

スペシャル座談会

民法改正とホームインスペクション活用のススメ

2020年4月に、民法の債券関連の規定が120年ぶりに改正されます。ホームインスペクションにも、影響があります。住宅関連の法律にも詳しい弁護士を招いて、協会理事3名とその影響について話し合い、それぞれの立場からの見解を伺いました。(取材・執筆/住宅ジャーナリスト 山本 久美子)



秋野 卓生

あきの・たくお  
弁護士法人匠総合法律事務所 代表社員弁護士。建築関係の事案を数多く担当。著書として「改正民法対応 住宅会社の為の建築工事請負契約約款モデル条項の解説(日本加除出版)」など。

大西 倫加

おおにし・りか  
株式会社さくら事務所 代表取締役。2011年7月より当協会理事を担当。

田中 歩

たなか・あゆみ  
株式会社あゆみアルティサービス 代表取締役。2012年8月より当協会理事を担当。

河邊 政明

かわへ・まさあき  
平和建設株式会社 代表取締役。2019年6月より当協会理事を担当。

—まず、2020年4月に施行される民法改正のポイントについて教えてください。

秋野 法改正の趣旨は、明治時代にできた古い民法の表現を現代の用語に置き換えるというものです。置き換える際には、過去の判例の考え方を踏襲し、現状の運用ルールを明文化しようという方針です(図1)。用語の置き換えの代表例が、「瑕疵」に代えて、「契約不適合」という用語を使うというもの。「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」という表現は、現代では分かりづらいものになっています。これが、次のような条文に変わります。

\* \* \*

改正民法562条1項本文 「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対価を請求することができる。」

図1 民法改正の視点



資料提供：弁護士法人匠総合法律事務所

民法改正 ● ポイントはここだ!

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

秋野 つまり、目的物の「種類」「品質」「数量」という具体的な点について、契約不適合の場合に責任が問われることとなります。瑕疵という概念から種類や品質、数量という消費者にも分かりやすい表現になることで、消費者からのクレームが増えることが考えられます。新しい民法では、住宅の請負契約については売買契約と同じ条文を使う形になっているので、請負契約になる注文住宅やリフォームのほうが、その影響が大きいかもしれません。

注目したいのは、「目的物の種類、品質又は数量」に限定をしていて、「など」を付けていないことです。瑕疵という「品質」の意味合いが強かったのですが、「数量」が加わることで、例えば契約時の見積書に記載された数量が実際のもので違っていたら、それだけでクレームになるという事態が想定されます。したがって、見積書を精緻に作成することが要求されます。

河邊 これは工務店にとっては、かなり重要な問題になりますね。

大西 例えば、種類や数量だけでなく、「高品質な高断熱住宅」とうたっているのに、一般的な断熱材を使用していたといった場合も、契約不適合になるのでしょうか。「地震に強い家」とうたって建築基準法通りだったというこ

ともありがちですが…(笑)。

秋野 イメージギャップという点についても、責任を問われる可能性があります。不動産業界ではオーバートークが多く、比較的苦手になっている部分かもしれません。インスペクションで、品質のチェック業務がありますが、契約通りに建てられているかどうかは、いわゆる「傷がない」住宅かどうかだけでなく、種類や品質、数量もきちんとチェックする必要がありますので、注意してください。

民法改正 ● ポイントはここだ!  
面積違いなどの特約が不可欠

—中古住宅の売買取引という観点からは、契約不適合はどういった影響を受けるのでしょうか?

秋野 中古住宅では、「現状有姿」で売買することが多いと思います。契約の際に渡された図面の土地面積と実際の面積が違うといった「現物不一致」の場合、これまでの判例では、この土地をいくらで売買するという契約であり、面積の違いは意味をなさないので、売り手の瑕疵担保責任を問わないとされていました。改正民法では、数量不足も契約不適合となるので、こうした面積の違いの場合に売り手が責任を問われる可能性があります。そこで、これをケアする特約を設ける必要が生じます。「本契約に記載された本土地の面積は、本土地を特定する目的の限度で不動産登記簿に記載された面積を記載したのに過ぎない。」といった一筆を入れることが推奨されています。

大西 そうした特約は、それぞれ業界団体の売買契約書の雛形として入れるようにしているんですよね?

秋野 私たちは、契約書で「物件の種類、品質又は数量(面積を除きます)」としてケアするような取り組みをしています。中古住宅の建物も同様で、物件情報を登記簿謄本から写すことが多いと思いますが、実際とは違うことも多いでしょう。免責にすべき点を明らかにしておかないと、トラブルになる可能性があるわけです(図2)。

民法改正 ● ポイントはここだ!  
すべての不具合を契約書に明記する

—これまでの中古住宅の場合、「隠れた瑕疵」の責任が問われたわけですが、契約不適合の場合はどう解釈した

図2 第12条の現行と改訂例の違い

現行民法	改訂例(民法改正対応)
<p>第12条(瑕疵の責任)</p> <p>1 売主は、買主に対し、本物件の隠れたる瑕疵について、引渡完了日から2年以内に限り、瑕疵担保責任を負います。</p> <p>2 買主は、売主に対し、第1項に代えて、本物件の修補を請求することができます。</p>	<p>第12条(契約不適合責任)</p> <p>1 買主は、引き渡しを受けた本物件が、種類、品質又は数量(第4条に定める面積を除きます)に関して本契約の内容(売主が買主に対し説明した事項を含みます)に適合しないとき(以下「契約不適合」といいます)は、当該契約不適合が買主の責めに帰すべき事由により生じた場合を除き、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補による履行の追完請求をすることができるものとします。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法により履行の追完をすることができます。</p>

資料提供：弁護士法人匠総合法律事務所

らよいのでしょうか?

