特集 改正民法案と不動産市場【論説】

改正民法が不動産売買実務に与える影響

The Impact of the Revision of the Civil Code on Real Estate Sales Transactions

Norikazu KUMAGAI : Attorney-at-Law SUZUKAZE LAW OFFICE

熊谷 則一*

第1 はじめに

現在予定されている債権法分野にかかる民法改正は、我が国の経済・社会活動に大きな影響を及ぼすことが予想される。不動産売買もその点は同じであり、民法改正の影響を受ける。

一般論でいえば、不動産売買を行った売主や買主が頻繁に紛争に巻き込まれるのであれば、不動産売買は抑制的になるであろう。不動産売買の場合には、売買の目的物に不具合があることが決済後に判明し、現民法の下での瑕疵担保責任の追及のような紛争が生じることが少なくない。本来、売主又は買主が売買契約締結前に目的物たる不動産を徹底的に調査し、当該目的物に関する情報を明らかにして売買すれば、このような「瑕疵」をめぐる紛争は少なくなる。しかし、調査コスト等の問題もあり、現状では、必ずしも目的物の詳細な「瑕疵」情報が明らかにされて取引されるわけではない。民法改正で売買の目的物の情報を明らかにする方向に実務が進むのであれば、不動産取引が活発になるとの仮説が立てられるであろう。

また、仮に紛争が生じても、買主が適切に救済されるのであれば、買主としては安心して不動産売買に関与することができる。買主の損害が適切に補填されるのであれば、売主としては、紛争を回避する観点から、目的物の情報を明らかにする方向で行動するであろう。

さらに、不動産売買の中でも、宅地建物の売買においては、宅地建物取引業者が媒介等の業務を

通じて取引に関与することが多いので、改正民法の下での宅地建物取引業者の役割も不動産市場の活性化という観点からは重要である。

そこで、本稿では、民法改正によって不動産売買が活発になるかという観点から、①売買対象の不動産にかかる情報提供について、②買主の救済について、③宅地建物取引業者の役割について概観する。なお、不動産売買取引にかかる民法改正の個別論点に関する詳細な検討等は、本誌特集における他の論者に委ねるので、本稿では直接は取り扱わない。

第2 売買の目的物たる不動産の情報

1 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

(1)売買の目的物に不具合が存在した場合、現民法の下では、当該目的物の買主にとっては、現民法570条に基づく瑕疵担保責任を売主に対して追及することができるかが問題となる。瑕疵担保責任に関する通説的な見解は、瑕疵担保責任を債務不履行責任とは異なった法定の責任と捉え、目的物が不特定物か特定物かで救済の体系を峻別し、不特定物については一般原則によるものとして買主の追完請求権、損害賠償請求権や契約の解除権を肯定しつつ、特定物については民法570条によるとして売主の追完義務を一律に否定する^(注1)。

(2)これに対し、改正民法では、「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

熊谷 則一* (くまがい のりかず) 正会員・弁護士

^{注1} 民法(債権関係)部会資料75A・9頁

の引渡しによる履行の追完を請求することができる。」(改正民法562条1項本文) 旨を新たに規定する。これは、売主は買主に対して、特定物であると不特定物であることを問わず、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合するもの」を目的物として引き渡す義務を負っていることを前提に^(注2)、「契約の内容に適合しないもの」=「契約不適合なもの」を引き渡した場合に、買主には追完請求権があることを規定したものである。あわせて、契約不適合の場合には、買主は、代金減額請求や契約解除や損害賠償請求等を売主に対して行うことができるとされる(改正民法563条1項、564条)。

改正民法の下では、売主には契約の内容に適合させる義務があることが明確になり、現民法での瑕疵担保責任にかかる契約責任説の立場に立って契約不適合責任を一元的に規律する。

(3)現民法が定める瑕疵担保責任は、「隠れた瑕疵」について売主が負う責任であり、売主が売買の目的物を調査し、瑕疵の内容を買主に明らかにしていれば、瑕疵担保責任の問題は発生しない。改正民法の下でも、売主が売買の目的物を調査し、どのような品質・性能の目的物であるかを契約上明らかにして、当該内容の目的物を引き渡せば契約に適合するので、契約不適合の問題は発生しないことになる。

もっとも、瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わるといって、改正民法は、売買の目的物に対する売主の調査義務を拡大してはいないし、買主に対して提供される情報が增多するという規律も設けていない^(注3)。

