

『民法（債権法）改正後の建築瑕疵責任論』

目次

第1章 改正民法の概要

I	明治民法典の成立とこれまでの改正	2
1	明治民法典の成立	2
	Q1 日本の民法典はいつ、何のためにつくられたのでしょうか。／	2
2	明治民法典の改正	3
	Q2 明治民法典は制定後、改正されたことがあるのでしょうか。／	3
II	2017年民法改正	5
1	債権関係の民法改正の経緯	5
	Q3 2017年の民法改正はどのような経緯で実現したのですか。／	5
2	2017年民法改正の基本理念	6
	Q4 2017年改正は、なぜ債権法を中心とした民法改正がなされたのでしょうか。改正の基本理念は何ですか。／	6
3	2017年改正の概要	7
	Q5 2017年民法改正で特に変わったのは、どの点ですか。／	7

第2章 改正民法における建築瑕疵責任

I	建築瑕疵責任にかかわる改正民法の概要	10
1	はじめに	10

Q6 購入ないし注文した建物に瑕疵（欠陥）があった場合の法的責任について、改正民法でどこが変わったのか、そのポイントは何でしょうか。／ 10	
2 売主の瑕疵担保責任	11
(1) 改正前民法の規定	11
(2) 改正民法の契約内容不適合責任	11
(3) 契約内容不適合責任の効果	12
3 請負人の瑕疵担保責任	14
(1) 改正前民法	14
(2) 改正民法	14
II 瑕疵と契約内容不適合	16
1 問題の所在	16
Q7 改正前民法の「瑕疵」概念と改正民法の「契約内容不適合」概念とは同じなのでしょうか。違うのでしょうか。／ 16	
2 「瑕疵」概念二分論	17
Q8 「客観的瑕疵」と「主観的瑕疵」とはどのような概念ですか。また、これらの瑕疵概念と契約内容不適合とはどのような関係にあると解すべきですか。／ 17	
(1) 問題の所在	17
(2) 契約内容不適合を主観的瑕疵に限定する見解	20
(3) 限定説への疑問	21
3 瑕疵の認定をめぐる従来の裁判例	23
(1) 購入建物の瑕疵	23
(A) 横浜地判平成22・3・25欠陥住宅判例 [第6集] 62頁	23
(B) 東京地判平成17・12・5判時1914号107頁	24
(2) 注文建物の瑕疵	25

(A) 神戸地判平成23・1・18判時2146号106頁	25
(B) 仙台地判平成23・1・13判時2112号75頁	27
4 建築施工者等の建物の安全性配慮義務と契約内容適合性	28
(1) 別府マンション事件	28
(2) 請負契約と建築施工者等の安全性配慮義務との関係	29
(3) 売買契約と建築施工者等の安全性配慮義務との関係	30
(4) 通常の品質確保義務	30
5 小括	31
III 契約内容不適合の損害賠償責任	32
Q9 売買契約や請負契約の目的物である建物に契約内容不適合があったことを理由に損害賠償請求をするための要件と効果は、改正前民法の瑕疵担保責任による損害賠償請求とどのように違うのですか。／32	
1 改正民法	32
2 帰責事由	33
3 特定物の引渡しの場合の善管注意義務	35
4 修補に代わる損害賠償請求	37
Q10 購入した、あるいは注文して建築された建物に契約内容不適合があった場合に、修補を請求しないで、修補にかかる費用を損害として賠償請求できますか。／37	
(1) 問題の所在	38
(2) 改正民法における「修補請求」	38
(3) 債務の履行に代わる損害賠償請求としての修補に代わる損害賠償	39
(4) 修補費用相当額の損害賠償	40
(5) 売主・請負人の追完権	41

Q11 購入ないし注文建築で引き渡された建物に契約内容不適合があったために、売主ないし請負人に修補費用相当額の損害賠償を請求したところ、売主ないし請負人がこちらで修補するから損害賠償には応じないと言ってきました。そのような言い分が認められるのですか。／ 41

