

住宅業界に関連する 民法改正の主要ポイント



登場人物紹介



背広さん

- 分譲住宅や分譲マンションの販売を行う会社に勤務している



加地さん

- 建材メーカーに勤務している



源さん

- 工務店を経営している
- 地域の新築工事やリフォーム工事を請け負う



若手さん

- 源さんのもとで働く



住子さん

- 背広さんから分譲住宅を購入
- アパートの経営も行う



博士

- 民法に精通している

本リーフレットは、戸建住宅・共同住宅の売買契約や請負契約を中心に、特約がない場合に適用される民法に基づく解説をおこなっています。

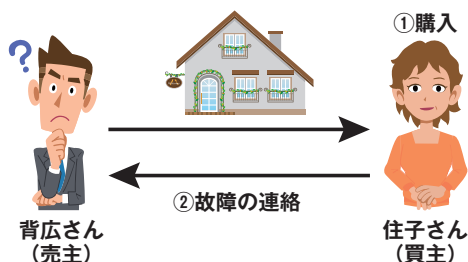
1. 瑕疵から契約不適合へ

売買関係

請負関係

事例

背広さんの会社から分譲住宅を購入した住子さんから、引渡し時に設備の一部が使えないことが分かった、との連絡がありました。



背広さん

Q: お客様から設備が使えないと言われています。「隠れた瑕疵」は改正民法で変わったと聞きましたが、どのように変わったのですか？

A: 改正民法で、「隠れた瑕疵」は「目的物の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない」(不適合)に改められました。これは、「瑕疵」の意味についてこれまでの判例を明文化したものです。これに伴い、「隠れた」ものであることは不要となりました。



博士



背広さん

Q: 買主から求められる対応など、今回の件でどのように変わると考えられるでしょうか？

A: 買主からは、これまでの損害賠償に加え、修補や代替物の引き渡し(追完請求)、代金の減額を求められる可能性があることになりました。今回不備のあった設備について、契約でどのように定められているか、確認することが重要です。



博士



背広さん

Q: 権利行使に必要な期間や必要な対応についても変わったのでしょうか？

A: 契約に適合していないことを知ってから、1年以内に通知をすれば足りることになりました。今回は、住子さんからの連絡が通知にあたりと考えられます。



博士

改正のポイント

- 改正前の民法における「瑕疵」とは、判例で「契約の内容に適合していないこと」を意味するものと理解されてきました。今回の改正は、このような判例を明文化するものです。
- 「隠れた」とは、契約時に買主が欠陥について注意をしても知りえないことをいうと解されてきましたが、改正後の民法では、当事者の合意した契約の内容に適合しているかが問題であるため、「隠れた」の要件は不要となりました。
- 契約不適合があった場合に買主が行使できる権利として、改正前の民法で認められていた損害賠償請求権と契約解除権に加えて、追完請求権と代金減額請求権が追加されました。

改正のポイント

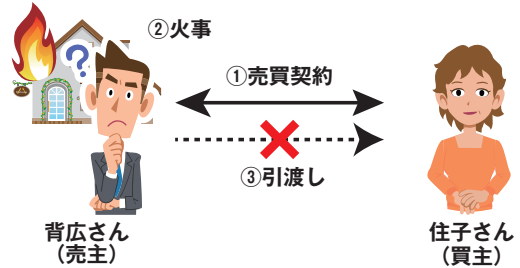
- 改正前の民法では、瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償の請求などの権利行使が必要でしたが、改正後の民法では、不適合を知ってから、1年以内にその旨を売主に通知すれば足りるということになりました。
- なお、ここでいう「通知」とは、売主が対応を検討できる程度に不適合の種類やおおよその範囲を知らせるものであることを想定しています。

2. 損害賠償請求

売買関係

事例①

5月1日に、住子さん(買主)は、背広さんの会社(売主)と分譲住宅の売買契約を締結しました。6月1日に引き渡される予定でしたが、引渡し前の5月15日に、その住宅が火事で焼失してしまいました。

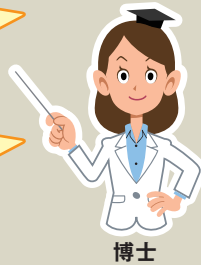


背広さん

Q:このケースで、弊社は、債務不履行(住子さんに住宅を引き渡せなかったこと)による損害賠償請求を受けることがあるでしょうか?

