

契約不適合責任に関する実務上の諸問題

松田総合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一

2020年（令和2年）4月1日の債権関係に関する改正民法の施行により、不動産取引の重要なポイントであった瑕疵担保責任は契約不適合責任に変更されました。施行後もなく5年を迎えることから、本稿におきまして不動産売買契約における契約不適合責任の実務上の諸問題について改めてご説明いたします。日常の取引を振り返りながらご確認いただけますと幸いです。

Q1 契約不適合責任の根拠となる「契約不適合」について、従前の瑕疵担保責任における「瑕疵」と違いがあるのかの点を含めて教えてください。

A1 売主は、買主との間で交わした売買契約の内容に適合した種類、品質及び数量の目的物を買主に対して引き渡す義務を負います。そのため、売主が買主に対し引き渡した目的物の種類、品質又は数量が契約の内容に適合していない場合（いわゆる契約不適合の場合）にあたり買主が売主の責任を追及するための方法が改正民法に設定されました（民法第562条ないし第564条）。

具体的には、買主の追完請求権（第562条）、代金減額請求権（第563条）、損害賠償請求権及び解除権（第564条）の各方法が契約不適合の際の買主の救済手続となります。

契約不適合、すなわち「売主が買主に対して引き渡した目的物の種類、品質又は数量が契約の内容に適合していない場合」に該当する

のかの判断は、契約書の記載内容だけでなく、契約締結に至るまでの売主と買主との間の交渉過程でのやりとりに基づく双方の認識、さらに当該目的物に関する取引通念も含めてなされることとなります。

従前の瑕疵担保責任は、目的物がその種類の物として通常有すべき性質や性状を欠いている場合の売主の責任であり、瑕疵には当該契約において予定されていた性質や性状を欠いていることも含まれるとされていたことから、契約不適合も瑕疵も基本的な考え方は変わらないといえます。

上記のとおり、売主が買主に対し引き渡した目的物が契約不適合にあたるのかの判断は、「契約書の記載内容だけでなく、契約締結に至るまでの売主と買主との間の交渉過程でのやりとりに基づく双方の認識、さらに当該目的物に関する取引通念も含めて判断する」とされているものの、どの程度具体的に契約書に記載されている必要があるのか、交渉経緯においてどの程度話題に上がり、双方の共通の認識としておく必要があるのか、当該目的物に関する取引通念とはいかなるレベルであるのか等について一律の基準があるわけではありません。そのため、契約不適合といい得る事象が発生した際に、売主、買主双方の主張を踏まえて個別具体的に検討せざるを得ません。このように、一律の判断が難しく事前の検討が困難である点、問題が発生した際に個別具体的に検討しなければならない

という点も従前の瑕疵担保責任と変わりありません。

なお、契約不適合に該当するのか否か、裁判において個別具体的に争われた事案についてはQ 7において後述いたします。

契約不適合に関する紛争を予防するためには、どのような場合が契約不適合に該当するのか（一方、どのような範囲であれば契約に適合しているといえるのか）について、口頭のやりとりに留めず、契約書に個別具体的にしっかりと記載しておくことが重要です。もちろん、あらゆる契約不適合あるいは契約適合状態を契約書に網羅的に示すことは現実的には難しいことから、少なくとも売主、買主のいずれかが契約締結時点において問題になり得ると予想している目的物の種類、品質又は数量のレベルや仕様、性状については、契約書のうち目的条項や物件概要、契約不適合に関する条項、特記事項等の欄において、契約不適合と契約適合の区別や境界を明示しておくことが必要になります。

Q 2 売買目的物に契約不適合がある場合、買主は売主に対してどのような要求ができるのでしょうか。

A 2 売買契約に基づき売主から買主に引き渡された目的物に契約不適合が見られる場合、買主は売主に対し以下の請求をすることができます。

(1)追完請求

「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の引渡しによ

る履行の追完を請求することができる。」（民法第562条1項本文）。

上記定めのとおり、目的物に契約不適合がある場合、買主は売主に対し、目的物の修補、又は代替物や不足分の引渡しによって履行を追完するよう請求し、契約の内容に適合する状態にさせることができます。追完の具体的な方法は、買主が選択することができますが、契約内容に適合する状態に追完することが目的、ゴールであることから、買主に不相当な負担を課するものでないときは、売主は、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認められています¹（民法第562条1項但し書き）。