(6) 修補に代わる損害賠償請求権、修補費用相当額の損害賠償請求権の限界……………42

Q12 契約内容不適合の度合いが重大である場合に、建物の購入代金や請負代金を上回るような損害賠償も可能でしょうか。／ 42

IV 契約内容不適合と解除……………46

Q13 購入した、あるいは注文した建物に契約内容不適合があることを理由に売買契約や請負契約を解除できるのはどのような場合でしょうか。また解除の効果はどうなりますか。／ 46

1 売買契約の目的物である建物の契約内容不適合と解除……………46

(1) 改正の概要……………46

(2) 催告解除……………46

(3) 無催告解除……………47

2 請負契約目的物の契約内容不適合と解除……………48

(1) 建築請負契約の場合の解除制限規定の削除……………48

(2) 契約内容不適合と建築請負契約の解除……………49

(3) 契約内容不適合と建築請負契約の解除の限界……………49

(4) 契約内容不適合による契約の全部解除と請負人の報酬……………52

V 契約内容不適合責任の権利行使期間……………53

Q14 契約内容不適合責任を売主や請負人に追及する場合、時間的な制限はあるのでしょうか。／ 53

1 改正前民法の瑕疵担保責任……………53

(1) 売主の担保責任の期間制限	53
(2) 請負人の担保責任の期間制限	53
(3) 品確法による民法の修正	54
2 改正民法による契約内容不適合責任に基づく権利行使期間	55
3 不法行為責任に基づく損害賠償請求権の権利行使期間	56
4 人の生命または身体を侵害する場合の損害賠償請求権の時効規定の特則	57
Q15 購入したり、注文した建物の契約内容不適合によりシックハウスのような健康被害や、建物の倒壊により死傷したような人身損害が生じた場合の権利行使期間はどうなりますか。／ 57	
5 時効の完成猶予と更新	59
Q16 時効の進行を止めるためにはどうしたらよいですか。この点で改正前と改正後で違いがありますか。また、権利者が特に何かをしなくても、時効が完成しないような場合もあるのでしょうか。／ 59	
(1) 改正前民法における時効の「中断」と「停止」	59
(2) 改正民法における時効の「完成猶予」、「更新」概念の導入	60
(3) 協議による時効の完成猶予	60
VI 不動産賃貸借契約と契約内容不適合責任	63
Q17 賃貸借契約で借りたマンションに契約内容不適合があった場合に、賃貸人にどのような責任を追及できるのでしょうか。／ 63	
1 改正前民法	63
2 改正民法	63

第3章 契約内容不適合責任に付随する問題・他制度との関係

I	契約内容不適合と同時履行の抗弁権	66
	Q18 購入した、あるいは注文した建物に契約内容不適合があった場合でも、売主や請負人から代金を請求されたら、払わないといけないのでしょうか。／ 66	
1	改正前民法の瑕疵担保責任と同時履行の抗弁権	66
	(1) 売買契約の場合	66
	(2) 請負契約の場合	67
2	改正民法における契約内容不適合と同時履行の抗弁権	67
	(1) 売買契約目的物の契約内容不適合責任と同時履行の抗弁権	67
	(2) 請負契約目的物の契約内容不適合責任と同時履行の抗弁権	68
II	契約内容不適合の損害賠償債務と相殺	70
	Q19 購入ないし注文した建物に契約内容不適合があつて損害賠償を請求したら、売主ないし請負人から代金を請求された場合に、損害賠償金と代金の相殺を主張することはできるのでしょうか。／ 70	
1	改正前民法における瑕疵担保責任と相殺	70
	(1) 売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権と相殺	70
	(2) 請負契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権と相殺	70
	(3) 相殺援用と遅延損害金	72
2	改正民法の契約内容不適合責任と相殺	72
	(1) 買主、注文者からの相殺の可否	72
	(2) 売主、請負人からの相殺の可否	72
III	居住利益の控除の是非	74
	Q20 購入ないし注文した建物に重大な契約内容不適合があり、建替	