A:改正後の民法では、損害賠償の免責要件が明確化されました。

A:火事の責任が売主にあれば、住子さんは債務不履行に基づく損害賠償を請求することができます。背広さんの会社は、火事が自社の責任で発生したものでないことを明らかにする必要があります。



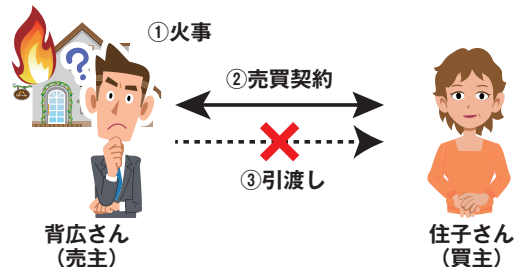
博士

改正のポイント

- 改正後の民法では、債務不履行による損害賠償の免責要件として、債務者に帰責事由(責めに帰すべき事由)がないことが定められ、その有無は、契約及び取引上の社会通念に照らして判断されることが明記されました。

事例②

5月1日に、住子さん(買主)は、背広さんの会社(売主)と分譲住宅の売買契約を締結しました。しかし、契約締結前の4月30日に、その住宅は火事で焼失していました。



背広さん

Q:このケースのように、契約前から債務(住子さんに住宅を引き渡すこと)の履行が不能である場合でも、住子さん(買主)は損害賠償請求をすることができるのでしょうか?

A:改正後の民法では、契約前から債務の履行ができない場合でも、火事が売主の責任で発生したものであれば、住子さんは損害賠償請求が可能です。



博士

改正のポイント

- 改正前の民法では、原始的不能(契約が成立する前から履行が不可能である場合)の明文規定はなく、このような契約は無効であって、損害賠償請求はできないとの考え方も有力でしたが、改正後の民法では、原始的な履行不能は損害賠償請求を妨げないとする規定が新設されました。
- 損害賠償の範囲は、「信頼利益」(契約が有効だと信じたことによって生じた損害(費用))に限定されず、要件を満たせば「履行利益」(債務履行されることによって債権者が受けるであろう利益)まで可能となります。

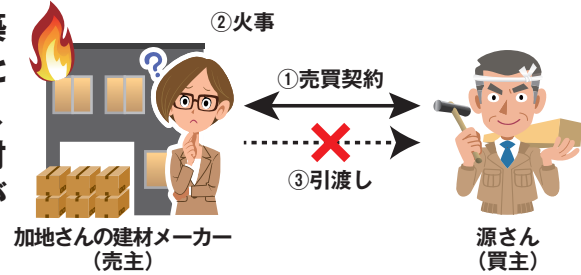
	買主に帰責事由がある場合	双方帰責事由がない場合	売主に帰責事由がある場合
追完請求	不可	可能	可能
代金減額請求	不可	可能	可能
損害賠償請求	不可	不可	可能
契約解除	不可	可能	可能

3. 契約解除

売買関係

事例

源さんの工務店(買主)はアパートの建築のため、加地さんの建材メーカー(売主)と建材の売買契約を締結しました。しかし、隣地工場の火事により、加地さんの建材メーカーの倉庫が延焼し、建材の納入が期日に間に合わないことが判明しました。



源さん

Q:別の建材メーカーと契約を結ぶため、現在契約している建材メーカーとの売買契約を解除したいのですが、解除できるでしょうか?

