

改正民法の概要と建築士の契約・業務等に与える影響

第3回

建築士の業務に関わる主な改正と問題点①

大森有理 | 弁護士、大森法律事務所、日本建築士会連合会 契約約款等部会 委員



前回は、改正民法を理解する上で前提となる、法律全般や現行民法等について説明しました。今回から2回にわたり、改正民法が建築士の業務、契約等にどのような影響を与えるのかについて、前回の内容の復習を交えつつ、できるだけ簡単に説明していきます。今回は、建築業界に関係する主な改正民法の内容について説明します。

改正民法の概要

改正の対象

民法には、物権、債権、親族、相続など、複数の分野の規定があります(第1編「総則」、第2編「物権」、第3編「債権」、第4編「親族」、第5編「相続」)。今回の改正では、主に、第3編「債権」に関する規定が改正されました。簡単に言えば、「契約によって発生した権利義務に関する部分」が改正されたと考えてよいと思います[図1]。

改正の目的

今回の民法改正には、大きく以下の2つの目的があるとされています。

■ 社会・経済の変化への対応

民法は、約120年前につくられたものですので、現在の社会の実態に合っていない規定もあります。それを現在の社会の実態に対応させようというのが目的の1つです。

■ ルールの明確化

民法の条文上は明らかになっていないものの、現在の裁判上の判断や取引の実務で通用している基本的なルールが存在します。それを法律上も明確にし、ルールを国民にわかりやすく示すのが、もう1つの目的です。建築業界に影響のある条文の改正は、この目的によるものが多いと考えられます。

改正内容の概要

建築業界に影響のある、特に重要なものは、概ね次の4つに整理されると考えられます。具体的には後で説明しますので、ここでは簡単に、概要だけ説明します。

■ 「瑕疵」の削除

請負契約の規定から、「瑕疵」という文言が削除されます。これに代わるものとして、「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」(ここでは、「契約不適合」と呼びます)という概念が用いられることになります。

■ 契約不適合の効果

先述の「『瑕疵』の削除」で述べたとおり、現行民法の請負契約で規定されている「瑕疵」に代わり、「契約不適合」という概念が用いられることになります。「契約不適合」が認められると、その効果として、発注者には、①追完請求権、②代金減額請求権、③損害賠償請求権、④解除権が発生することとされています。

■ 消滅時効等の期間制限

消滅時効に関する規定も改正されました。1つは、職業別など、特別に定められていた「短期消滅時効」が削除されました。もう1つは、「権利を行使することができることを知ったときから5年」という期間が設けられました。

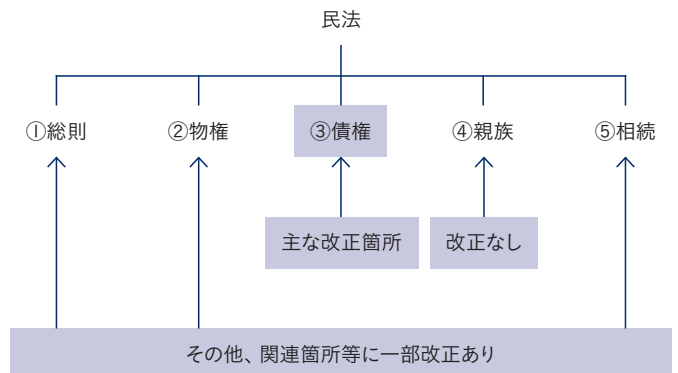


図1 今回の民法改正の対象範囲

■ 建築物請負契約の解除

現行民法では、引き渡された建築物に瑕疵があったとしても、建物完成後は、建築物請負契約の解除は認められないという条文があります。しかし、改正民法では、こうした条文はないため、契約不適合がある場合、建物完成後であっても、建築物請負契約の解除は可能と考えられています（この点については、解釈の余地もありそうです）。

改正の具体的内容

それでは、前回の復習を兼ねながら、具体的に、建築士の業務に影響があると思われる、主な改正民法について、説明します。

「瑕疵」から「契約不適合」へ〔表1〕

■ [現行民法]