そもそも、現民法570条における「瑕疵」は、目的物が通常備えるべき性質・性能を備えていないことであり、「瑕疵」の有無は、目的物が本来備えるべき性質・性能を確定した上で、その「備えるべき性質・性能」と比較して、実際の目的物が「備えるべき性質・性能」を有しているかどうかの評価である^(注4)。この「備えるべき性質・性

能」についての判例(最判平成22年6月1日民集64巻4号953頁等)の考え方は、「瑕疵の存否は、結局、契約の趣旨を踏まえて目的物が有すべき性状を確定した上で、引き渡された目的物が当該あるべき性状に適合しているか否かについての客観的・規範的判断に帰着する」^(注5) というものである。すなわち、現民法570条の瑕疵担保責任も、「契約の趣旨」との関係で備えるべき性質・性能を備えていない場合に問題になるという点では、「契約の内容」との関係で契約の内容に適合しない場合に問題になる改正民法の契約不適合責任と根本的に異なるというものではない。

したがって、「瑕疵」が「契約不適合」に変わっても、改正民法の下で、売主が買主に提供する目的物に関する情報が理論上多くなるものではない。

(4)このように、理論上は、「瑕疵」と「契約不適合」とで内容に大きな違いはない。しかし、民法の条文に、「契約の内容」に適合しないものを引き渡した売主は責任を負う旨が明文で規定されることは、実務に与える影響は小さくないと考えられる。改正民法の下では、売買の目的物に不具合が存在した場合には、「契約の内容」との適合性が問題になることが契約当事者に明らかになる。したがって、紛争を回避するために、目的物の性質・性能に関する情報を明らかにして、そのような性質・性能の目的物を引き渡すことが契約の内容であるという認識を売主と買主とで共有する取引が増えることが期待できる。

2 損害賠償の範囲

(1)法定責任説を前提にした現民法の瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、信頼利益であるといわれる。

他方、改正民法の契約不適合責任に基づく損害賠償は、一般の債務不履行の場合と同様、改正民法415条による損害賠償であり、損害の範囲は改正民法416条に従い、履行利益を含むことになる。

もっとも、現実の救済の場面において、現民法

^{注2} 民法(債権関係)部会資料83-2・42頁

^{注3} 民法改正の中間試案では、売買契約に限らず、契約締結過程において、契約を締結するかどうかの判断の基礎となる情報の提供義務を規律することが提案されていたが(中間試案第27-2)、今回の改正案には盛り込まれなかった。

^{注4} 民法(債権関係)部会資料75A・10頁

^{注5} 民法(債権関係)部会資料75A・10頁

の下での裁判所の損害賠償の範囲に関する判断は柔軟であり、履行利益に該当するものも賠償の対象としていることも少なくない。何が通常損害であり、何か当事者が予見すべき特別損害なのかを確定していくことが改正民法の下では課題となる。裁判例がどのようになるか、安定するまでしばらくの時間がかかると思われる^(注6)。

(2)しかし、改正民法の契約不適合責任が、理論上履行利益まで損害賠償の対象になるということの持つ意味は大きい。例えば、売主が転売目的の買主に売却した不動産が契約不適合で解除に至った場合の損害として、転売益まで認められる可能性があるということになる。これは、契約不適合によって売主が負担する損害賠償責任の範囲が、現民法の下での瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任の範囲よりも、広くなることを意味する。売主にとっては、契約不適合にかかる紛争を回避することが瑕疵担保責任の場合以上に重要になるので、当該目的物の性質・性能に関する情報を明らかにする取引が増えることが期待できる。

第3 買主の救済

1 救済方法の多様化

(1)現民法の瑕疵担保責任では、売買の目的物が「備えるべき性質・性能」を備えていない場合、善意無過失である買主は、売主に対して損害賠償請求をすることができ、さらに、契約の目的を達することができない場合には、売買契約を解除することができる。すなわち、買主の救済方法としては、損害賠償と契約解除が予定されている。

(2)他方、改正民法の下では、売買の目的物が品質につき契約不適合の場合は債務不履行として位置付けられた関係で、買主の救済方法も多様化した。具体的には、買主は、履行追完請求（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。改正民法562条1項）、代金減額請求（履行の追完がない場合に、不適合の程度に応じて代金の減額を請求すること。改正民法563条1項、2項）、債務不履行の一般原

