# 民法改正～建設業者が知っておくべきこと 続々

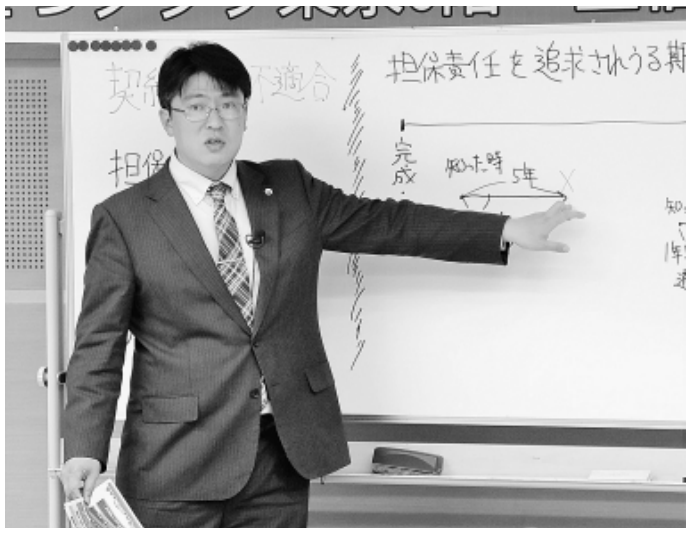
代々木総合法律事務所　弁護士　久保木 亮介

## 担保責任を問われる期間

### 契約書面での合意が大切

けんせつ前号に続いて、久保木亮介弁護士の民法改正についての講演を紹介します。今号は改正点ポイントの③、担保責任を問われ得る期間についてのルール変更、についてです。（文責・見出しとも編集部）。講演の紹介は今回で最終回となりますが、「新型コロナウイルスの影響への対応について」も久保木弁護士は解説しており、東京土建のホームページでご覧いただけます。（組合員用資料ダウンロードページ）

担保責任はいったいいつまで追求されてしまうのかという大事な話です。いろいろな意味で契約書、注文書、請書というのは大事ですが、いつまで責任を追及され得るかということでは、これをきちんと作っているかどうかが決定的になります。



担保責任を問う権利の時効について説明する久保木弁護士

注文者から責任を請求される期間について民法改正前は、請負契約は原則として引き渡しから1年、非堅固建物（木造住宅）は引き渡しから5年、木造でない堅固な建物は10年がたつと瑕疵担保責任を請求する発注者の権利が除斥といって、自動的になくなる定めになっていました。旧民法637条、638条です。また不法行為責任も引き渡しから20年で除斥となっていました。

### 知って1年以内の通知必要

これが民法改正後はどうなったのかというと、まず建物の構造による差はなくなりました。改正前の637条、638条は削除されました。2番目に契約不適合を注文者が知ったときから1年以内に「通知」をすれば、担保責任を問う権利が保全されるとなりました（改正後637条1項）。いつ知るかは分からないのです。すぐに契約内容不適合に気づく場合もあれば、何年かたって気づく場合もあるのかもしれない。知った時から1年以内に通知をしなさいということです。請負った側としては通知してもらえれば、調査・確認して必要なら修補できるわけです。その機会を与えてもらわないといけない。逆にその通知をきちんとしない人の権利を保全する必要はないだろうということで、まず通知しなさいということが求められています。

逆に通知すればそこから5年間は請求できる。5年以上たって初めて消滅時効といって請求される側が時効を主張しますといえば、請求できないとなります。

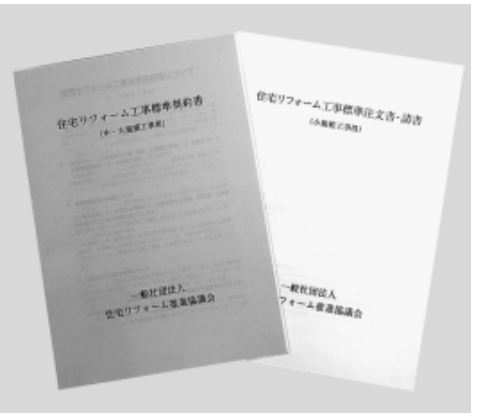
## 主観と客観の権利

### 新しく定めた時効のルール

一方で民法は権利を行使できる、これは客観的に行使できる、つまり知ったかどうか、気づいたかどうかではなくて、客観的には契約内容不適合が存在しているわけですから、気づいていないだけで客観的には完成引き渡しから行使できるわけです。

