

これだけは押さえておきたい
改正民法(債権法)



契約の内容が守られないとき(2)

上田 孝治 Ueda Koji 弁護士

日弁連消費者問題対策委員会幹事、国民生活センター客員講師、兵庫県弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員、兵庫県消費者教育推進計画検討会委員、芦屋市都市計画審議会委員などを務める

債務不履行責任と契約不適合責任

売買契約において、「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」場合の売主の責任として、契約不適合責任が定められています。契約不適合責任は、債務不履行と同じ性格の責任、つまり、売主が売買契約に基づいて果たすべき義務が守られていないことを理由とする責任であるとされています。

買主が、売主に対して契約不適合責任を追究するためには、売買の目的物が「引き渡された」ことが必要ですので、引渡しが行われていない履行遅滞や履行不能については、契約不適合責任ではなく、債務不履行責任だけが問題となります。そして、買主が、契約不適合責任を追究する方法としては、まず、契約内容に適合していないことは債務不履行になりますので、債務不履行を理由とする契約の解除・損害賠償請求ができます。これに加えて、契約不適合責任特有のものとして、追完請求、代金減額請求の2つが認められていますので、全部で4つのメニューがあることになります。

なお、売主の契約不適合責任に関する民法のルールは、売買以外の有償契約に対しても、その性質上許されないときを除いて準用されます(559条)。

「契約不適合」とは何か

契約不適合責任では、契約において当事者が予定していた契約内容と実際に引き渡された物との間の不適合が問題とされます。つまり、個々

の契約当事者間で合意された契約の具体的な内容がどのようなものであったかが、不適合かどうかの判断においてポイントとなります。

1. 「種類」に関する不適合

種類の異なる物の引渡しがあった場合、①そもそも、引渡しが無い(未引渡)と考えて、契約不適合責任の問題とはしないという考え方と、②引渡しはあったが、「種類」の不適合があると考えて、契約不適合責任の問題とする考え方があります。この点は、程度問題ではありますが、例えば、「果物」を引き渡すべきところ、「野菜」が届いたような場合は、そもそも引渡しがあったとはいえないと思われます。

2. 「品質」(性能、^{かし}心理的瑕疵なども含む)に関する不適合

当事者間で予定されていた品質が契約書などではっきりと特定されていない場合でも、通常は、契約をした「目的」に適した品質を備えることが契約内容になっていると考えられます。

なお、目的物の「種類」は特定されているものの、契約で合意された「品質」が不明の場合は、「中等の品質」のものを引き渡す必要があるとされています(401条)。

3. 「数量」に関する不適合

売主が、目的物について一定の数量を確保することが義務となっている場合に、契約で定められた数量と異なる数量が引き渡された場合には、「数量」の不適合となります。

例えば、土地の売買において土地の面積が表示されていたとしても、面積の表示が取引の対象となっている土地を特定するためのものに過

ぎず、その面積を確保することが契約における合意内容となっていなければ、仮に、表示されていた面積より実測面積が少なくても、数量の不適合には当たらないことになります。

4. 現状有姿売買と契約不適合

中古住宅の売買契約などで「現状有姿のまま引き渡す」という条項が設けられることがあります(いわゆる現状有姿売買)が、引渡し後に、この住宅に何らかの不具合が見つかった場合、契約不適合責任を追及することは妨げられません。つまり、「現状有姿」と契約書に記載があるからといって、目的物に関するあらゆる不具合が許容されるということにはなりません。

この点は、東京地裁平成28年1月20日判決においても、「一般に現状有姿売買とは、契約後引渡しまでに目的物の状況に変動があったとしても、売主は引渡し時の状況のまま引き渡す債務を負担しているにすぎないという売買であると解される」とされているとおり、現状有姿で引き渡すという約束は、目的物の品質に関する合意ではないからです。

なお、「現状有姿のまま引き渡す」という条項は、単に引渡し時の状況のまま引き渡すという意味でしかない以上、後述する契約不適合責任を負わない特約とも異なります。そのため、不動産売買取引の実務では、現状有姿売買の特約と契約不適合責任を負わない特約がセットで付けられることが多くあります。

契約不適合責任の追及の具体的な方法

契約不適合責任を追及する方法の4つのメニューのうち、追完請求と代金減額請求が、契約不適合責任固有のメニューです。

1. 追完請求(562条)

引き渡された目的物に不適合がある場合、買主は、売主に対して、①目的物の修理、②代替物の引渡し、③(数量不適合の場合は)不足分の引渡しの方法によって、履行の追完を請求することができます。

買主が追完請求をするためには、売主の帰責事由は必要ありませんが、契約不適合について、買主に帰責事由がある場合は追完請求ができません。また、追完請求は、当初予定されていた契約内容を実現するように求める方法ですので、契約の解除や代金減額請求とは両立しません。