なお、買主は常に追完請求ができるわけではなく、売主と買主の公平の見地から、契約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²は、買主は、売主に対して履行の追完請求をすることができません（民法第562条2項）。

(2)代金減額請求

「前条第一項本文に規定する場合（注 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）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。」（民法第563条1項）。※括弧内の注記は筆者が補足。

引き渡された目的物に契約不適合がある場合、買主が不適合を受け入れ、修補や代替物、不足分の引渡し、すなわち履行の追完を求めるうことなく、不適合のある状態に相当する金

1 逆に言えば、売主の提案する追完方法が買主に不相当な負担を課す場合には、売主は自身の提案する追完方法は認められず、買主の請求する追完方法に従わなければなりません。

2 これに対し、後述Q 3のとおり、追完請求にあたり売主の帰責事由は要件ではありませんので、契約不適合について売主の帰責事由の有無を問わず買主は追加請求が可能となります。

額まで売買代金を減額する方法での解決も考えられることから、新たに民法に設定されました。不適合箇所に対応する代金相当額を減額する方法であり、修補等の追完請求に比べ簡便といえ、また当事者の公平にも資することから合理的な解決方法といえます。

代金減額請求をするには、原則として買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告することが必要です。そして買主による追完の催告にもかかわらず、売主が期間内に追完しない場合に、買主は売主に対して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。代金減額請求による解決は、不適合部分及び代金減額部分に関する契約の一部の解除の性質を有しており、契約解除には催告が必要とされている（民法第541条）こととの均衡から、代金減額請求の前に買主による履行の追完の催告が必要とされています（民法第563条1項）。

但し、常に催告を要するのではなく、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契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしな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買主が前項の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は、催告と相当期間の経過は意味がなく、買主は履行の追完の催告をせずに、直ちに代金減額請求をすることができます（民法第563条2項各号）。

買主は「その不適合の程度に応じて」代金減額を請求できるところ、減額部分の算定は、不適合の程度、すなわち実際に引き渡された不適合部分を含んだ目的物の価値と、契約上引渡すことが予定されていた不適合のない目的物の価値との差を目的物全体の割合に落と

し込み、減額額に反映することになりますが、実際の算定は容易ではなく、売主と買主との間の話し合いが重要になります。

代金減額請求にあたり売主の帰責事由は要件ではありませんので、契約不適合について売主に帰責事由がなくても買主は代金減額請求が可能となります。後述の損害賠償請求に際しては売主の帰責事由が必要であることから、代金減額請求は売主に帰責事由のない契約不適合の場合における金銭解決の有効な方法といえます。

これに対し、追完請求と同様、売主と買主の公平の見地から、契約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、売主に対して代金減額請求をすることができません（民法第563条3項）。

(3)損害賠償請求及び契約解除

契約不適合は、買主との間で交わした売買契約の内容に適合した種類、品質及び数量の目的物を買主に対して引き渡す義務の違反（不完全な履行）であり、債務不履行といえます。

そこで、民法は、追完請求及び代金減額請求の規定（民法第562条及び第563条）は、第415条の規定による損害賠償請求、並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げないと規定し（民法第564条）、契約不適合の場合に、民法に定める損害賠償請求又は契約解除の要件を満たすのであれば、買主は各救済手続きを取ることができる事を示しています。

なお、「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、契約解除は認められない（民法第541条但し書き）ところ、債務の不履行（契約不適合）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か否か（すなわち解除が認められないか否か）の判断においても、不適合があっても売買契約の目的を達成する事が