A:改正後の民法では、源さんは契約解除することが可能です。



博士

改正のポイント

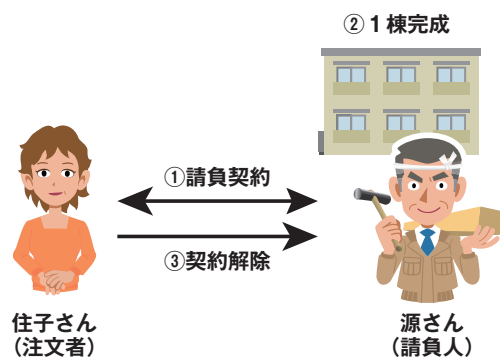
- 改正前の民法では、売主(債務者)に帰責事由がない場合には、契約解除が認められていませんでしたが、改正後の民法では、債務不履行による解除について売主(債務者)の責めに帰することができない事由によるものであっても解除可能となりました。
- 不履行が買主(債権者)の帰責事由による場合には契約解除は認められません。

4. 請負人の報酬請求

請負関係

事例

住子さん(注文者)は、源さんの工務店(請負人)とアパート2棟の工事請負契約を締結しました。源さんは、建設工事を進め、1棟目は完成しましたが、2棟目の着工前に、建材の購入元である建材メーカーが経営破綻したことにより、主要な建材が入手できなくなり、2棟目を完成させることができなくなりました。このため、住さんは請負契約を解除しました。



源さん

Q:民法の規定に従うと、弊社は完成させた工事に対しても報酬請求はできないのでしょうか?

A:改正後の民法では、請負契約の報酬請求について明文化されました。今回のケースでは、源さんは、完成している1棟目の報酬を請求できると考えられます。



博士

改正のポイント

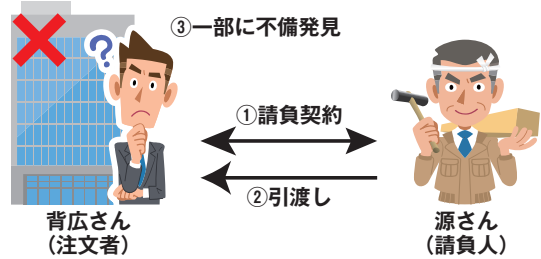
- 改正前の民法においては、請負契約(仕事が完成した時点で報酬が支払われる契約)が途中で解除された場合の報酬について、特に定めがありませんでした。
- 改正後の民法においては、請負契約が途中で解除された場合に、明確に分けられる部分によって、注文者が利益を受けるときは、請負人は、その利益の割合に応じて報酬を請求することができる旨が明文化されました。

5. 請負人の担保責任

請負関係

事例①

背広さんの会社(注文者)は、新事務所建築のため源さんの工務店(請負人)と工事請負契約を締結しました。背広さんは、完成・引渡し後に一部の設備や部材に不備があることを発見しました。



背広さん

Q:弊社が、源さんの工務店に対して行使できる権利は、民法が改正されたことによって変わったのでしょうか?

A:実質的には改正前の民法と変わりません。つまり、目的物(新事務所)が契約の内容に適合しない場合には、修補や代替物を求める権利(追完請求権)、損害賠償請求権、契約解除を求める権利があります。この他、代金減額を求める権利が追加されました。



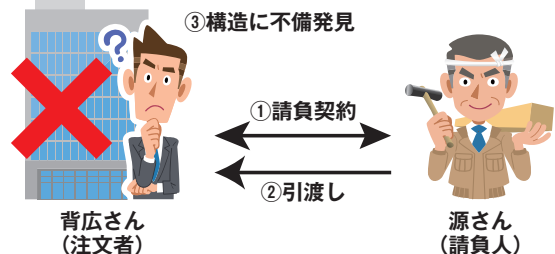
博士

改正のポイント

- 改正後の民法では、請負人の担保責任についても、原則、売買と同様の扱いとなりました。
- ただし、請負固有の規定として、注文者の提供した材料の性質または、注文者の指図により不適合が生じた場合には請負人は担保責任を負いません(改正前の民法から変更ありません)。

事例②

源さんの工務店(請負人)は、背広さんの会社(注文者)と工事請負契約を締結し、建設工事を開始しました。建物の完成・引渡し後に、建物の構造に欠陥があり、使用できないことが発覚しました。



背広さん

Q:弊社は、源さんの工務店に対して契約解除を求めることはできるのでしょうか?

