

契約不適合責任に関する諸々

令和8年8月3日

弁護士 中村 涼

1 紛争事例の類型

重要事項説明、契約の解除、瑕疵・欠陥問題がトップ3

(参照：REIT0『令和5年度の不動産相談の概要と不動産相談の40年間の推移』)

2 契約不適合責任（10分）

(1) 従前の瑕疵担保責任との違い

- ・ 法的性質、効果（従前は、損害賠償、目的不達成の場合の解除のみ）
- ・ 欠陥の判断時点（引渡時の契約不適合）
- ・ 「隠れた」要件の撤廃
- ・ 「瑕疵」の撤廃（契約不適合の方が広い、数量の不足等）
→ 「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」（民法562条1項）
- ・ 知った時から1年以内の請求→知った時から1年以内の通知

(2) 契約不適合責任の効果

- ・ 追完請求（無過失責任）
- ・ 代金減額請求（無過失責任）
- ・ 損害賠償請求
- ・ 解除

(3) 契約不適合責任を免責することの意味

- 代金額も含めて影響は重大
- 契約不適合免責の範囲は、契約代金に直結する話。

(4) 契約不適合責任の免責に関する留意点

- 宅建業法適用がある場合「契約不適合責任は引渡しから2年間のみ行使できる」旨の特約
 - ∴ 通知期間を制限するものではなく、権利行使期間そのものを制限
 - ※ 宅建業法40条：「民法（略）第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、」
- 「契約不適合責任を負わない」という免責の仕方
 - 契約後、引渡し前に契約不適合が確認された場合
 - 例、契約後、引渡し前の時点で地盤調査の結果、大量の地中埋設物が確認された場合

→引渡時に生じた契約不適合のみならず、契約後物件引渡し前に契約不適合が発見された場合も含む等の文言の工夫

- 「契約不適合があっても、白紙解約できない。」という条項
- 契約書に記載なく、重要事項説明書にのみ瑕疵担保責任を負わないとの規定があっても、それだけでは、特約が成立したものとは言えない（札幌地判 H17. 4. 22）

（５）契約不適合責任免責特約の有効範囲（１０分）

ア 瑕疵が当事者の予想する範囲を超える場合

→契約不適合責任の免責は、特約なので、特約の範囲（契約不適合が及ぶ対象範囲）に留意しないと、免責の範囲について争いになる可能性がある。

イ 売主悪意の例外（民法５７２条）

「知りながら告げなかった事実」

※売主に過失がある場合

→裁判例が分かれている。

過失：重過失と軽過失

ウ 特別法による例外

- ・住宅品質確保法（新築住宅の場合の構造耐力上主要部分、雨水侵入防止部分等は１０年）

- ・宅建業法４０条（売主宅建業者の場合）の制限

- ・消費者契約法による制限（消費者契約法８条１項各号）

「消費者」、「消費者契約」の意義

→責任の全部免除は不可（１号・３号）

一部免除の場合でも、故意又は重過失の場合の免除は不可（２号・４号）

但し、同法８条２項の例外

消費者契約法８条３項の新設

×「法律上許される限り、賠償限度額は〇〇万円とする。」

→一部免除の場合、「弊社に故意又は重過失がある場合を除き」

又は「弊社に軽過失がある場合に限り」といった文言が必要

（６）売主の契約不適合責任と説明義務との関係（１０分）

ア 説明義務とは

- ・契約不適合責任とは別の責任

→判例により不法行為責任（損害賠償責任）であることが確定。

イ 売主の説明義務について

- 説明義務の範囲

→売主が宅建業者か、非宅建業者かで説明義務の程度が異なる。

(一般論)

東京地判 H25. 3. 18

「不動産売買の売主は、売買当時、買主が売買をするか否かを決定付けるような重要な事情を認識していたなどの特段の事情が認められる場合には、買主に対し、信義則上、このような事情を説明すべき義務を負うものと解されるが、そのような場合でない限り、そのような義務を負うものとはいえない。」

東京地判 H25. 3. 29

「売主が宅建業者に仲介を依頼した場合は、当事者の意思としては、重要事項の説明は自己が依頼した宅建業者が行うものとしてこれに委ねるのが通常であるから、売主本人は原則として買主に対する説明義務を負うものではなく、例外的に買主から直接に説明することを求められた場合には、その事項が買主にとって重大な不利益をもたらすものであるときは、その説明義務を負うというべきである」