則に従った損害賠償請求（改正民法564条）及び一般的な契約解除の原則に従った解除権の行使（改正民法564条）が可能となる。

すなわち、改正民法の下では、例えば、雨漏りをしない建物を引き渡すことが売買契約の内容になっている場合において、引き渡された建物に雨漏りをするという契約不適合がある場合には、買主は、履行の追完請求として、建物の修補を請求することが可能となる（改正民法562条1項本文）。買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告しても、相当の期間内に追完がなされない場合には、買主は、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（改正民法563条1項）。また、売主の契約不適合は債務不履行でもあるので、買主は、売主の契約不適合によって生じた損害につき、賠償請求をすることができる（改正民法415条1項）。履行の催告に対して履行がない場合は、当該債務不履行が「その契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である」場合を除き、買主は売買契約を解除することができる（改正民法542条）。

2 責任追及期間

(1)現民法における瑕疵担保責任は、一般的な消滅時効にかかる他、契約の解除又は損害賠償請求は、瑕疵が存在する事実を知ってから1年以内にしなければならない（民法570条、566条3項）という除斥期間が定められている。

(2)他方、改正民法は、契約不適合責任を債務不履行責任としたものの、債務不履行一般の消滅時効に委ねるだけではなく、「買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、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」旨も規定した（改正民法566条本文）。

すなわち、契約不適合責任においては、契約不適合の事実を知ってから1年以内に当該事実を通知すれば、契約不適合責任に基づく権利がいわば保全され、契約不適合責任に基づく請求は、権利を行使することができることを知った時から5年

^{注6} 望月治彦「民法改正が不動産取引実務に与える影響」『Business Law Journal 2015.7』レクシスネクシス・ジャパン 54頁

間は消滅時効にかからないことになる（改正民法166条1項1号）。現民法の瑕疵担保責任のように、責任追及そのものを契約不適合の事実を知ってから1年以内に行わなければならないわけではない。

すなわち、瑕疵担保責任の場合と比較すると、契約不適合責任における買主は、より長期間、売主に対する責任を追及することができることになる。

3 実務への影響

以上のとおり、改正民法下の契約不適合責任は、救済方法が多様化されるという点でも、責任追及のための期間が長期になる可能性があるという点でも、買主の救済という観点では、適切に買主の救済が図られる取引が多くなるということがいえよう。買主としては、より適切な救済方法を選択することが可能になり、安心して取引に入ることができるようになる。他方、責任追及がなされる紛争を回避しようとする売主は、売買の目的物の情報を買主に提供するようになることが期待される。

第4 宅地建物取引業者について

1 契約不適合責任の免責

(1)以上のとおり、民法改正後の契約不適合責任により、「契約の内容」を意識する契約が増え、買主の救済手段が多様化し、また、売主の損害賠償責任の範囲が広がることは、売買の目的物に関する情報をできる限り明確にして取引を行うことにつながると考えられる。しかし、売主の契約不適合責任を免責する旨の特約が認められると、売主には、売買の目的物の情報を明確にするのではなく、契約不適合責任を負わない特約を設けた売買契約を締結することを選択する可能性が残る。

(2)この点、現民法570条の瑕疵担保責任は、売買契約の当事者間でその全部又は一部を免責する旨の特約を設けることが可能となっている。もっとも、当該免責特約は、売主が知りながら告げなかった事実には及ばない（現民法572条）。

このような民法の原則に対し、消費者契約では、隠れた瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する旨の条項は、瑕疵を修補する責任を負う場合を除き、無効とされる（消費者契約法8条1項5号、同2項）。また、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物の売買

契約では、瑕疵担保責任の期間について目的物の引渡の日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定よりも買主に不利な特約をすることが禁止され（宅地建物取引業法40条1項）、そのような特約は無効となる（同法40条2項）。

(3)瑕疵担保責任の免責に関する現民法と消費者契約法・宅地建物取引業法の規律の関係は、契約不適合責任となった改正民法の下でも引き継がれる。すなわち、契約不適合担保責任の全部又は一部を免責する旨の特約を当事者間で合意することは可能である一方で、売主が知りながら告げなかった事実には免責が認められない（改正民法572条）。消費者契約では、契約不適合に基づく事業者の損害賠償責任を免除する旨の条項は、事業者が追完責任又は代金減額責任を負う場合を除き、無効とされる（改正後の消費者契約法8条1項5号、同2項）。宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約における契約不適合責任の免責については、契約不適合の事実を知った時から1年以内にその旨を通知しなければならないという改正民法566条に規定する期間について、その目的物引渡の日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定よりも買主に不利な特約をすることが禁止される（改正後の宅地建物取引業法40条）。