A:改正後の民法では、建物等の請負契約についても契約解除できるようになりました。このため、背広さんの会社は契約を解除できると考えられます。



博士

改正のポイント

- 改正前の民法では、建物等の建築請負では、目的物に瑕疵があり、契約の目的が達成できない場合であっても、注文者は契約解除ができませんでしたが、改正後の民法においては、この制限がなくなり、注文者は契約を解除できるようになりました。
- なお、これまで責任追及には、目的物の引渡しから1年以内(建物等では5年または10年以内)に権利行使(請求)しなければなりませんでしたが、改正後の民法では、契約不適合を知ってから1年以内に通知すれば足りることとなりました。

- 売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任の内容

	売買		請負	
	改正前	改正後	改正前	改正後
修理・代替物の請求	×	○	修理については○	○
損害賠償請求	○	○	○	○
契約解除	○	○	○(建物等については×)	○
代金減額請求	×	○	×	○

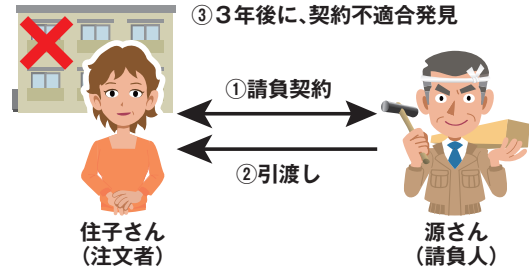
6. 債権の消滅時効

売買関係

請負関係

事例

住子さん(注文者)は、源さんの工務店(請負人)とアパート建設のための建築請負契約を締結しました。引渡し後、3年が経過した後に、住さんはアパートの一部に不適合があることを発見しました。



住子さん

Q: 民法の改正で時効期間が変わったと聞きました。これまでは「権利を行使することができる時から10年」でしたが、どのように変わったのでしょうか?

A: 「権利行使することができることを知ってから5年」という新しい時効が追加されました。いずれか早い方の経過によって時効が完成しますので、今回の場合、時効は不適合発見から5年後(引渡しから8年後)となります。



博士

改正のポイント

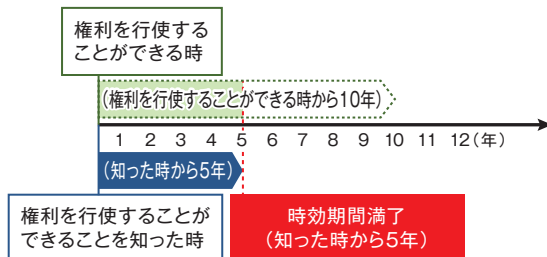
- 改正前の民法で定められていた職業別の消滅時効や商法に規定されていた商事消滅時効が廃止されました。
- 従来「権利を行使することができる時から10年」に加え、「権利行使することができることを知ってから5年」という新しい時効が追加され、いずれか早い方の経過によって時効が完成することとされました。

改正のポイント

時効期間と起算点に関する見直し

例1. 建物売買代金債権、請負代金債権など契約上の債権

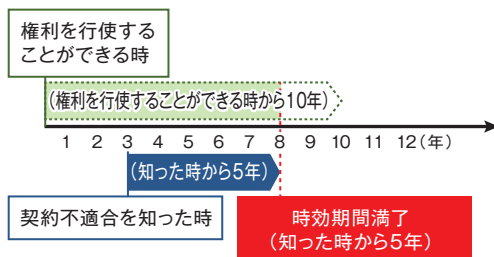
◆ 権利を行使することができることを知った時と権利を行使することができる時とが基本的に同一時点であるケース



