

【★★宅建士メールマガジン 2022-2号★★】を配信いたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

-----

■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 契約不適合責任 ■□■

-----

(質問) 売却物件に修理可能な欠陥があったら契約解除できる？

(回答) まずは修繕を請求しなければなりません

(記事内容)

【購入した建物に欠陥がある場合に修理を請求できるの？】

引き渡された目的物や権利が種類、品質または数量に関して、契約の内容に適合しないもの

(以下、「契約不適合」といいます) であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の

引渡しまたは不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます（追完請求）。

たとえば、売主 A から建物を購入した B が、後に欠陥住宅であることに気付いた場合、B は、修補

請求や代わりの物件の引渡請求をすることができます。

ただし、A に履行追完の義務があるとしても、B に不相当な負担を課するものでなければ、B が求める方法とは別の方法で追完できます。

代わりの物件の引渡しではなく、修補を選択するなどです。

なお、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、履行の追完の請求をすることができません。

このような場合にまで売主が履行追完義務を負うとすると不公平になるからです。

#### 【購入した建物に欠陥がある場合に代金減額請求できるの？】

契約不適合である場合、買主は、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、

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ます。

代金減額請求は、契約解除（一部）と理屈は同じです。したがって、契約解除と同じく、買主による催告が必要とされています。

ただし、（契約解除と同じく）買主は、次の場合には、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ます。

①履行の追完が不能であるとき

②売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契約の性質または当事者の意思表示により、特定の日時または一定の期間内に履行をしない

ければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき

④買主が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき

なお、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、代金の減額の請求をすることができません。

**【購入した建物に欠陥がある場合に損害賠償請求できるの？】**

契約不適合である場合に、買主の追完請求権や代金減額請求権を行使できる場合であっても、

債務不履行責任としての損害賠償請求ができます。

ただ、債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由がない場合には損害賠償請求は認められず、

また損害賠償の範囲については履行利益にも及びます。

**【購入した建物に欠陥がある場合は契約解除できるの？】**

契約不適合である場合に、買主の追完請求権や代金減額請求権を行使できる場合であっても、債務不履行責任としての契約解除ができます。

こちらも債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由は不要ですが、解除する前に追完について催告が必要です（履行不能等の場合は不要）。

また、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ときは解除できません。

**【住宅の欠陥を発見してから1年で追及ができなくなる？】**

種類または品質に関して契約の内容に適合しない目的物の引渡しを受けた買主は、

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、不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、

損害賠償の請求及び契約の解除ができなくなります。

ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、上記の期間制限はありません。

したがって、権利に関する不適合については、短期間でその不履行の判断が困難となるとは考えにくく、また、物の数量における不適合についても、数量不足は外形上明白であり、履行が終了したとの期待が売主に生じることは考えにくいので、上記の期間制限の適用がありません。

**【担保責任を負わない旨の特約は有効？】**

売買契約の当事者間で、売主が負うべき担保責任について特約を行うことは有効です（私的自治の原則）。

契約当事者は、担保責任を重くする特約も、軽くする特約も、あるいはそれを負わないとする特約もすることができます。

ただし、担保責任を負わない旨の特約がなされた場合でも、①売主がそれを知りながら買主に告げなかった事実、及び②売主自らが第三者のために設定しまたは第三者に譲り渡した権利については、売主は責任を免れません。信義則に反すると評価されるからです。

①については、売主が建物に欠陥があることを隠す等が典型例です。②については、売主が引き渡すべき不動産を他人に売却していた場合や他人のために設定した地上権や抵当権が存した場合等が典型例です。

(過去問題にチャレンジ！)

**【問題】** A を売主、B を買主として、A 所有の甲自動車を 50 万円で売却する契約(以下この間において「本件契約」という。)

が令和 3 年 7 月 1 日に締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。(2021 年度問 7)

1 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、BはAに対して、甲自動車の修理を請求することができる。

2 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車の契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した場合、BはAに対して、売買代金の減額を請求することができる。

3 Bが引渡しを受けた甲自動車が故障を起こしたときは、修理が可能か否かにかかわらず、BはAに対して、修理を請求することなく、本件契約の解除をすることができる。

4 甲自動車について、第三者CがA所有ではなくC所有の自動車であると主張しており、Bが所有権を取得できないおそれがある場合、Aが相当の担保を供したときを除き、BはAに対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

正解：4

1〇 売買契約で引き渡された目的物が品質等に関して契約の内容に適合しないものである

場合（契約不適合）は、買主は、売主に対し、目的物の修補等を請求することができます（民法 562 条 1 項）。

本問の場合、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることは契約不適合に当たります。

したがって、B は A に対して、甲自動車の修理を請求することができます。

2〇 売買契約で引き渡された目的物が品質等に関して契約の内容に適合しないものである場合（契約不適合）は、買主は、売主に対し、代金減額等を請求することができます（民法 563 条）。その際、履行の追完が不能である場合、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ます（民法 563 条 2 項 1 号）。本問の場合、甲自動車の契約の内容に適合しない修理不能な損傷があります。したがって、B は A に対して、催告なく代金減額を請求できます。

3× 売買契約で引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものである場合（契約不適合）は、買主は、原則として、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に契約の解除をすることができます（民法 564 条・ 541 条）。

ただし、債務の履行が不能である場合等は、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができます（民法 542 条）。

本問の場合、B は、甲自動車修理が可能であれば、相当の期間を定めてその催告をした上でなければ、本件契約の解除をすることはできません。

40 売買の目的について権利を主張する者があることにより買主がその買い受けた権利の全部もしくは一部を取得することができず、または失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部または一部の支払を拒むことができます（民法 576 条本文）。

第三者による権利の取得が未だ確定せず、そのおそれがある程度に止まる段階では、売主に対して契約不適合責任を追及することはできないので、損害の発生を未然に防ぐ目的で買主に代金支払拒絶権が与えられています。ただし、売主が相当の担保（保証人を付ける等）を供したときは拒むことができません（民法 576 条但書き）。買主に損害が発生することを未然に防ぐとする本条の趣旨に照らすと、売主から買主に相当の担保が提供された場合は、もはや損害

を防止するために本条を適用する必要がなくなるからです。したがって、Aが  
相当の担保を供したときを除いて、BはAに対して売買代金の支払を拒絶する  
ことができます。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次