現行民法では、請負契約が成立すると、請負者に「仕事を完成する義務」が生じます（民法第632条）。そして、仕事の目的物に「瑕疵」があるときは、請負人に瑕疵担保責任が生じます（同法第634条）。

ここでいう「瑕疵」について、「工事目的物が契約上定められた内容に反した性質・状態にあること」か「建物として通常有すべき性質・状態に欠けていること」という問題があり得ますが、多くの裁判例では、どちらか一方に該当すれば瑕疵に当たるとしていると思われま（大森文彦著『建築工事の瑕疵担保責任入門（新版）』p.73、大成出版社）。

民法は、過失（簡単に言えば、落ち度）があった場合にのみ責任を負う「過失責任」が大原則です。しかし、瑕疵担保責任は、例外的に、過失の有無に関わらず、仕事の目的物に「瑕疵」という結果があれば責任を負う「無過失責任」です。

現行民法上、瑕疵が認められると、請負人には瑕疵担保責任が生じます。その結果、注文者には、請負人に対する①瑕疵修補請求権、②瑕疵修補とともにする損害賠償請求権、③瑕疵修補に代わる損害賠償請求権が認められます（同条）。

■ [改正民法]

すでに述べたとおり、今回の改正によって、請負契約の規定から、「瑕疵」という文言が削除され、「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」（ここでは「契約不適合」といいます）という概念が用いられることとなりました。

これに伴い、請負契約上、契約不適合がある場合に、売買契約において認められる責任と同様の責任が認められることとなりました。（改正民法第559条により、売買契約上の規定が、他の有償契約に準用されています。従来からも準用されていましたが、請負契約特有の瑕疵担保責任に関する規定が削除されたことで、より売買契約に近い責任となりました。以下、改正民法第559条の準用を前提とします）。

では、「瑕疵」が削除され、新しい概念が用いられることにより、具

表1 請負契約—「瑕疵」から「契約不適合」への改正

	現行民法（瑕疵）	改正民法（契約不適合。売買契約からの準用）
規定	仕事の目的物に「瑕疵」があるとき	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
責任内容	①瑕疵修補請求権（634条第1項） ②瑕疵修補とともにする損害賠償請求権（634条第2項） ③瑕疵修補に代わる損害賠償請求権（634条第2項） ※全て無過失責任	①追完請求権（559条、562条） ②代金減額請求権（559条、563条） ③損害賠償請求権（415条） ④解除権（541条、542条） ※①②④は無過失責任、③は過失責任
期間制限	・仕事の目的物を引き渡した時から1年以内に請求（637条）	・権利を行使できることを知った時から5年以内に権利を行使（166条1項1号） ・権利を行使することができる時から10年以内に権利を行使（166条1項2号） ・種類又は品質に関しては、注文者がその不適合を知った時から1年以内に請負人に通知（637条）
その他	・修補請求は、瑕疵が重要でなく、その修補に過分の費用を要するときは不可（634条1項但し書き） ・建物その他の土地の工作物については解除不可（635条但し書き）	・不適合が注文者の責めに帰すべき事由による場合は、追完請求不可（562条2項）。 ・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、解除不可（541条但し書き）

体的に何がどう変わるのでしょうか。

まず、引き渡された目的物に「契約不適合」が認められると、一定の要件のもと、注文者には、請負人に対して、①追完請求権、②代金減額請求権、③損害賠償請求権、④解除権が生じます。

実務上、どのような影響があるのかについては、後ほど説明することとし、ここでは、それぞれの請求権ないし権利について、まず説明したいと思います。

①追完請求権（改正民法第562条）

引き渡された目的物に「契約不適合」が認められると、注文者は請負人に対して、目的物の修補等、履行の追完を請求することができます。もっとも、不適合が注文者の帰責事由による場合には、追完請求をすることはできません。

この追完請求権は、現行民法の瑕疵修補請求権と同じものと考えられます。現行民法の瑕疵修補請求権と同様、無過失責任と考えてよいと思います。

②代金減額請求権（改正民法第563条）

代金減額請求権は、改正民法によって新しく規定された権利です。

引き渡された目的物に「契約不適合」が認められた場合で、注文者が請負人に対して履行の追完を催告したにも関わらず、履行の追完がない場合に、注文者は、請負人に対して、不適合の程度に応じて代金の減額を請求できます。一定の場合には、履行の追完の催告なく請求することもできます。

