

売主の瑕疵担保責任と 中古住宅の流通促進

「瑕疵」(「契約不適合)」の判断を手がかりにして

秋山 靖浩(早稲田大学)

報告の構成

1. 問題意識
2. 裁判例
3. 分析——中古建物に生じた経年による変化・劣化はどのような場合に「瑕疵」に当たるか？
4. 「瑕疵」の判断をめぐる議論
5. 改正法案における「契約不適合」の判断
6. 「契約不適合」の判断と中古住宅の流通促進

1-1 問題意識／中古住宅の流通促進

中古住宅の流通を阻害する要因の一つ
「中古住宅の質に対する不安」



売主の瑕疵担保責任の制度
特に買主が抱いている「中古住宅の質に対する不安」を
解消するための制度として位置付けられる

1-2 問題意識／中古住宅の流通促進

中古住宅の売買：現状有姿による売買だといわれる



どのような不都合が「瑕疵」に当たるか？

経年による変化ないし劣化はすべて「瑕疵」に当たるか？

→ 「瑕疵」の有無の判断が不安定では、売主の瑕疵担保責任が「中古住宅の質に対する不安」を解消する制度として十分に機能しないおそれ

1-3 補論：中古住宅の活用

中古住宅を「賃貸住宅」として活用する方向性

中古住宅の所有者側の阻害要因

- 一度貸してしまおうと賃借人から返ってこないのでは、貸したくない
→ 仲介者を介在させる形での定期建物賃貸借の利用
- 改修費用を負担することができない・負担したくない
→ 改修費用賃借人負担型の賃貸借契約の可能性

2 裁判例

中古建物に生じている経年による変化ないし劣化
民法570条の瑕疵に当たるか否かが争われた裁判例の事案の特徴

- 買主の主張する瑕疵： 建物の躯体に関わるもの、躯体ではないが建物自体に関わるもの、建物自体に関わるが非物質的なもの
- 買主の使用目的： 自ら居住する目的が圧倒的に多い
- 中古建物の築年数： 比較的築年数の浅いものからかなり年数を超過したもの
- 現状有姿での引渡しとする旨の特約が結ばれている事案

3-1 裁判例の分析／瑕疵の定義

「売買契約の目的物が契約の趣旨に照らして
通常有すべき品質性能を欠いていること」



瑕疵あり

このようにして確定された品質性能 > 実際の品質性能

注意すべき点

契約と切り離された(純客観的な)判断 ×

3-2 契約に照らして通常有すべき品質性能

- 中古建物の売買契約を結ぶに当たって、建物に経年による変化ないし劣化が生じていること：当事者はこのことを前提にしており、代金額の決定にも織り込み済み
- 通常の経年変化を超える特別の損傷等がある場合：当該損傷等は、代金額決定において考慮されていなかった事情であり、瑕疵に当たる



中古建物が「契約の趣旨に照らして通常有すべき品質性能」
《通常の範囲を超えるような特別な変化・劣化が生じていないこと》

- 通常の範囲内の変化・劣化 → 瑕疵×
- 通常の範囲を超えた特別な変化・劣化 → 瑕疵○

3-3 「特別な変化・劣化」に当たるかどうか を判断する要素

- 変化・劣化の種類程度：建物の構造耐力や躯体部分にまで及ぶ重大な変化・劣化であるか（買主の生命・身体・安全に関わるものか）
- 利用目的：居住用建物としてのグレードや価格に応じた快適さを損なっているか
- 現況：築年数が浅くて高額な物件か、それとも、築年数が相当経過しているか
- 売買契約締結の経緯：買主の購入動機を売主が認識していたこと、築38年の物件が通常有する品質性能であることを当事者が合意していたこと、など

3-4 当事者が特別な品質性能を合意していた場合

合意された特別な品質性能を基準として瑕疵の有無を判断

2つの側面

- 基準が上がる場合： リフォームがなされることにより、新築建物と同様の品質性能が合意された場合
- 基準が下がる場合： 中古建物が通常有すべきレベルを下回る品質性能が合意された場合

そのような合意がなされたかどうかの判断

- 契約締結の際に作成された書面
- 売主からの説明・告知とそれに対する買主の認識、など

3-5 まとめ

当事者が特別な品質性能を合意していた場合

そのような特別な合意がなされていない場合

- 瑕疵： 契約の趣旨に照らして通常有すべき品質性能を欠いていること
- 瑕疵の基準： 通常の変化する範囲内の変化・劣化か、それを超える変化・劣化か
- 考慮要素： 変化・劣化の種類・程度、中古建物の利用目的、中古建物の現況、売買契約締結の経緯など

