民法改正 建設業者が知っておくべきこと 続

代々木総合法律事務所　弁護士　久保木 亮介

瑕疵から契約内容不適合へ
担保責任の請求権に留意

けんせつ6月1日号に引き続き、久保木亮介弁護士の改正民法についての講演を紹介します。今回は民法から瑕疵という言葉がなくなり、契約内容不適合という言葉に変わった点についてで、仕事の完成後に契約内容不適合が判明したケースです。請負人が一戸建を新築施工して引き渡し後に、雨漏りが生じたと注文主から連絡があり、請負人が修補を申し出たが、注文主から修繕は他の業者に依頼するので、その費用と修繕の間の仮住まい費用も請求されたという設例で解説しました。（文責・見出しとも編集部）

新しい民法は請負の担保責任を4つの請求権ということで明文によって整理しました。売買契約や請負契約などの有償契約において、給付した目的物または権利に欠陥があった場合、つまり不完全な履行が行なわれた場合に、給付した者が相手方に対して負う責任のことを「担保責任」と呼びます。（表参照）。

代替物や不足分の追完も可

直さなくていいからお金を払えという損害賠償請求ができるのか。改正により削除された民法改正前の634条が適用されるケースです。

改正前民法634条
1項　仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。（以下略）
2項　注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。（以下略）

損害賠償請求ができるとはっきり書いてありましたが、改正後はどうなるのか。まず履行の追完請求について559条が準用する562条という条文があります。

改正民法562条
1項　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（注：これは瑕疵という言葉に代わる契約内容不適合です）は、買主は売主に対し、目的物の修補、代替物の引き渡し又は不足分の引き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項　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。

改正前後の条文の違いの1つは「瑕疵」という言葉が消えて「契約内容不適合」に変わり、2つ目に改正前は修補だけが認められていましたが、改正後は修補の他に代替物の引き渡し又は不足分の引き渡しによる履行の追完請求も認められました。

建物も契約解除され得る
期間内の履行が大切

解除権というのはいったいいつできるのかということも確認する必要があります。改正される前の民法では635条但書というのがあり、たとえ瑕疵があっても建物については解除できないとはっきり書いてありました。ところが635条が削除されてしまったので、条文上、建物であっても契約不適合があれば解除され得ることになってしまいました。ですからいったいどういう場合に解除されてしまうのか、皆さんにとって死活問題になってきました。そこで541条というのは大切な条文になります。催告による解除という条文です。

適切な補修提案で賠償回避

改正民法541条
当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。
ただし、その期間を経過したときにおける債務の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ときは、この限りでない。

ケースに沿って考えると、こういう解除というドラスティックな事態を避けるためには請負人としては、損害賠償しろという注文主を無視すると、それは履行がないということになり、解除され得るし、損害賠償請求され得るということになります。こういう事態は避けるべきですので、請負人としては調査の上で、適切な内容の補修方法を検討して提案すべきです。提案すれば損害賠償請求はできないということになります。

ただ、注文主の不信も強いし、残念ながら信頼関係を回復していくのも大変そうなので、ここは修補とかではなくて、ある程度お金を払って解決したいという場合も多いと思います。この場合には修補に代わる損害賠償の範囲についてきちんと処理をすることが大切になってきます。これは注文主が実際に支出した費用ではなくて、修補に必要かつ相当な範囲の支払いをすればよいのです。

仮住まい費用も請求されていました。こういうのを拡大損害というのですが、修補に代わる損害賠償とは区別される問題です。こういう損害賠償の範囲については民法416条がありまして、こういうときにはこういう損害がふつう生じるという、通常生ずべき損害に限られるというのが原則になります。

履行不能でなければ
賠償は解除権発生に限定

3番目に改正前は「修補」か「損害賠償」か選べましたが、改正後はどうなるのか。562条を見ても分かりません。直接の定めがないのです。いきなり損害賠償ができるのか、それとも修補を求めなくてはいけないのかについては、損害賠償について定めた改正民法415条2項をみる必要があり、履行に代わる損害賠償ができる場合というのは限定されるように読めます。

改正民法415条
1項　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。

これは賠償全体をカバーする話で、賠償も様々です。契約不適合の部分を直す代わりに必要な費用分の賠償もあれば、仮住まいが必要といった被害が拡大することも賠償の項目に含まれ得るのです。

同条2項　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請求をすることができる。

ですから賠償のうち履行に代わる賠償について述べているのがこの2項ということになり、何と書いてあるのかというと、①債務の履行が不能であるとき、②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、③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、とあります。

設定したケースでは、雨漏りの修補が履行できない、履行不能ということはないと思います。請負人は実際に補修を申し出ているので履行の拒絶をしたわけではない。そうすると履行に代わる損害賠償請求ができるのは3番目の解除権が発生したときのみと解釈できます。

誠実に注文主に回答し
代金減額請求さける

もう一つ契約不適合の場合の報酬減額請求権というのが改正民法では認められているので、これも条文を確認しておきます。これも買主を注文主、売主を請負人というふうに読み替えます。さらに代金を報酬というふうに読み替えてみていきます。

改正民法563条
1項　前条第1項本文に規定する場合（注：前条とは562条ですから契約不適合の場合のことです）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項　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。
①履行の追完が不能であるとき
②売り主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき（③、④省略）
3項　第1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2項の規定による代金の減額請求をすることはできない。

これは請負人に過失があろうがなかろうが、認められる無過失責任を定めたものです。契約不適合がある場合には何かしら請負人に落ち度がある場合がほとんどだと思います。無過失という場面は考えづらい。ただ稀ではあっても、請負人に落ち度がない、損害賠償責任が免れる場合でも、注文主は報酬減額請求がこの条文によってできることになって、この範囲で救済されることになります。ですから請負人としては代金減額請求をされないために、追完の請求があった場合には、無視したり、拒絶したりとかしないで、やはり速やかに調査・修補の要否と内容を検討して注文主に誠実に回答するということが大事です。

表　請負の担保責任・民法改正前後対比

	改正前民法	改正民法
①履行の追完請求	634条1項（修補請求のみ明記）	562条（修補、代替物引渡し等の追完請求）
②損害賠償請求	634条2項（無過失責任。1項の修補請求と選択的）	564条→415条（請負人に帰責性がないと証明すれば免れる）
③契約の解除	635条（建物については明文上解除不可）	564条→541条（催告により可）、及び542条
④代金の減額請求	明文はなし	563条（催告により可）
①～④の責任を問われ得る期間	637条（引渡時から起算、1年）、638条（建物等の特約、5年・10年）	637条（知った時から1年以内に通知）、166条1項（知った時から5年、又は引き渡しから10年）