できるのかの視点を中心に、案件ごとに個別具体的に判断せざるを得ません。

Q 3 (Q 2 の続き) 売買目的物に契約不適合がある場合、買主には複数の救済手段があることは分かりましたが、手段の選択に決まりはあるのでしょうか。

A 3 買主による追完請求、代金減額請求及び債務不履行に基づく損害賠償請求、契約解除という各救済手段の優先関係について民法は特段決まりを設けていません。そのため、買主は要件を満たす複数の手段の中から選択することができます。

なお、契約不適合についての売主の帰責事由の存否は、救済手段の要件充足に大きな影響を与えます。すなわち、追完請求と代金減額請求に際しては、契約不適合について売主の帰責事由は必要ではないのに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求については、債務不履行にあたり「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰する」事由（民法第415条）が必要です（一方、債務不履行に基づく契約解除には債務者の帰責事由が必要ではありません）。

したがって、契約不適合に売主の帰責事由がない場合、買主は損害賠償請求を選択することはできず、追完請求又は代金減額請求、あるいは契約の解除の中から手段を選ぶことになります³

また、Q 5のとおり、契約不適合に関しては、民法の定めとは異なる内容の特約も有効であり、売主と買主の合意により、救済手段の一部を認めない、あるいは救済手段の優先

順位を定める（拘束する）特約を設定することも可能となります。

Q 4 (Q 2、3 の続き) 売買目的物に契約不適合がある場合に買主に認められている救済手段には期間制限はありますか。

A 4 契約不適合の際の救済手段について、民法は「売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、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。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかつたときは、この限りでない。」（民法第566条）と定めています。

そのため買主は、①不適合を知ったときから1年以内に通知しなければならないという期間制限があります。通知は、裁判上の権利行使（裁判＝訴訟での主張立証）による方法までは必要でなく、裁判外での通知でも足ります。また、通知の内容についても、不適合に基づく具体的な金額提示までは不要とされています。但し、契約不適合があることを抽象的に伝えるだけでは足りず、買主は、売主が不適合の内容を認識、把握することができる程度の具体性をもって不適合の種類や性状、範囲を通知する必要があります。

なお、売主が目的物を引き渡す際に、不適合を知り、又は重過失によって知らなかつたとき⁴は、期間制限を設けることによって売

3 契約不適合に売主の帰責事由が認められる場合は、買主は追完請求、代金減額請求、債務不履行に基づく損害賠償請求、契約解除の各手段を取ることができる可能性があります。

4 売主が目的物を引き渡す際に不適合を知っていたにもかかわらず当該不適合を買主に伝えていなかった場合、買主から説明義務の違反による損害賠償請求（不法行為）を受ける可能性もありますので、十分な説明が必要となります。

主を保護する必要性が乏しいことから、買主は期間制限を受けることなく、売主に対して各救済手段を取ることができます（民法第566条但し書き）。

また、不適合を知ったときから1年以内に通知しなければならないという期間制限は、種類又は品質に関する契約不適合の場合に設定されており、目的物の数量及び権利に関する不適合には適用されないことにご注意ください⁵。

契約不適合の場合の救済手段には、上記通知に関する期間制限に加えて、別途②消滅時効の適用による制限もあります（民法第166条1項）。そのため、買主が不適合を知ったとき（債権者が権利行使することができることを知ったとき）から5年間、及び目的物の引渡しを受けたとき（権利行使することができるとき）から10年間、請求権行使しないときは消滅時効が成立することになります。そこで、例えば目的物の引渡し後12年目に買主が契約不適合を知り、知ってから1年以内に売主に対し通知した場合、①通知に関する期間制限（民法第566条）には触れないものの、②消滅時効については成立していることから、買主の追完請求等の各請求権は消滅し、権利行使できなくなります。

このように契約不適合の際の買主の救済手段には2つの期間制限の制度がありますのでご注意ください。

Q 5 契約不適合責任を負わないとする特約、あるいは契約不適合責任の内容を一部変更する旨の特約は認められますか。

A 5 契約不適合責任に関する民法の規定も強行法規ではなく、任意法規とされているこ

とから、売主と買主の話し合いにより、民法の定めと異なる内容を設定することも認められています。例えば、売主が契約不適合責任を一切負わない旨の規定も有効ですし、修補の方法による追完請求のみ認め、代替物の引渡しによる追完請求や代金減額請求、損害賠償請求については認めないと規定も有効です。これに対し、通知期間を長期にするなど売主の契約不適合責任を重くする内容の規定も有効です。

