



innoventier 弁護士 飯島 歩 Power for the Business 企業法務相談室

【第5回】

弁護士 飯島 歩

京都大学法学部卒業後司法修習を経て1994年より弁護士。その後米国デューク大学ロースクールに留学、法学修士(LL.M.)を取得するとともに、ワシントンD.C.の米国大手法律事務所勤務。2002年から特許庁初の法制専門官として特許法改正作業に従事し、2003年より弁護士業務に復帰、2016年4月弁護士法人イノベンティア設立(現職)。企業法務に特化し、多数の企業に法律・経営にわたるアドバイスをする。

改正民法下における契約 不適合責任と不動産取引

はじめに

今年、明治二九年の制定以来一二〇年を経て、民法の債権に関する規定の大改正が行われました。新法は、公布のあった本年六月二日から三年以内に施行されます。

数多い改正項目の中でも、実務に影響しそうなもの一つとして、瑕疵担保責任があります。不動産取引等に関わる企業の皆さんには馴染みの深い制度である瑕疵担保責任ですが、この規定が民法からなくなり、新たに「契約不適合責任」という制度が導入されるのです。

そこで、今回は、契約不適合責任の内容や、契約時の留意事項について解説します。

瑕疵担保責任とは

契約不適合責任について解説する前に、従来の瑕疵担保責任についておさらいしましょう。

瑕疵担保責任は、特定物売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売主が法律上負担す

る責任です。特定物とは、物の個性に着目して特定される物をいい、その売買を特定物売買といいます。不動産を買うときには、「どこでも良いので土地一〇〇坪」などという注文をすることはまずなく、当事者が特定した具体的な物件を売買するはずですが、これは特定の土地や建物の個性に着目した取引ですので、特定物売買にあたります。

特定物売買は、良くも悪くも目的物の個性に着目して行われますから、売主としては、その物件を引き渡せば足り、取引後に、例えば、土地の形が悪いとか、近くの鉄道の音が気になるとかいった理由で債務不履行責任が問われることはないと考えられてきました。問題点も含め、個性を理解して取引するのが特定物売買だ、という発想です。

他方、地下埋設物のように、買主には見えない問題が発覚する場合もあります。このような「隠れた瑕疵」について、契約による債務とは別に、買主に法律上一定の責任を負わせるのが瑕疵担保責任です。

瑕疵担保責任は、契約によって生じる債務不履行責任とは別に、法律が特に定められた責任と考えられており、隠れた瑕疵が認められると、買主は、売主に対し、一定の要

今回の相談

当社で不動産の売買を行うときは、地下埋設物や土壌汚染などの処理を巡るトラブルを回避するため、取引相手との合意に基づき、契約書に、瑕疵担保責任の取扱いに関する規定を置いてきました。ところが、一般の民法改正で、瑕疵担保責任に関する規定が削除されると聞きました。新法施行後の不動産売買にあたっては、瑕疵の取扱いを契約書にどのように記載すればよいのでしょうか。また、契約に際し、どのようなことに留意しなければならぬのでしょうか。

件のもと契約の解除や損害賠償を求めることができず。

契約不適合責任とは

改正民法で導入される契約不適合責任は、特定物や隠れた瑕疵に限定されず、一般的に、売買の目的物が契約による合意内容に沿っていない場合に生じる債務不履行責任と位置付けられ、契約の目的や、契約締結の経緯など、様々な事情をもとに、取引常識に則って「契約に適合する目的物が引き渡されたか」という観点で判断されます。

不動産については、売主からすると、契約書に書かれた物件を引き渡したから債務不履行にはならない、という考え方は成り立たなくなると、従来瑕疵担保責任とされていた地下の埋設物や土壌汚染などの問題も債務不履行の問題となるほか、従来隠れた瑕疵とはいえない難かつた日照や近隣関係なども責任の対象となる可能性が出てきます。

売買の目的物が契約不適合と認められた場合、買主は、契約を解除できるほか、追完請求や代金減額請求といった請求が可能になります。他方、瑕疵担保責任では、売主が無過失でも損害賠償の義務が課せられていたが、契約不適合責任は債務不履行の一態様です。売主の過失が損害賠償債務の要件となります。

なお、買主が権利を保全する方法として、瑕疵担保責任については、瑕疵の存在を知ってから一年以内に損害賠償等の請求をすることが必要でしたが、契約不適合責任については、契約不適合を知ってから一年以内に、その事実を通知すれば足りません。

新法施行に伴う留意点

では、契約不適合責任制度のもとで不動産売買を行う場合、どのようなことに留意すればよいのでしょうか。

概要としては、「不適合の内容を限定すること」、「不適合のリスクをいざれが負担するかを明らかにすること」、「不適合があった場合の具体的な請求の内容や範囲を明らかにすること」という三点に集約されます。

新法のもとで紛争を回避するためには、まず、「不適合の内容を限定すること」が非常に重要です。上述のとおり、売主から見ると、契約で特定された物を引き渡し、目に見える瑕疵があるにすぎない場合でも、契約不適合となる可能性があり、また、契約に適合しているかどうかは様々な事情を考慮した総合判断であるため、明確に答えが出るとは限らないからです。

不適合の内容を限定するためには、買主がその不動産を取得する目的、要求する仕様、取得に至る経緯等を契約書に記載し、また、そのような目的等との関係で売主が認識している問題を拾い上げ、それを買主が許容していることを明記しておくべきでしょう。これにより、目に見える瑕疵による不適合の問題はある程度回避できるはずです。

次に、万が一不適合があった場合に、「不適合のリスクをいざれが負担するかを明らかにすること」が重要になります。不適合の内容によって、そのリスクを売主が負担することが適切とは限らないからです。

例えば、地下埋設物や土壌汚染といった、調査しなければ分からない瑕疵については、売主が調査義務を負うか、負う場合にどのような範

囲の調査義務を負うか、また、調査義務を負わない場合や、調査でも発見できなかった瑕疵が発見された場合に、売主と買主のいざれがそのリスクを負担するのか、といった事項を規定しておくことが必要になります。「現状有姿」とする代わりに価格を抑えた取引などでも、不動産の利用目的が具体的に記載される場合には、その半面として、売主が責任を負担しない不適合の内容を具体的に明示しておいた方が確実に紛争を回避できるでしょう。

最後に、売主に契約不適合責任が生じた場合や、調査義務の違反があった場合に、追完や代金減額、損害賠償の中から、どのような責任を、どのような範囲で負担するのか、つまり、「不適合があった場合の具体的な請求の内容や範囲を明らかにすること」も重要です。

工事がある程度進んだ後に地下埋設物が見つかった場合、買主は、追完を求めるよりも、買主が自ら工事を進めた上で、余分にかかった費用や工期の遅れによる損害賠償請求をしたいと考えるでしょう。また、土壌汚染が発覚した場合は、その対策として、汚染土壌の除去を選択するか、盛土を選択するかでコストが大きく変わります。

こういった場合に、契約書の中で、売主はどのような場合にどのような責任を負うかを明記しておく、万が一契約不適合が判明した場合にも、その対応の仕方を選べるという事態を回避することができます。

おわりに

新しい制度への移行までまだ時間がありますが、ここに書いたような新制度への対応は、現行制度のもとでの紛争回避にも役立ちます。ぜひご検討ください。

このコーナーは、飯島歩氏、藤田知美氏、町野静氏、松下外氏、村上友紀氏が交代で執筆します。