→宅建業者の場合、重要事項説明（宅建業法 35 条 1 項）

更に、故意の不告知・不実告知の禁止（宅建業法 47 条 1 号二）

「イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」

→「また、本件のように売主が宅建業者としての地位にある場合、当該業者は、宅地建物の専門的知識を有するのに対し、購入者はそのような知識に乏しく、専門家を信頼して宅地建物を購入するのであるから、売主たる当該業者は、この面からも、売買契約に付随する信義則上の義務として、その取引物件に関する重要な事柄については、これを事前に調査し、それを購入者に説明する義務を負うというべきである。」（東京高判 H15. 9. 25）

→法定の重要事項説明事項に加え、個別具体的に決定される。

○ 契約不適合≡説明事項

「瑕疵担保責任は、売買の目的物が本来有すべき品質を欠くが故に売主の責任を問うものであり、説明義務は、買主の意思決定の基礎事情という観点から売主の提供すべき売買の目的物の品質に関する情報提供の範囲を画するもの」（出典：渡辺晋著『不動産取引における

契約不適合責任と説明義務』（新訂版） 123、124頁）

- 契約不適合責任免責とした場合に説明義務違反を問えるか？
 - 東京地裁 H28. 3. 8 判決（瑕疵担保免責、物件状況報告書に越境無しと誤った報告）
 - ・誤りの説明をした売主の責任を肯定
 - ・仲介業者の責任：「この点、物件状況等報告書は、売主が買主に売買物件等の状況を説明するための書面であるから、仲介業者の調査に基づいて記載がされることが本来的に予定されたものではない」
 - 仲介業者による代筆の危険性
- 契約不適合責任がない場合に説明義務違反は問えないか？
 - ・東京高判 H15. 9. 25（冠水しやすいという性状について、隠れた瑕疵ではないが、当該性状について売主に説明義務あり）
 - ・東京地判 H22. 11. 25（将来のセットバック可能性について、瑕疵ではないが、将来の可能性を説明すべき義務あり）
- 説明義務違反がなければ、隠れた瑕疵（契約不適合）もないか？
 - ・東京地判 H25. 3. 29（契約の1年4ヶ月前に売買対象となる土地上で夫の自殺があった事案で、売主の説明義務違反は否定し、自殺の事実が隠れた瑕疵に該当するとして瑕疵担保責任を認めた）

ウ 売買の仲介業者の説明義務について

「不動産の仲介業務を委託された不動産仲介業者は、不動産の購入者の利益保護のために、取引関係者に対して信義誠実を旨として業務を行う責務を負っているものであるから、宅地建物取引業法35条に定められた重要事項はもとより、信義則上、買主が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような重要な事項について知り得た事実については、これを買主に説明、告知すべき義務があるものと解される。もっとも、売買当時、その目的物に瑕疵の存在を疑わせるような特段の事情のない限りは、瑕疵の存否を積極的に調査すべき義務を負うものではないし、売買契約やこれに附随する合意が履行されたか否かを調査して委託者に報告すべき義務を負うものでもない」と解される。」（東京地判 H25. 3. 18）

- 重要事項説明＋意思決定に重要な影響を及ぼす事項か否か
- 宅建業法47条1号二「相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこと

となるもの」(宅建業者の場合)

→具体的な範囲は法定の重要事項説明のほか、個別具体的な事案により決定される。

エ 調査義務について

説明義務を負う事項について、調査義務を負う。

→依頼者・買主からの特命的調査依頼業務を含む。媒介の場合には媒介業務以外の不動産関連業務として受託

3 事例検討

Q 1 東京地裁 H28. 1. 20 判決より

(事案)

- ・土地・建物(賃貸用中古物件、築25年以上)の売買(売主:非宅建業者、買主:個人)
- ・建物の一部に畳や床板の腐食等あり。
- ・売買契約書には以下の条項があった。

【6条(担保責任)2項】 万一、後記売買不動産(本件物件。以下同じ。)について隠れた瑕疵(…)があったときまたは第三者からの請求、異議があったときは、第4条規定の引渡し日より3ヶ月間に限り売主が責任をもってこれを処理し買主に迷惑をかけてはならない。