え費用相当額の損害賠償請求を売主ないし請負人にしたところ、新しい建物が手に入るのだから、これまで住んでいた居住利益は賠償額から控除すべきだと相手方が主張してきました。そのような主張は認められるのでしょうか。／ 74

1	建替え費用相当額の損害賠償請求の場合	74
2	契約内容不適合による全部解除の場合の居住利益の控除	76
IV	危険負担と改正民法	77
	Q21 購入ないし注文した建物の引渡しを受ける前に、地震で建物が倒壊したり、損傷してしまった場合に、売主や請負人に何か請求できますか。また代金はどうなりますか。／ 77	
1	はじめに	77
2	改正前民法における危険負担	77
(1)	不動産売買契約における危険負担	77
(A)	はじめに	77
(B)	危険負担の債権者主義の根拠	78
(C)	債権者主義と異なる特約	79
(D)	引渡し時に危険が移転するとする説	79
(E)	受領遅滞の場合の危険負担	79
(2)	建築請負契約における危険負担	80
3	改正民法における危険負担	81
(1)	解除の要件から帰責事由を排除	81
(2)	改正民法における危険負担の規定	82
(3)	目的物に契約内容不適合があった場合の危険負担	83
(A)	567条	83
(B)	原因競合の場合	84
V	契約内容不適合と錯誤	85

Q22 マンションを購入して11年が経ってから耐震強度偽装があったことがわかりました。耐震強度偽装があることを知っていたら、こんなマンションは買わなかったのですが、どうしたらよいでしょうか。売主は、すでに引渡しから10年以上経っているから、買主には何の権利もないと言っています。／ 85

1	改正前民法の瑕疵担保責任と錯誤	85
(1)	概 要	85
(2)	瑕疵担保責任と錯誤無効の関係	87
(3)	建築瑕疵と錯誤無効	88
2	改正民法における錯誤規定	90
(1)	無効から取消しへの変更	90
(2)	取り消しうる錯誤の要件	90
(3)	表意者に重過失がある場合	91
(4)	錯誤取消しの効果と善意無過失の第三者の保護	91
3	改正民法後の建築瑕疵と錯誤	92
(1)	錯誤の成立	92
(2)	錯誤取消しのメリット	93
(3)	錯誤取消しの効果の限界	94
VI	建築瑕疵責任と定型約款	96

Q23 注文住宅の請負契約を締結する際に、請負人が契約書に、民間（七会）連合協定工事請負契約約款という名前の書類を添付してきました。契約の内容をいちいち決めるのも煩雑なので、この約款の内容で契約をしましよと言われ、よく中身も見ないで契約書に署名押印しました。ところが、建物の引渡しを受けて3年後に契約内容不適合が見つかり、請負人に契約内容不適合責任に基づく損害賠償を請求したところ、約款では引渡しから2年しか請負人は責任を負わないと書いてあるから、請負人は損害賠償請求に応じる義務はないと主張してきました。そのような主張が認められるのでしょうか。／ 96

1	改正民法による定型約款の規定の新設	96
2	定型約款の組入れ要件	97
3	定型約款の内容の表示	98
4	不当条項規制	99
5	定型約款の変更	100
6	建築瑕疵責任と約款	101
VII	建築瑕疵と不法行為責任	104
1	はじめに	104
	Q24 建築瑕疵をめぐって不法行為責任の追及が考えられるのは、どのような場面でしょうか。／ 104	
2	契約の相手方に不法行為責任を追及することの意義	105
	Q25 売主や請負人、賃貸人などに契約内容不適合責任とは別に不法行為責任を追及することの意義、メリットはどこにあるのですか。／ 105	
(1)	時効メリット	105
(2)	弁護士費用、慰謝料の請求	106
3	安全性瑕疵	107
(1)	安全性瑕疵と客観的瑕疵、主観的瑕疵	107
	Q26 判例がいう安全性瑕疵とはどのような概念ととらえるべきですか。瑕疵担保責任や契約内容不適合責任で問題となる客観的瑕疵（客観的契約内容不適合）、主観的瑕疵（主観的契約内容不適合）とは、どのように違いますか。／ 107	
(2)	安全性瑕疵の判断基準	108
	Q27 安全性瑕疵の有無は、何を基準に判断すべきでしょうか。／ 108	
(3)	安全性瑕疵と過失	110