この代金減額請求権も、無過失責任と考えられています。

③損害賠償請求権（改正民法第564条、第415条）

引き渡された目的物に「契約不適合」があった場合、注文者は、請負

人に対して、契約不適合によって生じた損害の賠償を請求することができます。ただし、契約不適合が、契約や取引上の社会通念などに照らして、債務者の責めに帰することができない事由によるものである（債務者に帰責事由がない）ときは、請求することができません。

この帰責事由については、改正によって「実務の在り方が変わることは想定されていない」（筒井健夫・村松秀樹編著『一問一答・民法（債権関係）改正』p.75、商事法務）と考えられていることからすると、現行民法と同様、帰責事由があれば損害の賠償を請求できるという過失責任と考えることは可能だと思います。

ただ、現行民法上の請負契約における瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権が「無過失責任」であったことからすると、大きく変更されていると考えられます。

④解除権（改正民法第564条、第541条～第543条）

引き渡された目的物に「契約不適合」があった場合、契約不適合について履行の催告をしたにも関わらず履行がない場合、または一定の場合には催告なしに、注文者は請負契約を解除することができます。ただし、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とき」は、契約の解除はできません。

また、契約不適合が債権者の責めに帰すべき事由によるものである（債権者に帰責事由がある）ときは、当該債権者からの契約の解除は認められません。

現行民法においては、債務者の過失がある場合にのみ解除が認められると解されていましたが、改正民法においては、債務者の過失は要件とされていないと考えられます。

消滅時効の期間【図2】

■ [現行民法]

現行民法では、「権利を行使することができる時から」「10年間」、債権を行使しないと、債権は時効によって消滅すると規定されています（現行民法第166条第1項、第167条第1項）。

また、ある一定の職業に関する債権等については、特別に「短期消滅時効」（たとえば、「工事の設計、施工又は監理を業とする者の工事に関する債権」は、工事が終了した時から3年間行使しないと消滅します）

が規定されています（現行民法第169条～第174条）。

■ [改正民法]

これまで規定されていた客観的な期間（ここでは、客観的な事項を起算点とする期間をいいます）に、主観的な期間（ここでは、主観的な事項を起算点とする期間をいいます）が追加されました。具体的には、改正民法では、まず、現行民法で規定する「権利を行使することができる時から」「10年間」という客観的な期間に加え、「債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき」にも、債権は時効によって消滅することとなります（改正民法第166条第1項第1号）。

また、短期消滅時効に関する規定は削除されます。したがって、改正民法の下では、職業の別に関わらず、①「権利を行使することができる時から」「10年間」および②「権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき」に、債権が時効によって消滅することとなります。

なお、「種類又は品質」に関する契約不適合については、消滅時効とは別に、契約不適合があることを知ってから1年以内に、相手方に対してその旨を通知することが必要です（改正民法第637条第1項）。

建物完成後の請負契約の解除【表2】

■ [現行民法]

請負契約においては、原則として「仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができます。」が、ただし、「建物その他の土地の工作物」については、契約の解除をすることはできません（現行民法第635条）。したがって、建物完成後は瑕疵を理由として請負契約を解除することはできません。

もっとも、この点については、「建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができる」とした最高裁判所判例（平成14年9月24日）があります。この判例によって、現行民法の下でも、実質的に契約解除と同じような効果が認められていると考えられます。