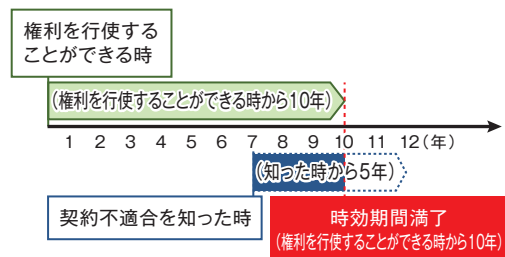
例2. 建物の瑕疵修補請求権

◆ 権利を行使することができることを知った時と権利を行使することができる時と異なるケース

ケース① 知った時から5年で時効が完成する場合



ケース② 権利を行使することができる時から10年で時効が完成する場合



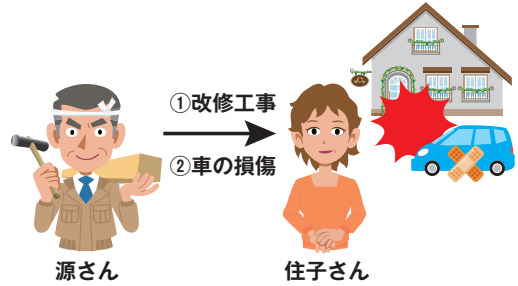
7. 不法行為の消滅時効

売買関係

請負関係

事例①

源さんの工務店は、住子さんからの依頼を受け、建物の周りの塀の改修工事を行いました。2年後、塀が崩れ、住子さんの車に倒れた塀が当たって車がへこんでしまいました。塀の調査をすると、源さんが行った改修工事が必要な基準に照らして十分な強度を持っていないことが判明しました。



Q: 民法改正によって、住子さんが弊社に対して損害賠償請求などの権利行使ができる期間は変更されたのでしょうか?

A: 住子さんが権利行使できるのは、損害及び加害者を知った時から3年、不法行為の時から20年間で、期間に変更はありません。

A: ただし、この期間は時効期間であると明記されましたので、時効の援用(時効により権利が消滅したことを相手方に主張すること)が必要です。



改正のポイント

- 不法行為債権(他人からの損害に基づく損害賠償請求権)については「知った時から3年」、「権利行使できる時から20年」という期間は変更ありません。
- 一方、これまで20年経過すると当然に権利が消滅するものとされていたところ、改正後の民法では、権利を消滅させるためには、時効により権利が消滅したことを相手方に主張することが必要になりました。
- また、債権者が裁判上の請求を行い、請求が認められた場合には、その時点から新たに時効が進行することとなります。

事例②

源さんの工務店で働く若手さんは、源さんの安全配慮が不十分であったために発生した工事現場の事故で大怪我をし、その6年後、当初は思いもよらなかった障害が残ることが判明しました。



Q: 源さんに対して損害賠償請求を行う場合、その請求権の消滅時効は、いつになるのでしょうか?

A: 改正後の民法では、若手さんに障害が残ることを知った時から5年、業務上の事故発生(権利を行使することができる時)の時から20年となりました。



改正のポイント

- 改正後の民法において、人の生命・身体の侵害による損害賠償請求権の時効期間について、長期化する特則が新設され、「知った時から5年」、「(知らなくても)権利を行使できる時から20年」となりました。

改正のポイント

○改正点をまとめると下記のとおりです。

改正前の民法

	起算点	期間
① 債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができる時から	10年
② 不法行為に基づく損害賠償請求権	知った時から	3年
	不法行為の時から	20年



改正後の民法

	起算点	期間
① 債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができることを知った時から	5年
	権利を行使することができる時から	10年
② 不法行為に基づく損害賠償請求権	損害及び加害者を知った時から	3年
	不法行為の時から (=権利を行使することができる時から)	20年
③ ①②の特則 生命・身体の侵害による損害賠償請求権	知った時から	5年
	権利を行使することができる時から	20年