目次

Q28 建物に安全性瑕疵がある場合に、原告となった被害者やその遺族は、安全性瑕疵についての設計・施工者等の過失をどのように証明したらよいのでしょうか。／ 110	
4 建築瑕疵と土地工作物責任	111
(1) 建物の占有者と所有者の責任	111
Q29 建築瑕疵による被害について土地工作物責任を追及する場合は、誰にどのように責任を追及したらよいのですか。／ 111	
(2) 他に責任原因者がいる場合の求償権	113
Q30 土地工作物責任に基づき損害賠償義務を履行した占有者や所有者は自らその瑕疵をつくり出したのではない場合には、踏んだり蹴ったりの目にあつたこととなりますが、このあとどうしたらよいですか。／ 113	
5 名義貸し建築士の不法行為責任	114
Q31 名義貸し建築士の不法行為責任とはどのようなものですか。／ 114	
VIII 経過規定	117
判例索引	119
民法新旧対照表(抄)	121
あとがき	134
著者紹介	135

●Q目次●

- Q 1 日本の民法典はいつ、何のためにつくられたのでしょうか。……………2
- Q 2 明治民法典は制定後、改正されたことがあるのでしょうか。……………3
- Q 3 2017年の民法改正はどのような経緯で実現したのですか。……………5
- Q 4 2017年改正は、なぜ債権法を中心とした民法改正がなされたの
のでしょうか。改正の基本理念は何ですか。……………6
- Q 5 2017年民法改正で特に変わったのは、どの点ですか。……………7
- Q 6 購入ないし注文した建物に瑕疵(欠陥)があった場合の法的責
任について、改正民法でどこが変わったのか、そのポイントは何
でしょうか。……………10
- Q 7 改正前民法の「瑕疵」概念と改正民法の「契約内容不適合」概念
とは同じなのでしょうか。違うのでしょうか。……………16
- Q 8 「客観的瑕疵」と「主観的瑕疵」とはどのような概念ですか。また、
これらの瑕疵概念と契約内容不適合とはどのような関係にあると
解すべきですか。……………17
- Q 9 売買契約や請負契約の目的物である建物に契約内容不適合が
あったことを理由に損害賠償請求をするための要件と効果は、改
正前民法の瑕疵担保責任による損害賠償請求とどのように違うの
ですか。……………32
- Q 10 購入した、あるいは注文して建築された建物に契約内容不適合
があった場合に、修補を請求しないで、修補にかかる費用を損害
として賠償請求できますか。……………37
- Q 11 購入ないし注文建築で引き渡された建物に契約内容不適合が

