする規定を設けることの方がやはり重要ではないかというふうに考えているところでございます。他方、売り主の担保責任については、無制限ではございませんけれども、例えば契約、特約等によって、あらかじめ一定の範囲に制限する、ないし排除するとか、そういったことも可能でございますので、こういった特約等を活用しながら、濫用的な請求等も防ぐことも考えられるのではないかというふうに考えております。

以上のことを踏まえまして、また、現行法のもとでも契約の解除や損害賠償請求等の規定がございまして、場合によっては、こういう規定を使って、今でもそういう、悪いといいましょうか、濫用的なことをする人もいるかもしれませんけれども、今回の規定によって、新たにそういうおそれは、過大に評価すること

は必要ないのではないかというふうに考えておりますので、以上の点を、結論から申しますと、よりわかりやすく、国民の皆様に使いやすい規定というふうに考えているところでございます。

12月9日

木下委員：（前略）（特定物売買の瑕疵について、）例えば中古車の売買、インターネットとかでもよく出ています。その中で、現状渡しと書いてあるものがよくあるんです。現状渡しと書いていて、だから、普通の車、その同等の車よりも相場的にも安かったりするときがある。これはどういうことかということ、売り主が、いわゆる仕入れのときに、その車の中身、インスペクションをちゃんとしないで、そのままだけれどもと断って売り渡す、だから安いんですよというようなケースがあると思うんです。こういったときに、この瑕疵、今まで言っていた瑕疵、これは今後請求対象になるんですか。

小川民事局長：委員御指摘の例が、目的物の状態を問わずに現状で引き渡すこと、そのことが契約の内容とされたものの例であるとすれば、目的物に<sup>ま</sup>ぐ<sup>あ</sup>いがあったとしても、その現状での引き渡しが契約の内容に適合しないとは言えず、改正法案は瑕疵担保責任について整理をして契約の内容に適合するかどうかを問題にしているわけですが、改正法案のもとでも、買い主は売り主に対して何らかの請求をすることはできないと考えられるのではないかとと思われるところでございます。

木下委員：（前略）実際に中古車売買をするとき、中古車を買われた方がいらっしゃればわかると思うんですけども、売り主と契約書を交わしますか。交わさないですよ。（中略）契約書の中でそういう条項がうたわれているかということ、うたわれていないんですよ。インターネットなんかの広告の中に現状渡しと書いてある、実際に見て判断してくださいと書いてある、それだけなんですよ。それが現実だと思うんです。（中略）そういうときはどうなるんですか。今の私の感覚でいうと、これは瑕疵担保、請求できることになるんじゃないかなと思うんですけども。

小川民事局長：もちろん、個別の事案によりますのでなかなか申し上げにくいんですが、少なくとも、今回の改正法案の内容から見ますと、目的物の状態を一切問わずに、全く現状で引き渡すということそれ自体が契約の内容とされているということであれば、その現状で引き渡すことが契約の内容に適合しないとは言えませんので、やはり買い主は売り主に対して何らかの請求をすることはできないということではないかと思われれます。

売買に係る最も重要な改正内容は、瑕疵担保責任がなくなり、契約不適合責任となることである。すなわち、現行法の下では、特定物の売買について、目的物に隠れた瑕疵があった場合は、売主は無過失責任を負い、買主は、契約目的を達成できないときは契約解除でき、又は損害賠償の請求をすることができる。改正法案の下では、売買の目的物が特定物か不特定物にかかわらず、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場合には、買い主は、売主に対し、目的物の修補、修補、代替物の引渡し又等の履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができることになる。そして、契約及び取引上の社会通念に照らして売主に帰責事由がないときは、売主は損害賠償を負わないことになる。

質疑において、これらの規定は任意規定であり、公序良俗に反しない限り、売主及び買主の合意による特約により、責任の範囲を一定の範囲に制限したり、責任を免除したりすることができることが明らかにされた。業界団体の標準契約書では、既存不動産売買の売主の瑕疵担保責任について、3か月以内に請求を受けた土地の隠れた瑕疵と建物の①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木部の

