

民法(債権関係)改正に伴う 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正方針(案)

「民法(債権関係)の改正に関する要綱仮案」のポイント (住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法関係)

1. <売買・請負> 瑕疵担保責任について
「瑕疵」の文言を削除し、「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」場合の責任について規定されることとなる。
2. <売買> 売買の瑕疵の「隠れた」ものであるという要件の削除について
これまで「隠れた」瑕疵についての担保責任について規定されていたが、「隠れた」との要件は設けないこととなる。
3. <売買・請負> 債務不履行による損害賠償と契約の解除について
 - ・請負の瑕疵担保責任に関し、土地工作物についても契約の解除が可能となる。
 - ・売買及び請負の瑕疵担保責任に関し、債務不履行による損害賠償及び契約の解除については、これまでと異なり、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとなる(これにより、損害賠償の責任は、無過失責任から過失責任となる。)
4. <売買> 売買の履行追完義務(修補請求)について ★新設
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こととなる
5. <売買・請負> 代金減額請求及び報酬減額請求について ★新設
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場合において、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こととなる。(請負についても同様であり、報酬の減額の請求が可能。)
6. <売買・請負> 瑕疵担保責任の期間制限について
 - ・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、買主がその不適合の事実を知った時から1年以内に当該事実を売主に通知しないときは(※)、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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こととなる。ただし、目的物の引渡しの時に、売主が悪意又は重過失である場合は、上記期間制限は適用しない。(請負についても同様。)
 - (※)現行では、瑕疵の内容や権利行使の表明等が必要とされている。
 - ・請負について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例(通常は引渡し後1年。工作物については、地盤・木造は5年、コンクリ造等は10年。)が削除される。