3-6 現状有姿特約の意味

- 売主の瑕疵担保責任を直ちに免除するという意味 ×
 - 特別な変化・劣化に当たれば瑕疵に当たる
- 《当事者が特別な品質性能を合意した場合》に該当する可能性
 - 「顕在化していない変化・劣化を含めて、現況をもって当該建物の品質性能であると合意した」と解釈する余地あり
 - ただし、買主は《特別な変化・劣化については売主が責任を負ってくれる》と通常考えているはず： 売主の瑕疵担保責任を免除する趣旨であることを買主が明確に理解している必要があると思われる

4-1 「瑕疵」の判断をめぐる議論

＜従来の議論＞

客観的瑕疵と主観的瑕疵を対置



＜近時の議論＞

売買契約と関連付けて瑕疵を判断する立場の通説化

(契約と切り離された瑕疵判断×)

4-2 近時の議論

売買契約と関連付けられた場合の具体的な判断の仕方

- まずは、当該売買契約の当事者間において特に予定・合意された品質性能を欠いているかどうかを基準



- そのような予定・合意がない場合には、その種の売買契約の目的物として通常有すべき品質性能を欠いているかどうかを基準

4-3 「瑕疵」の判断をめぐる判例

最判平成22年6月1日民集64巻4号

近時の学説と同様の判断の仕方を採用していると思われる

- 「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては・・・」
- 「そして、本件売買契約の当事者間において、本件土地が備えるべき属性として、その土壤に、ふっ素が含まれていないことや、本件売買契約締結当時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定されていたとみるべき事情もうかがわれない。」

4-4 「瑕疵」の判断と 中古住宅の流通促進

中古住宅に生じた経年による変化・劣化が
「瑕疵」に当たるか

- その判断は一定の枠組みと基準に基づいて安定的になされている
- 《通常の範囲を超えるような変化・劣化が生じていないこと(生命・身体・安全に密接に関わる変化・劣化が生じていないこと)》が中古建物の通常有すべき品質性能とされている
- 契約当事者が十分に認識・理解した上で特別な品質性能を定めた場合には、その品質性能が基準となる



「中古住宅の質に対する不安」解消の役割

5-1 改正法案／「契約不適合」へ

「瑕疵」から「契約不適合」へ

「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・・・」(改正法案562条1項)



売主は、買主に対し、

契約の内容に適合した品質の目的物を引き渡す債務を負う



契約の内容に適合しない品質の目的物を引き渡すと・・・

契約不適合に基づく売主の債務不履行責任

5-2 「瑕疵」から「契約不適合」への背景

客観的瑕疵と主観的瑕疵の対立を止揚

- 客観的瑕疵といっても、契約と切り離して純客観的に瑕疵の判断をしているわけではない
- 主観的瑕疵といっても、契約当事者が合意したことのみを基準にして瑕疵の判断をしているわけではない(契約をめぐる諸事情から認められる契約の趣旨に照らして、目的物が有すべき品質を確定している)



契約の趣旨に照らして目的物が有すべき品質を確定し、
それと照らし合わせて判断 → 「契約不適合」の方がふさわしい

5-3 「契約不適合」の判断

現行法における「瑕疵」の判断と変わらないと考えられる

次の言明は果たして妥当か？

- ① 品質について契約に書かれていなければ、品質は契約内容にならないから、何らかの不都合が存在しても「契約不適合」とはならない
- ② 品質について契約で定めたことのみが、「契約不適合」の有無を判断する際の基準となる
- ③ 現状有姿という特約をすれば、現状の品質が契約の内容になるから、何らかの不都合が存在していたとしても「契約不適合」とはならない

6 「契約不適合」の判断と 中古住宅の流通促進

売主の契約不適合責任

「中古住宅の質に対する不安」解消の役割



この役割を一層果たし、

中古住宅の流通をさらに促進するためにはどうしたらよいか？

中古住宅の品質の表示とリンクさせる形で、

「契約不適合」の有無を判断する

参考文献

- 松尾弘「中古住宅流通市場の整備に向けた法改革の課題」土地総合研究2016年冬号
- 山野目章夫「民法の改正構想における売買と賃貸借の規定の見直し」土地総合研究2015年秋号
- 潮見佳男「売買における物的瑕疵の帰責構造」『契約責任の体系』(有斐閣、2000年、初出1993年)
- 熊谷則一「不動産売買における瑕疵担保責任に関する民法改正の影響」土地総合研究2015年秋号
- 田中洋「判例評釈／ふっ素による土壤汚染と売主の担保責任」神戸法学雑誌60巻3=4号(2011年)
- 荒井俊行「中古持家住宅取引の現状と課題」土地総合研究2015年秋号
- 拙稿「中古建物の『瑕疵』の判断に関する一考察」LAW AND PRACTICE 9号(2015年)