腐蝕、④給排水管の故障に限るものや、全部免責を規定するものがあるが、これらの特約は改正法案の下でも有効である。

ただし、売主が知りながら告げなかった不具合については、特約があっても免責されない(第 572 条)。また、宅地建物取引業者が自ら売主となる不動産の売買については、買主の権利行使期間の制限について 2 年以上となる特約を除き、民法の規定によるものより買主に不利となる特約をすることはできない(宅地建物取引業法第 40 条)。また、新築住宅の売買については、売主は、引渡し時から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分の種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものについて、民法の規定による責任を負わなければならない(住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 条)。

なお、全部免責にする場合の特約は、条文の字義どおりとするならば、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合であっても、売主は民法第 415 条(損害賠償)、第 541 条(催告解除)、第 542 条(無催告解除)、第 562 条(追完)及び第 563 条(代金減額)に規定する責任を負わないものとする」となり、語義として違和感がある規定となる。契約書の中で、契約不適合責任を定義し、「契約不適合責任を負わないものとする」などの工夫が必要かもしれない。

これに関連して、現行の既存建物の売買では、「現状有姿売買である」とか「現状有姿のまま引き渡す」というような特約により取引することがある。このような「現状有姿特約」により売主が免責されるかどうか問題となる。現行法の下では、当該特約と併せて免責特約がある場合はともかく、現状有姿特約のみの場合には、経年変化に伴うものは売買代金に反映されているものとして、瑕疵に当たらず免責とされるが、それ以外の不具合については、売主は免責されないとする裁判例が多い<sup>ii</sup>。

質疑において、「目的物の状態を一切問わずに、現状で引き渡すということそれ自体が契約の内容とされているということであれば、現状で引き渡すことが契約の内容に適合しないとは言えず、売主は免責される」ことが明らかになった。もっとも「目的物の状態を一切問わずに、現状で引き渡すということそれ自体が契約の内容とされている」とは、たんに現状有姿で引き渡すとの特約か、現状有姿に併せて目的物の品質を問わない旨も特約となっているのか必ずしも明らかではない。

熊谷則一(2015)<sup>iii</sup>は、改正法案の下で、「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。」としており、現状有姿特約の解釈は、現行法の下と同様としている。これに対し、瀬下博之(2016)<sup>iv</sup>は、「「現状あるがままで引き渡す(現状有姿)」という契約であれば、取引後に見つかった欠陥について、それを「契約内容に適合しない」と解釈して売り主に責任を負わせることは「普通の思考」であれば難しい。」と指摘している。

改正法の下での裁判実例の蓄積を待たないと、「現状有姿特約」の解釈は明確にならないものと思われるが、売主免責を契約の内容としたいならば、「現状有姿特約」のみでなく、免責特約も結んでおくことが安全であろう。

### 3. 請負

まず請負に係る主な改正内容をお浸いしておこう。

改正法案	現行法
------	-----



うか確認の意味でやっているというような理解、あるいは先ほどの盛山副大臣の言葉で言えば、国民にわかりやすくということできちっと明文化しておくんだというような趣旨でよろしいのでしょうか。

小川民事局長：現行法の六百三十五条ただし書きは、土地の工作物の建築には多くの資材や労力が投下されており、除去される場合による社会的、経済的な損失ですとか、あるいは請負人にとって過酷ではないかなどの理由から、仕事の目的物が建物その他の工作物である請負契約については、注文者は契約の解除をすることができないとしております。そして、建物に重大な欠陥がある場合に、注文者の請負人に対する建てかえ費用相当額の損害賠償が認められますと、これは、みずから欠陥のある建物を注文者側が撤去することができますので、実質的に請負契約の解除を認めたことと同じことになることもあって、御指摘ありましたように、かつては、建てかえ費用相当額の損害賠償が認められるかどうかについて争いがございました。これにつきましては、先ほど御指摘ありましたように、平成十四年九月二十四日の最高裁の判決において建てかえ費用相当額の損害賠償が認められ、この争いには決着がつくこととなりました。

