

住宅瑕疵担保履行制度における民法改正への対応について

住宅瑕疵担保履行制度における民法改正への対応①

住宅品質確保法等における対応の方向性

- ・住宅品質確保法等(住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法)における「瑕疵」の定義の設置
- ・売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除
- ・請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化
- ・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係る取扱いの変更
- ・売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行追完」に関する根拠(文言)の削除
- ・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
- ・瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書(抜粋)

○民法改正要綱を踏まえ、住宅品質確保法等に関して必要となる法制上の対応は、以上のようなものとなる。これらは、基本的に形式改正の範疇に属するものと考えられ、住宅品質確保法等の運用実務に大きな変動をもたらすものではないとの認識に立っている。

○しかしながら、今後とも住宅品質確保法等の運用を引き続き適切に行っていく観点からは、民法改正等が実際に行われることが決定した場合には、改正法の施行までの間に本制度に係る関係者間での十分な意見交換等を行うことなどにより、遺漏なき対応がなされるようにすべきである。

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)
- (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。

住宅瑕疵保険制度に対する民法改正の影響①

平成27年6月より、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会において、民法改正による住宅瑕疵保険制度への影響について検討。



改正後に新たに追加される、「追完請求権」及び「代金減額請求権」に対応した、約款の改定の必要性等について問題提起。

議論の対象となった事項

- ・債務不履行(412条の2、415条)
- ・損害賠償(415条)
- ・追完請求権(562条)
- ・代金減額請求権(563条)
- ・解除(541条、542条、545条、564条)
- ・担保責任の期間(566条、637条)
- ・時効(166条)
- ・定型約款(548条の2ないし548条の4)

追完請求権

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。

代金減額請求権

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。

住宅瑕疵担保保険制度に対する民法改正の影響②

(債務不履行による損害賠償)

第四百十五条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の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ことができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

一 債務の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

(買主の追完請求権)

第五百六十二条 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。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

<問題意識>

○現状では、事業者が修補ではなく修補費用相当額の損害賠償をしたとして、保険金を支払った場合、同一原因・同一箇所の瑕疵に対しては保険金請求はできないが、民法改正後も変更はないと考えてよいか。

○「買主に不相当な負担を課すものではない」とは、どのような場合が想定されるのか。

住宅瑕疵担保保険制度に対する民法改正の影響③

(買主の代金減額請求権)

第五百六十三条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、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。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

<問題意識>

○代金・報酬の減額による損害について、契約の際、被保険者に対して説明が必要なのか。

○引渡し後に瑕疵が発覚し、代金・報酬を減額した場合に、減額分が保険金支払いの上限となると考えてよいか。修補費用相当額が減額分を上回ることも想定されるのではないか。