



平成 29 年 5 月 26 日に、民法（債権法）の改正法案が成立し、6 月 2 日に公布されました。公布の日から 3 年以内（平成 32 年）に施行されることとなります。この改正は、民法制定以来約 120 年ぶりに債権部分を抜本的に見直すもので、改正項目は約 200 項目に及びます。

民法改正と不動産売買における瑕疵担保責任

改正民法では、現行民法の「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」として新たに再構成され、実質的に削除されました。

現行民法では、対象物の個性に着目して売買される特定物とそれ以外を分け、法的性質や法的効果が異なるとされていましたが、改正民法では特定物・不特定物にかかわらず、引渡された目的物が「種類、品質及び数量に関して契約の内容に適合しないもの」であるときに、債務不履行責任として取り扱われます。

また、現行民法では、目的物の欠陥に関する買主の救済手段としては損害賠償請求と解除の二つの選択肢しかありませんでしたが、改正民法では、追完請求（目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し）や代金減額請求が可能となります。

売買契約における瑕疵担保責任（現行民法）と
契約不適合責任（改正民法）の相違

	現行民法	改正民法
法的性質	法定責任（通説）	債務不履行責任
対象	隠れた瑕疵	契約の内容に適合しないもの
契約解除	○（買主が瑕疵の存在を知らず、知らなかったことに過失がない場合に限り）	○（催告による） ※不履行が軽微である場合は×
損害賠償請求	○（契約を有効と信じたことにより被った損害を賠償。買主が瑕疵の存在を知らず、知らなかったことに過失がない場合に限り）	○（契約が履行されていれば得られたはずの利益を賠償。契約の内容に適合しないことについて売主に責任がある場合に限り）
追完請求	×	○（履行可能である場合） ×（買主の責めに帰すべき場合）
代金減額請求	×（一部他人物売買や数量指示売買を除く）	○（催告による） ×（買主の責めに帰すべき場合）
権利消滅を防ぐ方法	瑕疵を知ってから1年以内に ・瑕疵があること ・損害賠償請求すること ・損害額の根拠を伝える必要	種類や品質について契約の内容に適合しないことを知ってから1年以内に、契約の内容に適合しないということを伝える必要 （※数量不足、権利の瑕疵は一般の消滅時効期間による）

※契約を解除した場合、代金減額請求は認められません。