御指摘のように、この判決によって、建てかえ費用相当額の支払いを受けてみずから欠陥のある建物を撤去することができるため、現行法六百三十五条ただし書きは実質的に意味を失ったという評価も可能でございます。しかし、形式的には同条ただし書きが残っております関係上、この判決を知らなければ、注文者の方といたしますと、請負契約を解除することはできず、契約を解除して建物の撤去などの原状回復を求めることはできないと受けとめる可能性もございました。

そこで、改正法案は、判決の趣旨をも踏まえ、現行法第六百三十五条ただし書きを削除しましたものでございまして、これは国民にわかりやすい民法とするという観点から意義があるものというふうに考えております。

赤澤委員：国民が、契約を解除して建物の撤去など原状回復を求めることはできないものと受けとめるほかない状況にあった、それを改正法案で、判決の趣旨も踏まえて、国民にわかりやすい民法とするという観点から改めたということであります。それなりに意義はあるんだろうというふうに理解をいたします。

請負に係る最も重要な改正内容は、土地工作物を目的物とする請負契約について、瑕疵があっても注文者は契約を解除することができないという現行法第 635 条ただし書きの規定を削除するものである。この規定は、解除を認めると工作物が破壊され、社会経済上の損失が計り知れないこと、解除を認めると請負人にとって過酷であることから定められたものである。しかし、平成 14 年 9 月 24 日の最高裁判例は、建物としての存在価値をなくすほどの重大な瑕疵がある場合に建替え費用相当額の損害賠償を認めた。つまり、解除したのと同様の経済的地位を注文者に認めたことになる。これにより、解除できない旨のただし書規定は意味を失っているので、国民に分かりやすい民法とする観点から、ただし書規定を削除するものである。

(大野 淳)

<sup>i</sup> ここでの「担保責任」とは、現行法の下での瑕疵担保責任ではなく、改正法案の下での目的物が契約の内容に適合することを担保する責任と理解される。

<sup>ii</sup> 現状有姿特約による不動産売買において、建物の傾斜は、経年変化により通常生じるものでないのに、瑕疵担保責任が認められた。(松戸地裁平成 6 年 8 月 25 日) 現状有姿特約及び兵庫県南部地震を起因とする損傷免責特約による不動産売買において、蝙蝠の棲息は、兵庫県南部地震に起因するものではなく、瑕疵担保責任は否定されないとされた。(神戸地裁平成 11 年 7 月 30 日) 現状有姿特約による不動産売買において、隠れた瑕

---

疵が存在する場合、そのまま引き渡せばよいが、経年劣化によらない隠れた瑕疵が存在することが明らかになったときは瑕疵担保責任を負うとされた。(東京地裁平成 28 年 1 月 20 日) など

iii 「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。」(熊谷則一「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」(「土地総合研究 2015 年秋号、土地総合研究所」)

iv 瀬下博之「民法(債権関係)改正と不動産流通」(「土地総合研究 2015 年秋号、土地総合研究所」)

この既述につき、以下の補注を付している。「山野目(2015)は、『売り主が負うのは、あるがままの状態を物を給付する義務であって、それが尽くされるならば、契約に基づく義務の不履行はないと考えられるが、(後略)』と述べた上で、現状は瑕疵担保責任の規定があるために、買い手は売り主の品質保証に見合うプレミアムを取引価格に取り込んで取引していることになるから、売り主がその責任を負わなければならないという

「普通ではない思考」に基づく理解になっていると瑕疵担保責任の問題点を指摘し、「契約内容の適合性」という用語への変更は、この理解を明解に否定する物であると述べている。(中略) 瑕疵担保の規定を廃止するとき、売買契約自体にはもはや「契約に書かれている内容」の物品を引き渡せば、その後の品質保証義務が売買契約に付加される根拠はなくなるはずである。この点で「現状有姿売買」という内容の不動産の売買契約では、山野目(2015)の指摘するように、取引後の品質保証責任を売り主が負う必然性はないと考えるのが「普通の思考」であろう。