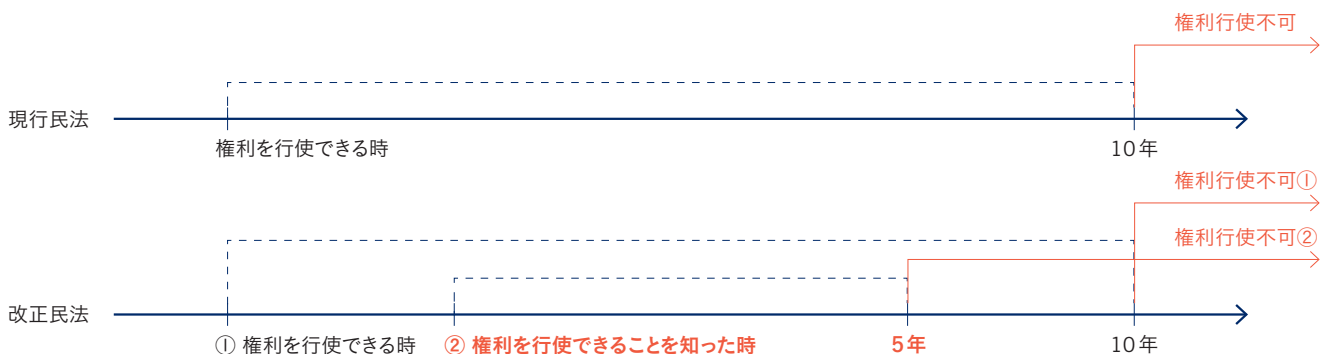


図2 消滅時効の基本的な考え方

※いずれか早い期間が経過すると、それ以降の権利行使は不可

■ [改正民法]

改正民法においては、請負契約上の契約解除に関する上記規定は削除され、請負契約に限らず、一般的な契約の解除として整理されることとされ、解除ができるようになると考えられています(改正民法第541条～第543条)。

もっとも、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とき」は、契約の解除はできないこととされています。(その他、具体的には先述の「④解除権」の項を参照して下さい)

上記のとおり、最高裁判所判例では、「建物に重大な瑕疵がある

ためにこれを建て替えざるを得ない場合」に、建物の建替費用相当額の賠償請求を認めています。逆に言えば、そうでない場合には、建替費用相当額を請求することはできないと解されています。

改正民法においては、条文上は「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」以外は、契約の解除ができることとされています。「軽微」か否かの判断については、最高裁判所判例で示された「重大な瑕疵があるためこれを建て替えざるを得ない場合」か否かの判断と、どう関係してくるのかは、現段階では必ずしも明らかではありません。

表2 請負契約の解除

	現行民法	改正民法
原則	仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないとき →注文者は、契約の解除をすることができる(635条)	・当事者の一方がその債務を履行しないとき →催告をし、又は一定の場合には催告なしに(直ちに)、相手方は、契約の解除をすることができる(541条、542条)
例外	建物その他の土地の工作物についてはこの限りでない(635条但し書き)*	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、この限りでない(541条但し書き)

※最高裁判所判例(平成14年9月24日)…建物に建て替えざるを得ないような重大な瑕疵がある場合に、当該建物の建替費用相当額の賠償請求を認めた。

おおもり・ゆり

大森法律事務所所属弁護士。2012年司法試験合格。2013年弁護士登録(第一東京弁護士会所属)。2014年10月～2016年4月国土交通省住宅局勤務。日本建築士会連合会契約約款等部会委員等を務める

自習型認定研修の設問

設問1

次のうち、誤っているものはどれか。

- 現行民法によれば、請負契約上、瑕疵が認められると注文者に、①瑕疵修補請求権、②瑕疵修補とともにする損害賠償請求権、③瑕疵修補に代わる損害賠償請求権が認められる。
- 改正民法によれば、建物が完成した後であっても、一定の場合には建築物請負契約の解除が可能になると考えられる。
- 代金減額請求権は、現行民法上の請負契約においても規定されている。

設問2

次のうち、誤っているものはどれか。

- 改正民法においては、短期消滅時効に関する規定が削除されている。
- 改正民法においては、完成した建物が契約不適合の状態にある場合、常に、追完請求が代金減額請求を選択できる。
- 改正民法においては、請負契約上、「瑕疵」という文言が削除されている。



認定教材の設問への回答は、CPD情報システムのページ <https://jaeic-cpd.jp/> にアクセスのうえ、お願い致します。

※不正解の場合は、単位に登録できない場合があります。
※自習型教材の選択欄における会誌「建築士」選択項目は、平成28年1月より建築士会会員のみの表示項目になります。