

契約不適合責任

今月の1枚



浅間山

昨年4月改正民法に伴い、瑕疵担保責任から契約不適合責任に変更となりました。不動産売買における売主の瑕疵担保責任<隠れた瑕疵>→買主がわからない(知らなかった)瑕疵→契約不適合責任(契約の趣旨に適合しない事) について聞きなれない言葉ですが、不動産取引において重要な事項ですので、解りにくいと思いますが、ご説明、ご報告いたします。

売買契約や請負契約において、引き渡された目的物が「種類」、「品質」、「数量」に関して契約の内容に適合しない場合の売主、請負人が買主、注文者に対して負う責任のこと。買主がわかっていた<知っていた>瑕疵であれば、瑕疵の存在を前提に値段を決めるので、瑕疵担保で買主を保護する必要はなく、売主は契約不適合責任は負わない事となります。その為、隠れた瑕疵が問題となります。

瑕疵担保と契約不適合の効果の違い

- | | |
|-----------|---|
| 1 瑕疵担保責任 | <ul style="list-style-type: none"> ① 買主が売主に対し損害賠償を請求する。 ② 契約の目的を達成する事ができない瑕疵がある時は、解除と損害賠償を請求する事ができる。 |
| 2 契約不適合責任 | <ul style="list-style-type: none"> ① 買主の追完請求・・・目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し ② 代金減額請求 売主に故意過失がなくとも、契約不適合があつた、 ③ 解除 <u>一定の要件が認められれば、解除できる。</u> ④ 損害賠償請求 |
- - ① 催告・・・売主が修補や代金減額を履行しなければ買主は解除となる
自殺物件は、催告しないで解除できる。
 - ② 瑕疵が軽微でないこと

目的物に欠陥(瑕疵)がある場合における担保責任の内容

	売買		請負	
	旧法	改正法	旧法	改正法
修理・代替物等の請求	×	○	○(*1)	○
損害賠償	○	○	○	○
契約解除	○	○	○(*2)	○
代金減額	×	○	×	○

*1・・・修理については○
*2・・・建物に制限有

左表の如く責任を負う要因は、旧法は、瑕疵担保責任が「隠れた瑕疵」であり改正法(契約不適合)は「契約の内容に合致しない」場合となる。

不動産取引の場合、知っていることを正直にそのまま伝える事が重要です。瑕疵は相手に通知し、承知してもらって売買すれば問題はありません。

契約不適合に関する特約

- 1 宅建業者以外であれば契約不適合の効果を変更したり、契約不適合責任を免責する特約は可能である。
 - 2 特約により買主が修補請求等の追完請求をせずに、代金減額を最初から選択する事ができる旨を定める事も可能。
- * 宅建業者が売主、消費者が買主の場合、最低2年【減は不可、増は可能】とするが、公簿売買の特約における数量については、免責条項を特約とすることは可能である。
- * 品確法においては、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水侵入については、引渡しから10年間契約不適合責任を負う事となる。
売主と買主が、一般消費者か宅建業者か事業者により異なるので注意が必要。

契約不適合の請求期間と請求方法

- 1 不適合事実を知ったときから1年以内に通知が必要
一般的には以下のような特約を定める事ができる。
 - ① 売主が宅建業者で買主が消費者・・・引渡から2年以上
 - ② 非宅建業者(消費者と消費者)は、「引渡しから〇ヶ月」と言う程度での短期間の特約がされる。
 - ③ 売主が事業者買主が消費者の場合、消費者契約法が適用されるため1年程度の通知期間を定めることが望ましい。
短い定めは消費者契約法違反となる。ない、①と③の場合、修補の実費のみ賠償責任を負う特約も無効となる。

民法 566条・・・知ってから1年 個人消費者間は〇ヶ月可能
宅建業法・・・引渡から2年
商法526条2項・・・引渡から6ヶ月

消費者契約法に適合した事業者の契約不適合責任特約

[特約例]・・・適法な特約例

第〇条 売主の契約不適合責任

- 1 売主が引き渡した本件不動産が、種類又は品質に関して契約に適合しないときは、本件不動産を買主に引き渡した時から**1年間**、買主は売主に対しその修繕を請求する事ができる。
- 2 売主は買主に対し、前項の契約不適合を原因とする損害賠償責任を負わないものとする。但し、**契約不適合が売主の故意、又は重過失による場合は、売主は、買主に対し損害賠償義務を負うものである。**
注意義務違反が甚だしい (軽過失の場合は、賠償責任は負わない)
善管注意義務に違反したような過失