

売買契約における『瑕疵担保責任』と

『契約不適合責任』の違い

2020年4月1日

に従って決まるからです。

Q 質 問

から施行されている現在の民法は、売買契約に関し、これまでの売主の「瑕疵担保責任」ではなく、「契約不適合責任」に変更されていると聞きました。が、どのように変更されたのでしょうか。

A 回 答

改正前民法は、売買の目的物に「隠れた瑕疵」があった場合、売主は、その瑕疵につき過失の有無を問わず責任を負う、としていました。また、この売主の責任が法定責任か債務不履行責任か明確ではありませんでした。

改正民法は、一般的には使われない「瑕疵」（不具合や欠陥を意味します）という言葉を廃して「引き渡された目的物が、種類・品質・数量について契約の内容に適合しないものであるとき」と規定し、契約の内容に適合しない目的物を引き渡した売主の責任を債務不履行責任の特則と位置づけました。

改正法での主な変更点は以下のとおりです。

①契約不適合が「隠れた」ものに限定されなくなりまし。売主の責任が「契約不適合責任」と規定され、売主がどのような性質を備えた目的物を買主に給付すべきかは、当事者の合意や契約の趣旨

に従って決まるからです。

②目的物の品質や移転された権利に契約不適合があった場合、買主に帰責事由がなければ、売主の帰責事由の有無を問わず、買主は追完請求権や代金減額請求権を行使できるようになりました。但し、代金減額請求は、追完が無意味な場合や追完を受ける見込みがない場合を除き、先に相当の期間を定めて追完の催告をしても追完がないことが要件となります。

③買主の解除、損害賠償請求の要件、効果は債務不履行責任の一般原則に委ねられ、契約不適合に関して買主に帰責事由がないことは必要ですが、買主の「善意（契約不適合の事実の不知）」や、契約不適合による買主の契約の目的不達成は要件ではなくなりました。また、損害賠償請求は売主に帰責性があることが要件となりました。

④買主の権利行使の期間制限が、目的物の種類・品質の契約不適合に関してのみ、消滅時効の一般原則とは異なり、買主が上記不適合を知ったときから1年以内はその旨を売主に通知することを要するとなりました。但し、売主が引渡しの際に不適合を知っていたときはこの期間制限は適用されません。

このような売買契約の売主の契約不適合責任の規定は、他の有償契約にも準用されます。