そして「権利を行使できるときから10年間」と、「権利を行使できることを知った時から5年間」のどちらか早く到来した時点で、担保責任を問う権利が時効により消滅（改正民法166条1項）するとなりました。

主観的な期間と客観的な期間と申しましょうか、2つの時効についてのルールを民法は定めたのです。例えば、8年経ってから知ったとすると、この場合は知った時から5年より前に完成引き渡しから10年が訪れるわけです。ここで請負人が時効を主張すればその権利はもう実現しないということになる。これが新しい民法の時効ルールということになります。



住宅リフォーム推進協議会の工事標準契約書

## 口約束では大きなツケに

### 約款で厳格に明示して契約

これだと請負人はいつ通知が来て責任を問われるか分からないという状態に長期間置かれることになります。これは厳しい。どう対処すべきかが問題です。民法は債権者の側が債務者との間で、あらかじめ法律が定めた時効期間を短くする合意をすることは禁じていません。民法146条というのがあり、時効の利益はあらかじめ放棄することが出来ないと定めていますが、これは債務者のためのものでは、債権者のためのものではないのです。任意に合意できるということになります。そこで契約書であらかじめ担保責任を負う期間を短くしておく必要があります。

リ推協の工事標準契約書、注文書・請書、こういうものできちんとルールを定めておくことをお勧めします。リ推協の約款ですと第8条で原則として引き渡しから2年のみ担保責任を負うとなっています。それと建設設備の機器本体、室内仕上げ装飾・家具、植栽についてはもっと短くて1年のみ担保責任を負いますとなっています。これらは引き渡しを受けて日常使うものですから、契約内容不適合にすぐ気づくはずです。あまりにも長い期間責任を問われ得るのは妥当でないということで、こういうルールを作って注文主にも合意してもらうのが適切であろうと思います。

### 品確法では10年の定めも

同じように中央建設業審議会が作成した民間建設工事標準請負契約約款でも35条でやはり原則として引き渡しから2年のみ担保責任となっており、例外的に室内仕上げとか装飾については直ちに追完請求してもらえなければ基本的には責任を負いませんと、より厳格なルールを注文主にお願いする内容になっています。これをきちんと契約の内容にしておくかどうかは大きな違いです。口約束だけで仕事を始めると2年で責任を免れるということが出来なくなってしまうので、場合によっては非常に苦労することになります。契約書面の作成を怠った大きなツケという点ではこの場面が最大ということになるのではないでしょうか。ぜひ意識していただきたい。

ひとつ注意事項ですが、住宅の品質確保の促進等に関する法律、いわゆる住宅品確法があります。そこの94条1項では新築住宅の構造耐力上重要な部分、または雨水の侵入を防止する部分の瑕疵については引き渡しから10年間担保責任を負うと定めてあって、第2項では第1項に反する特約で注文者に不利なものは無効だと強行法規になっています。ですから前回の雨漏りのケースは新築住宅という設例ですから、あのケースでは合意で担保責任を短くすることは出来ないということです。他方で例えば屋根の張り替えとか新築住宅でない請負契約については約款で責任期間をきちんと合意しておけばその期間内のみ責任を負えばよいということになります。

繰り返しになりますが、紛争の予防のために契約書や見積書、打ち合わせシートなど、こういうものが決定的に重要だということを最後に強調させていただきます。

---

## 仲間から

### 公務中で不起訴

#### 不平等な日米地位協定

大工　中谷登志夫

コロナ禍で今年の原水禁世界大会はオンライン大会になるとのこと。組合活動も平和運動もなかなか容易でない状況である。

さて最近、新聞の日米地位協定についての記事で、米軍の特権を問う全国の検察庁が2001～18年に扱った米軍関係者の刑法犯8112人のうち、起訴猶予を含めた7044人が不起訴処分。公務中という理由が、日本の裁判にかけることが難しい一因で、日本人の被害者から不平等が取りざたされている。

04年に沖縄国際大学、16年に沖縄名護市沖など、米軍機墜落事故では整備士や機長が公務中とのことで、米軍が現場を封鎖して日本の警察が捜査できずに不起訴になっている。

地位協定は日本人の人権を最優先に考える構造になっていない。米兵の事件・事故で基地周辺住民の怖さは計り知れないだろう。辺野古の問題も含めて、私たちの運動も強固にたたかうべきでは。（江東）

---

### 詰将棋の解答

▲4二銀△同玉▲5二香成△3一玉▲4一金△2一玉▲1二銀打まで7手詰。