Q目次

- あったために、売主ないし請負人に修補費用相当額の損害賠償を請求したところ、売主ないし請負人がこちらで修補するから損害賠償には応じないと言ってきました。そのような言い分が認められるのですか。……………41
- Q12 契約内容不適合の度合いが重大である場合に、建物の購入代金や請負代金を上回るような損害賠償も可能でしょうか。……………42
- Q13 購入した、あるいは注文した建物に契約内容不適合があることを理由に売買契約や請負契約を解除できるのはどのような場合でしょうか。また解除の効果はどうなりますか。……………46
- Q14 契約内容不適合責任を売主や請負人に追及する場合、時間的な制限はあるのでしょうか。……………53
- Q15 購入したり、注文した建物の契約内容不適合によりシックハウスのような健康被害や、建物の倒壊により死傷したような人身損害が生じた場合の権利行使期間はどうなりますか。……………57
- Q16 時効の進行を止めるためにはどうしたらよいですか。この点で改正前と改正後で違いがありますか。また、権利者が特に何かをしなくても、時効が完成しないような場合もあるのでしょうか。……………59
- Q17 賃貸借契約で借りたマンションに契約内容不適合があった場合に、賃貸人にどのような責任を追及できるのでしょうか。……………63
- Q18 購入した、あるいは注文した建物に契約内容不適合があった場合でも、売主や請負人から代金を請求されたら、払わないといけなののでしょうか。……………66
- Q19 購入ないし注文した建物に契約内容不適合があって損害賠償を請求したら、売主ないし請負人から代金を請求された場合に、損

- 害賠償金と代金の相殺を主張することはできるでしょうか。……………70
- Q 20 購入ないし注文した建物に重大な契約内容不適合があり、建替え費用相当額の損害賠償請求を売主ないし請負人にしたところ、新しい建物が手に入るのだから、これまで住んでいた居住利益は賠償額から控除すべきだと相手方が主張してきました。そのような主張は認められるのでしょうか。……………74
- Q 21 購入ないし注文した建物の引渡しを受ける前に、地震で建物が倒壊したり、損傷してしまった場合に、売主や請負人に何か請求できますか。また代金はどうなりますか。……………77
- Q 22 マンションを購入して11年が経ってから耐震強度偽装があったことがわかりました。耐震強度偽装があることを知っていたら、こんなマンションは買わなかったのですが、どうしたらよいのでしょうか。売主は、すでに引渡しから10年以上経っているから、買主には何の権利もないと言っています。……………85
- Q 23 注文住宅の請負契約を締結する際に、請負人が契約書に、民間(七会)連合協定工事請負契約約款という名前の書類を添付してきました。契約の内容をいちいち決めるのも煩雑なので、この約款の内容で契約をしましょうと言われ、よく中身も見ないで契約書に署名押印しました。ところが、建物の引渡しを受けて3年後に契約内容不適合が見つかり、請負人に契約内容不適合責任に基づく損害賠償を請求したところ、約款では引渡しから2年しか請負人は責任を負わないと書いてあるから、請負人は損害賠償請求に応じる義務はないと主張してきました。そのような主張が認められるのでしょうか。……………96

Q目次

- Q 24 建築瑕疵をめぐって不法行為責任の追及が考えられるのは、どのような場面ででしょうか。…………… 104
- Q 25 売主や請負人、賃貸人などに契約内容不適合責任とは別に不法行為責任を追及することの意義、メリットはどこにあるのですか。…………… 105
- Q 26 判例がいう安全性瑕疵とはどのような概念ととらえるべきですか。瑕疵担保責任や契約内容不適合責任で問題となる客観的瑕疵（客観的契約内容不適合）、主観的瑕疵（主観的契約内容不適合）とは、どのように違いますか。…………… 107
- Q 27 安全性瑕疵の有無は、何を基準に判断すべきでしょうか。…………… 108
- Q 28 建物に安全性瑕疵がある場合に、原告となった被害者やその遺族は、安全性瑕疵についての設計・施工者等の過失をどのように証明したらよいのでしょうか。…………… 110
- Q 29 建築瑕疵による被害について土地工作物責任を追及する場合は、誰にどのように責任を追及したらよいのですか。…………… 111
- Q 30 土地工作物責任に基づき損害賠償義務を履行した占有者や所有者は自らその瑕疵をつくり出したのではない場合には、踏んだり蹴ったりの目にあつたことになりませんが、このあとどうしたらよいのですか。……………113
- Q 31 名義貸し建築士の不法行為責任とはどのようなものですか。…………… 114