【3項】第1項・第2項の規定にかかわらず、買主は第19条(容認事項)に規定する事項を了承のうえ、後記売買不動産を買受ける。…

【7条(現況有姿売買)1項】 売主は、後記売買土地上または地中に存するブロック塀、ネットフェンス、コンクリート敷、ゴミ置場施設、飲料自動販売機等ならびに後記売買建物(本件建物。以下同じ。その基礎部分および杭を含む)に付帯する電気、ガス、給排水設備、什器・備品等一切を、引渡し時の現況有姿のまま買主に引渡す。(以下「本件現況有姿条項」という。)

【19条(容認事項)】 買主は、第6条(担保責任)の規定にかかわらず後記売買不動産につき以下の事情が存することを了承し、その事情が存する状態でこれを買受ける。(1)後記売買建物(本件建物)について、①後記売買建物およびその設備ならびに什器・備品は、経年変化により老朽化・機能低下がみられること。また、これを原因として補修・修繕等が必要となり、その費用がかかる可能性があること。②・・・(省略)。(以下「本件免責条項」という。)

→・本件現況有姿条項は、隠れた瑕疵についても免責する趣旨か?

- ・本件免責条項により、隠れた瑕疵について免責されるか?

A ・一般に現況有姿売買とは、契約後引渡しまでに目的物の状況に変動があったとしても、売主は引渡し時の状況のまま引き渡す債務を負担しているにすぎないという売買であり、本件では6条2項があるため、本件現況有姿条項があるからといって、瑕疵担保責任が免責されるものではない。

・売主は経年劣化によらない隠れた瑕疵が存在することが明らかとなった場合は担保責任を負う。

「隠れた瑕疵」：経年劣化による瑕疵→免責対象

経年劣化によらない瑕疵→免責非対象

Q 2 東京地裁 H28. 4. 13 より

(事案)

- ・土地・建物の売買。購入後に地中から産業廃棄物が大量に発見された。
- ・売買契約書には以下の条項があった。但し、重要事項説明書には特約事項の記載がなかった。

【第17条（瑕疵担保責任）】

ア 買主は本物件に隠れた瑕疵がある場合は売主に対して損害賠償を請求することができる。この場合において本契約を締結した目的を達成することができないとき買主は売主に対して本契約を解除し損害賠償を請求することができる。

イ 買主は売主に対して前項前段に定める損害賠償に代えてまたはそれとともに本物件の修補を請求することもできる。

ウ (略)

エ 上記アまたはイの請求は本物件の引渡し後1年を経過したときはすることができない。

オ 本条によって本契約が解除された場合売主は買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

【特約事項】

第17条（瑕疵担保責任）の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する。(以下「本件特約条項」という。)

→買主は、本件特約条項に基づき地中埋設物の瑕疵担保責任を問うことはできるか？

A 本件売買契約書の17条は、民法570条及び566条と比較すると、瑕疵修補請求ができる旨が明示され、解除や損害賠償請求等の権利行使ができる期間が本物件の引渡し後1年に限定されており、上記民法の条文の特約と位置付けられる内容になっている。本件特約条項は、これを破棄するというのであるから、上記のような特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨と解するのが自然であり、民法上の瑕疵担保責任を免除するというのであれば、契約上これを明示するのが相当であり、本件特約条項をそのように解するのであれば、少なくとも重要事項説明書において記載の上買主に説明するか、記載しないのであれば当事者（特に不利になる買主）に対して十分に説明の上合意をしておく必要があると解される。

本件特約条項には、本件建物については「現況建物で売買する。」と付言されていてその趣旨が示されているようでもあるが、少なくとも本件土地についてはその趣旨が明示されているとは言い難い。

→民法と異なる合意をする場合には説明を尽くす必要。

→「合意解釈に疑義が生じる場合の解釈準則として、文言があいまいであるときには作成者に不利に解釈するという作成者不利の原則がとられるが、本判決はこれを認めたもの」（出典：村本武志著『契約に伴う目的物（モノ・サービス）提供における契約不適合責任に関する実務－不動産からモノ・サービスまで－』228頁）

（上記判決を前提とすると）

「契約不適合責任」の部分を削除したのみ（斜線を引いて当該条項を削除した場合のみ）

→契約不適合責任を免責したと解釈できるか？

以上