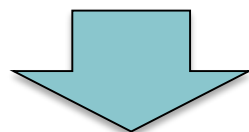


民法改正に伴う住宅品質確保法・ 住宅瑕疵担保履行法の改正について

民法(債権関係)の見直し

法制審 諮問第88号(平成21年10月)

民事基本法典である民法のうち**債権関係の規定**について、同法制定以来の**社会・経済の変化への対応**を図り、**国民一般に分かりやすいものとする等**の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い**契約に関する規定を中心に**見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。



社会・経済の変化への対応

国民一般に分かりやすい民法

法制審議会における審議経過等

- 法制審議会民法(債権関係)部会設置(平成21年10月)
 - 第1ステージ→ 中間論点整理(平成23年4月)
 - 第2ステージ→ 中間試案(平成25年2月)
 - 第3ステージ→ 要綱仮案(平成26年8月26日決定)
- 民法(債権関係)の改正に関する要綱(答申)(平成27年2月24日)
- 「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」閣議決定(平成27年3月31日)

民法改正に伴う住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正

- 民法改正に伴う住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法における対応について、「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」(座長:村本 孜 成城大学社会イノベーション学部教授)において検討を実施。
- 取りまとめられた以下の対応方針に従い、整備法により、これらの法律を改正する予定(公布から3年以内に施行予定)。

1. 「瑕疵」の文言に係る対応

【民法】「瑕疵」の文言を削除し、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(以下「契約不適合」という。)場合の責任について規定。

⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】住宅品質確保法に「瑕疵」の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置。

2. その他の対応

(1) 【民法】売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする。

⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除。

(2) 【民法】

①請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。

②売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる損害賠償及び契約の解除については、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する。

⇒【住宅品質確保法】

①請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化。

②売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更。

(※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用)

2. その他の対応(続き)

- (3) 【民法】 引き渡された目的物が契約不適合であるときは、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を明文化する。
- ⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行の追完」に関する根拠(文言)の削除。
(※今後は民法の規定を引用)
- (4) 【民法】 引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、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する規定を新設する。(請負についても、報酬の減額の請求ができることとする。)
- ⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設。
- (5) 【民法】
- ① 売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合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する。(請負についても同様とする。)
- ② 請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。
- ⇒【住宅品質確保法】瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用。