売買契約において、契約当事者が、契約の対象となった物の個性に着目し、それ以外の物では代替できないと考えているのであれば、追完請求として、買主による代替物の引渡請求はできません。もっとも、例えば中古品の売買であっても、個々の契約当事者が、物の個性に着目しておらず、代替性があると考えていたような場合であれば、追完請求として、代替物の引渡請求もできると考えられます。

具体的な追完の方法については、原則として買主が選択することになりますが、契約の趣旨に適合し、かつ買主に「不相当な負担」を課すものでなければ、売主は、買主の請求とは異なる方法で追完することができます。例えば、買主が、追完請求として代替品の提供を求めたところ、すぐに修理ができることから、売主が修理対応をするような場合です。仮に、修理に時間がかかって、買主に支障が出るのであれば、買主に不相当な負担を課すことになり、売主の希望する修理対応での追完は認められません。

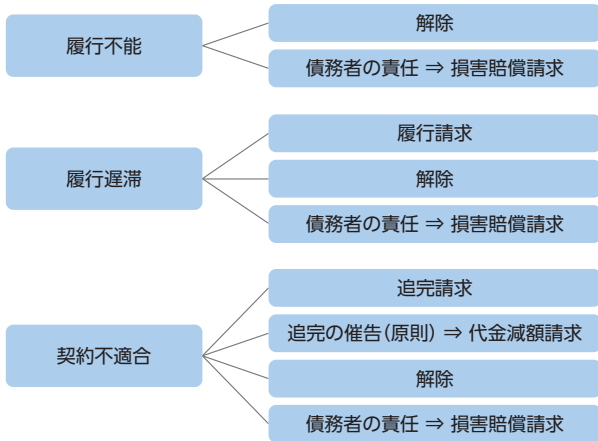
2. 代金減額請求(563条)

引き渡された目的物に不適合がある場合、買主は、契約不適合の割合に応じて、代金の減額を請求することができます。

代金減額請求は、不適合な物と、それに対する代金の均衡を図るために代金を減額するもので、代金減額請求をすることによって、契約との不適合はなかったことになります。

そのため、代金減額請求をした後は、履行に代わる損害賠償請求や契約の解除をすることはできません。なお、代金減額請求をするためには、「売主」の帰責事由は必要ありませんが、契約不適合について、買主に帰責事由がある場合

図 契約内容が守られない場合の責任追及パターン



は代金減額請求ができません。

また、代金減額請求をするに際しては、原則として、まず追完の催告を行うことが必要ですが、そもそも追完ができないケースや売主が追完を拒絶する意思を明確にしているケースなどでは、追完の催告なしに代金減額請求ができます。もっとも、実務上は、追完ができるかどうかがよく分からないケースも多いので、取りあえず追完の催告をしておくという対処方法が現実的といえます(図)。

売主の契約不適合責任の
期間制限(566条)

1. 「種類」・「品質」に関する契約不適合責任

買主が、種類や品質に関する契約不適合責任(追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求)を追及するためには、①契約の内容に不適合であることを買主が知った時から1年以内にその旨を売主に「通知」することと、②一般的な消滅時効の期間内に権利を行使することが必要です。

ここで、買主が1年以内に行わなければならない通知としては、契約不適合の種類と大体の範囲を伝えればよく、具体的に権利を行使する必要はありません。

買主が、この通知をすることによって、売主に対して責任追及できる地位を確保した場合は、一般的な消滅時効(166条1項)の期間内、

具体的には、買主が契約不適合を知った時から5年、もしくは、目的物の引渡しから10年以内に、買主は権利を行使しなければなりません。逆に、買主が、不適合であることを知ってから1年以内にこの通知をしなかった場合、契約不適合を理由とする買主の権利は失われることになります。また、買主が不適合であることに気づかないまま、引渡しから10年が経過してしまうと、一般的な消滅時効によって、やはり買主は責任追及ができなくなります。

もっとも、売主が引渡しの時に不適合があることを知っていた場合や、売主が重過失によって不適合を知らなかった場合は、売主を保護する必要性が乏しいので、買主は、通知をしていなくても、一般的な消滅時効の期間内であれば、契約不適合責任を追及することができます。

2. 「数量」に関する契約不適合責任

数量に関する契約不適合責任については、そもそも、買主は不足分について引渡しを受けていないことから、買主による「通知」は不要となっており、一般的な消滅時効(契約不適合を知った時から5年、引渡しから10年)だけが問題となります。

契約不適合責任を負わない旨の特約

契約不適合責任に関する民法の規定は任意規定であり、当事者間の合意が優先しますので、売主が契約不適合責任を負わない旨の特約も、民法上は原則として有効です。

もっとも、売主が不適合であることを知りながら買主に告げなかった事実についてまで売主の責任を免除することは不相当ですので、その場合は、契約不適合責任を負わない旨の特約があっても、売主は責任を負うこととなります(572条)。

今回は、「賃貸借契約」として、敷金や原状回復義務、賃貸借契約の終了などについて解説します。