(4)したがって、消費者契約法又は宅地建物取引業法40条が適用される宅地建物の売買契約については、契約不適合責任の全部を免責する旨の規定を設けることはできない。改正民法の下では、現民法の場合と比較して、売買の目的物に関する情報が明確にされる方向で取引がなされることにつながるものと考えられる。

他方、改正民法の下でも、消費者契約法と宅地建物取引業法40条が適用されない宅地建物の売買契約、すなわち、消費者売主の売買契約と、宅地建物取引業者以外の事業者売主・事業者買主の売買契約の場合には、売主は、当該目的物の情報を明確にするのではなく、契約不適合責任を全部免責する旨の特約を設けて対応することも選択肢となる。

2 宅地建物取引業者の役割

(1)売買契約の目的物の不具合の有無等物件情報が明確にされていないのに売主が契約不適合責任

を負わない場合、本来であれば、売買価格に買主のリスクが反映されることになるはずである。物件情報が開示されている不動産は適正な価格で流通し、物件情報が開示されていない不動産は、リスクを織り込んだ価格で流通するはずである。

しかし、買主が消費者である場合には、実務の実態としては、「契約不適合のリスクがあるから、売買代金はもっと低額でよいはずだ」という合理的な判断で売買代金の交渉・合意がなされるものではない。この点、情報が開示されている物件が多く、情報が開示されていない物件との比較が可能である状態になれば、情報の開示の有無が売買価格に反映され、長期的には、情報の非対称性が解消に向かい、市場の活性化につながることを期待できる。

したがって、契約不適合責任の全部免責規定を設けることができる消費者売主の売買契約や宅建業者以外の事業者が売主となる事業者間の売買契約において、物件情報を開示することを促す仕組みを設けることが、市場の活性化という観点からは重要になる。

(3)現在、宅地建物取引業法の改正法案が国会で審議されている。ここでは、既存建物取引時の情報提供の充実という観点から、宅地建物取引業者が専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことによって、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備するための改正がなされることとされている。具体的には、①宅地建物取引業者が媒介契約を締結する時に、インスペクション業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてインスペクション業者をあっせんすること、②インスペクションがなされた場合には、重要事項説明において宅地建物取引業者がインスペクション結果を買主に説明すること、③売買契約締結時には、基礎・外壁等を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅地建物取引業者から売主・買主に対して書面で交付すること等が定められる予定である。

これらの改正が施行されると、不動産売買の中でも、建物の売買においては、宅地建物取引業者が媒介業務を通じて、建物状況調査を促す役割を担う仕組みが制度化されることになる。建物状況

調査がなされた上で売主の契約不適合責任が免責される取引の方が、建物状況調査がなされないままで売主の契約不適合責任が免責される取引よりも買主にとっては安心であり、前者の取引が増加することが期待できる。また、物件情報が開示される取引が増加すれば、建物状況調査がなされた上で売主の契約不適合責任が免責される取引と、建物状況調査がなされないままで売主の契約不適合責任が免責される取引との比較が可能になり、情報開示の有無が適切に価格に反映されるようになることが期待できる。

第5 まとめに代えて

消費者契約法も宅地建物取引業法も適用されない不動産売買（宅地建物取引業者以外の事業者が売主となり事業者が買主となる取引と消費者売主の取引）の場合、改正民法での契約不適合責任を全部免責することは可能であるものの、宅地建物取引業法の改正によって、媒介業者たる宅地建物取引業者が建物の情報提供を促す仕組みに関与することとなるので、建物売買に関しては、品質や不具合の情報が買主に提供される方向での取引が増加し、市場の活性化につながる効果があると考えられる。

他方、消費者契約法が適用される不動産売買（宅地建物取引業者以外の事業者が売主となり、消費者が買主となる取引）と宅地建物取引業法が適用される不動産売買（宅地建物取引業者が自ら売主となる取引）の場合には、改正民法での契約不適合責任を全部免責することはできないので、「契約の内容」を意識する契約が増え、買主の救済手段が多様化し、また、売主の損害賠償責任の範囲が広がることで、売買の目的物に関する品質や不具合の情報が買主に提供される方向での取引が増加し、市場の活性化につながる効果があると考えられる。さらに、宅地建物取引業法の改正によって、媒介業者たる宅地建物取引業者が建物の情報提供を促す仕組みに関与することとなることも、市場の活性化に寄与する。

民法改正と宅地建物取引業法の改正とがうまくマッチすれば、不動産市場が活性化されることが期待できよう。