但し、「売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。」（民法第572条）とされています。売主が契約締結時に知りながら買主に告げなかった事実についても特約によって契約不適合責任を負わないと取り扱うことは当事者の公平に反することから、売主は責任を免れることができません（免責の特約があっても、知りながら告げなかった以上売主は契約不適合責任を負わざるを得ません）。売主は契約締結時に知っていた不適合については隠したりせず、しっかりと買主に伝えておくことが必要です。

また、実務上、売買契約に「（売買目的物たる）建物を引渡日における現状有姿にて引き渡す」旨の現状有姿の条項を設けることがあります。当該条項は、売買契約締結後、引き渡しまでの間に、土地や建物の状況に変化があっても、売主は引渡日の状況のままで引き渡せば足り、修繕等を要しないとする内容で、売主に有利な特約ですが、現状有姿条項

5 数量や権利の不適合については売主も知ることが容易であり、買主による請求に期間制限を設けてまで売主を保護する必要性が乏しいとの考えに基づきます。

を設けたとしても、売主の契約不適合責任について直ちに免除されないと解することが一般です⁶。そのため、現状有姿条項を設け、さらに売主が契約不適合責任を免れるために、契約不適合責任を免除する旨の規定を別途設けておく必要があります。

Q 6 (Q 5の続き) 契約不適合責任を負わないとする特約、あるいは契約不適合責任の内容を軽減する旨の特約が否定される場合はありますか。

A 6 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、契約不適合責任について買主に不利となる特約をしてはならず（宅地建物取引業法第40条1項）、買主に不利となる（同条1項に反する）特約は無効とされています（同条2項）。当該規制は不動産取引の専門家が、不動産取引に不慣れな買主を相手に、十分な情報を提供せずに不利な特約を締結させることを防止する趣旨です。但し、買主が不適合を知ったときから1年以内に通知しなければならないという通知期間の期間制限に関しては、引渡しの日から2年以上⁷となる特約を設定することに限って認められています（同法第40条1項）。

なお、情報格差を埋めるための規制ですので、宅地建物取引業者間（売主、買主双方が宅地建物取引業者）の取引については、宅地建物取引業法第40条は適用されず（同法第78条2項）、売主の契約不適合責任の一切を免除する特約、買主による追及を制限することで売主の契約不適合責任を一部軽減する旨の

6 現状有姿条項により、売主は不動産を修繕することなく、現状有姿の状態で引き渡せばよい（売主の引渡義務は履行されたといえる）ものの、引き渡した不動産に契約不適合が存在する場合には、契約不適合責任を負わなければなりません。

7 契約不適合が存在することの通知をする期間は、目的物の引渡しから2年以上としなければならず、2年未満とする特約は宅地建物取引業法第40条2項により無効となります。

8 民法には表明保証に関する規定は置かれていません。

特約も有効となります。

また、売主が事業者、買主が消費者の場合の不動産売買契約には消費者契約法が適用されることから、買主たる消費者を保護する目的のため、契約不適合責任を免除する特約や、事業者にその責任の有無・程度を決定する権原を付与する条項は無効となりますので注意が必要です（消費者契約法第8条2項）。

次に、住宅の品質確保と促進等に関する法律に基づき、新築住宅の売主は、買主に対し目的物の引き渡したときから10年間は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵については、民法に定める契約不適合責任を負わなければならず、損害賠償請求、契約解除、追完請求及び代金減額請求に反する（否定する）買主に不利な特約は無効となります。

このように売主と買主の人的背景から法令が適用され、規制が生じる可能性がありますのでご注意ください。

Q 6 契約不適合責任と表明保証の関係について教えてください。

A 6 表明保証とは、契約当事者の一方が相手方に対して、自らの能力や状況、契約の目的物の性質、性状のほか周辺の状況等に関する一定の事項が、一定の時期（多くは契約締結時と決済時の2時点）において真実かつ正確であることを表明し、且つ表明した内容について保証することをいいます^{8 9}。