8. 改正民法の施行日前後に関連した事項

民法改正の施行について	
Q 改正民法はいつから施行されますか。また、どの時点から契約した取引に適用されるのでしょうか？	A 改正民法は、令和2年4月1日から施行されます。原則として、施行日以降にされた意思表示・契約について適用されます。
Q 施行日前に締結された契約についてはどのような扱いになるのでしょうか？	A 施行日以前に締結された契約については、原則として改正前の民法が適用されます。
Q 改正日以前に締結された契約が、施行日以降に合意更新された場合には、どちらが適用されますか？	A 改正民法が適用されます。
Q 損害賠償請求権について適用される経過措置はどのような内容でしょうか？	A 令和2年3月31日までに債務不履行に基づく損害賠償請求権が発生している場合やその原因となる契約が締結されている場合には、改正前の民法が適用されます。ただし、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効については、施行日において「損害及び加害者を知った時から3年」または「不法行為の時から20年」が経過していない場合には、改正民法が適用されます。

9. 「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」による関係法律の改正


○改正前欄の記載内容が、改正後欄の記載内容に改正されます。

改正前	改正後
消費者契約法	
・「隠れた瑕疵があるとき」 ・「瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任」	・「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」 ・「履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任」
建設業法	
・「瑕疵」	・「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」

住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)	
・ 瑕疵	・ 「[瑕疵]とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」 旨の定義規定を新設
宅地建物取引業法	
・ 「瑕疵」	・ 「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	
・ 瑕疵	・ 「瑕疵」の定義規定を新設(品確法で新設する「瑕疵」の定義規定を引用)
・ 損害賠償請求権	・ 現行の損害賠償請求権に加え、保証金の性格に応じて「報酬の返還請求権」 又は「代金の返還請求権」を追加

10. その他情報

① 民法改正の詳細については法務省民事局のリンクを参照ください。

法務省民事局 民法の一部を改正する 法律(債権法改正)について	http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html	
---------------------------------------	---	---

② 標準契約書・約款等については下記リンクを参照ください。

団体名	内容・URL・QRコード	
中央建設業審議会	請負契約・約款 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000092.html	
民間(旧四会)連合協定 工事請負契約約款委員会	請負契約・約款 http://www.gcccc.jp/index.html	
(一社)住宅リフォーム 推進協議会	住宅リフォーム工事標準契約書他 http://www.j-reform.com/publish/shosiki.html	
日本弁護士連合会	住宅建築工事請負契約約款 https://www.nichibenren.or.jp/contact/information/iedukuri_yakkan.html	
国土交通省住宅局	賃貸住宅標準契約書他 https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html	

③ 国土交通省住宅局民法改正関連パンフレット

団体名	内容・URL・QRコード
国土交通省住宅局	改正民法を受けた賃貸住宅標準契約書Q&A http://www2.mlit.go.jp/common/001316901.pdf
国土交通省住宅局	住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要パンフレット http://www.mlit.go.jp/common/001258039.pdf

④ 問い合わせ先

相談内容	相談先:全国各地の弁護士会	QRコード
企業・個人事業者の方からの法律相談	 <p>0570-001-240</p> <p>※通話料がかかります。※一部のIP電話からはつながりません。 webページからもお申し込みができます。 http://www.nichibenren.or.jp/ja/sme/</p> <p>初回面談30分無料! ※一部の地域を除きます。</p> <p>地域の弁護士会の専用窓口に繋がり、弁護士からの折り返しの電話で弁護士との面談のご予約ができます。詳しくはお問い合わせください。</p>	
法律相談全般	<p>ひまわりお悩み110番 0570-783-110</p> <p>ひまわり相談ネット https://www.soudan-yoyaku.jp/</p> <p>全国各地に展開している弁護士会の法律相談センターにつながり、弁護士との面談の予約ができます。料金等、詳しくはお問い合わせください。</p>	
相談内容	相談先:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	QRコード
住宅に関するトラブル等の相談	 <p>0570-016-100 一部のIP電話からは 03-3556-5147</p> <p>10:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く)</p> <p>http://www.chord.or.jp/consult_tel/call.html</p> <p>住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。一級建築士の資格を有した相談員が専門的な見地からアドバイスします。</p>	

国土交通省

住宅局住宅生産課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL 03-5253-8111(代表)
