

“契約重視”にシフトする改正民法が施行 「瑕疵」が「契約不適合」に

2017年に120年ぶりに民法における債権の部分
が改正され、2020年4月に施行されます。明治時
代につくられ、時代に合わなくなっていたものを見
直しました。

住宅業界の視点から重要なポイントは――

- ①「瑕疵」が「契約不適合」に
 - ②債権の消滅時効
 - ③瑕疵担保責任の変更
 - ④損害賠償請求の変更
- ――などがあげられます。

契約不適合(請負・売買)

今回の改正で「隠れた瑕疵」は「目的物の種類、
品質または数量に関して契約の内容に合致しない」
(不適合)と改められました。つまり、お客様と事業
者が合意した契約の内容に適合しているかどうか
が問題となります。欠陥住宅など品質だけでなく、数
量も対象となりますから、契約時の見積書の数
が違うといったことも責任が問われます。これまで以上
に契約書などの書類に気を配る必要があります。

債権の消滅時効(請負・売買)

これまでの民法では、職業別の消滅時効や商法に
規定される商事消滅時効が定められていた
ましたが、今回の改正ではこれらが廃止され
ました。

従来の「権利を行使することができる
ときから10年」に加え、「権利行使
することができることを知っ
てから5年」という新しい時効が
追加、いずれか早い方の経過
によって時効が成立すること
になります。

瑕疵担保責任(請負)

請負人の担保責任について、原則、
売買と同様の扱いになります。契約
の内容に合致しない場合、修補(修理)
や代替物を求める権利(追完請求権)、
損害賠償請求権、契約解除権、代
金減額権が認められます。追完請
求権とは修補や代替物の引渡し
の権利で、これまでの瑕疵修補請
求権と実質同じものです。

また、瑕疵担保責任期間は、「目的物の引渡しから
1年以内(建築物等は5年または10年)」
であったものが、改正により「契
約不適合を知ってから1年以内」
に通知すれば足りることになり
ました。引渡しではなく、お客
様がいつ知ったかが重要であり、
気づかない限り責任が継続し
ます。

損害賠償請求(売買)

契約不適合があった場合、お客
様は損害賠償請求権、契約解除
権に加え、追完請求権と代金減
額請求権が認められるように
なりました。

損害賠償については、その要件
が「責めに帰すべき事由」から
「契約その他の債務発生原因及
び取引上の社会通念に照らして
債務者の責めに帰する事由」
に変更、ここでも契約内容を
重視しています。

改正民法は2020年4月1日の
施行で、施行日以降の意思表示
・契約について適用されます。

今回の改正は、契約書重視の
方向にシフトしたものであり、
契約書だけでなく、保証書、取
扱説明書、カタログ、ホームペ
ージなどの表現にもこれまで
以上に留意する必要があります。

売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任の内容

	売買		請負	
	改正前	改正後	改正前	改正後
修理・代替物の請求	×	○	修理については○	○
損害賠償請求	○	○	○	○
契約解除	○	○	○(建物などについては×)	○
代金減額請求	×	○	×	○

出典：国土交通省資料より