実務上、売買目的物に契約不適合がないことを表明保証の対象としたうえで、売主の契

約不適合責任を免除する取り扱いがなされることもあります。この場合に契約不適合があったとき、売主は特約により契約不適合責任を免れている以上、同責任を負うことはありません（但し、売主が契約締結時に知りながら買主に告げなかった事実については、売主は契約不適合責任を免れることができない点についてはQ5ご参照）。

一方、契約不適合はないと表明保証していたにもかかわらず、契約不適合があったことから、表明保証には違反していることになり、そのため表明保証に違反した場合のペナルティ条項に従わざるを得ません（通常、表明保証の条項には、表明保証に違反した場合のペナルティ条項、すなわち損害賠償請求の方法や内容、範囲等についても規定されています）。

契約不適合責任と表明保証は制度や機能が異なることから、実際に契約不適合があった場合の責任の有無について結論が異なることもあります。売主の立場からすれば、契約不適合責任を免除してもらえるのであれば、売買目的物に契約不適合がないことは表明保証の対象から外しておき、契約不適合があっても契約不適合責任も負わず、表明保証違反にもならないという権利関係にしておくことが望ましいといえます。

Q7 契約不適合責任が争われた最近の裁判例を教えてください。

A7 以下の裁判例をご紹介します。契約の内容及び契約不適合の認定の判断過程が参考になる裁判例です。

東京地判 令和5年11月6日 2023WLJPCAll068003
事案：控訴人（買主）が、被控訴人（売主）

9 例えば売主たる法人が法令に従い適正に設立されたこと、売買をする権利能力があること、売買について法人内の必要な決議を経ていること等の他、売買目的物には境界の争いがないこと、地中埋蔵物がないこと等売買目的物自体の状態が正常であることを表明保証することが一般的です。

から買い受けた土地に①排水管パイプが埋設されていること、及び②土地上に存在する堀の地中基礎部分が隣地に越境していることが土地の売買契約の内容に適合していなかったと主張し、契約不適合責任に基づく修補に代わる損害賠償請求をした事案（別途、被控訴人（売主）には土地の売買契約締結の際に、上記①及び②に関する説明義務違反があると主張し、損害賠償請求している）。

判断（抜粋）：(1)本件土地が宅地として売買されたものであり、本件契約の締結に際して地中埋設物が存在しない旨の売主の認識が示され、本件契約の前にされた建物撤去工事に際し、地中より発見されたガラが撤去され、新たに土が入れられた旨の説明がされたことからすれば、本件契約において、建物撤去工事の際に掘削された部分について、少なくとも本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物が存在しないことが本件土地の品質として合意されていたと認めることができる。もっとも、地中埋設物がない旨の説明は売主である被控訴人の認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事の際に掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したものではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということはできない。

(2)また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件堀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということはできないし、本件パイプが本件契

約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事の際に当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となつたものとは認められない。

(3)以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

(4)これに対し、控訴人は、本件土地のチラシに「整形地・更地」との記載がされていることから、本件土地の品質として、本件パイプが埋設されていないことが合意されていた旨主張する。しかしながら、「更地」とは土地上に建築物がない状態を、「整形地」とはその敷地が整形された土地を指すものと一般に考えられるのであって、それらの記載をもって、本件契約において、本件土地の品質に関し、前記認定の合意内容を超える合意がされていたということはできない。

また、控訴人は、本件パイプの埋設が自宅建物の安全性に影響を与えていた旨主張しているが、その影響を認めるに足りる証拠はない。

(5)次に、本件基礎の越境についても、本件契約締結の際の越境がない旨の被控訴人の説明は、あくまでも被控訴人の認識を示したものにとどまり、地中における基礎の越境がないことまでが本件土地の品質として合意されていたということはできず、また、越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということはできない。

(6)よって、その余の争点を判断するまでもなく、控訴人の契約不適合責任に基づく請求には理由がない。

以上