秋野 これまでの瑕疵は、品質に関する契約不適合に置き換わって、傷がない住宅、通常使用できる住宅ということになります。改正民法では、隠れているかどうかは問われないので、問題がある中古住宅なら、それを契約内容に記載しておかないといけなくなります。

田中 隠れた瑕疵であれば、契約時点ですでにあった瑕疵ということになりますが、契約不適合に変わると、引き渡し後に気づいた瑕疵が元々あった瑕疵なのか、経年劣化によるものなのか、あいまいになるという問題はありますか?

秋野 ですから余計に、中古住宅の建物について、契約時に問題を明らかにしておく必要があります。問題があるならそれを契約内容に記載して売らないと、問題がないことが前提になってしまいます。

田中 契約書の免責特約が増えるのではないのでしょうか。今も責任の範囲をかなり限定的にしている契約書を使用している例がありますが、そういったことが増えるのではないかと…。

秋野 改正民法が目指しているのは、「契約文化の醸成」です。単に契約書の雛形を与えられて判を押すというのではないのです。問題があるならいかに特定してそれを伝えるか、あるいは補修するなどの買い手の要望をいかに交渉するかという点が大事です。

—契約書に免責の項目を入れておけば、問題はないと

ということになるのでしょうか？

**秋野** 消費者契約法や宅地建物取引業法(以下、宅建業法)に反しない限り、という前提はあります。特に宅建業法では、売り主が宅地建物取引業者(以下、宅建業者)の場合は2年間の瑕疵担保責任がありますから、あれもこれも免責としても2年間は無効になってしまいます。

図3 ● 改正によって責任追及手段が広がった



図4 ● 担保責任期間に関する規定の改正



**大西** リノベーションの再販物件は、売り主が宅建業者になるので、2年間は逃れられないということですね。

**秋野** そうなります。だから、契約の際にきちんと特定する努力をしないといけないということになります。

**田中** 難しいですね。「配管はここまで交換したけれど、この先は古いままです」まで伝えるということですか？

**秋野** できれば、そうしておいたほうが安心ですね。

**民法改正 ● ポイントはここだ！  
時効は不適合を知ってから5年**

—民法の改正で「減額請求」できるようになったと聞きました。契約書に記載がない不具合に対して、値引きの要求ができるということでしょうか？

**秋野** 売買については、改正前は「損害賠償請求」と「契約解除」のみでした。「直す」という概念がないのはおかしいということで、改正後は「追完」「損害賠償」「代金減額」「解除」と選択肢が広がりました(図3)。ただし、代金減額請求は、催告しても直さない場合に限り請求できるので、いきなり減額ということにはなりません。

—そうすると、不具合が見つかるたびに修繕の繰り返しになりますが、いつまでなら請求できるのでしょうか？

**秋野** 時効についても、民法の改正で変わります。売買契約では、契約、引き渡しと進んで、契約不適合を知ってから1年以内にクレームを入れないと権利保存されないし、知ってから5年で権利が消失することになります。

**田中** 私は単純に、時効が10年のものについては5年に短くなったのかと思ったのですが…。

**秋野** これが…、そう単純にはならないのです。これまでの請負契約では、基本は1年、木造住宅を丸ごと建てて5年、RC造で10年となっていました。それが、売買契約と同じように、契約不適合を知ってから5年になりますので、かなり延びるということになるのです(図4)。

**田中** 「現況有姿」でも逃げられないし、時効も長くなるし、これは現場で混乱しそうですね。

**民法改正 ● ポイントはここだ！  
賢い消費者ほど権利が守られる**

—改正後には、契約について理解している消費者とそ

うでない消費者では、トラブルが生じたときに大きな差が出るように思うのですが…。

**大西** これまでも、インスペクションを使われて契約内容を整理される方とそうでない方で違いがあったと思います。改正後は、より権利を守りやすくなるわけですが、にもかかわらず、こうした情報をキャッチアップされていない方は、泣き寝入りということにもなりかねませんね。

**河邊** かっては免責特約が多くなって、煙に巻きやすくなるんじゃないかな。

**大西** たしかに、契約書の内容を見て、それを超えるものかどうかを判断するのは、一般の方には難しいかもしれませんね。

—例えば、同じ中古住宅を買う場合、仲介会社によって契約書の記載免責事項が異なっていれば、なんでも免責にしている仲介会社から買わない方が良いのでは？という気がして…。仲介会社の選び方によって、自分の権利が変わってくるのでしょうか？

**大西** 一般の媒介だとあり得ますね。

**河邊** 本来は、買い主と売り主でそれぞれエージェントを付けるのが適正ですね。

**大西** たしかに。両手取引の場合のほうがリスクがあるでしょうね。

**民法改正 ● ポイントはここだ！  
インスペクションを活用すべし**

—品質などの確認はインスペクションでカバーできるように思うのですが、民法改正の流れのなかで、インスペクションをどう活用することが良いとお考えですか？

**大西** 現状でも同じですが、原則として、契約前に買い主が自分の権利として、インスペクションによって建物の状態を洗い出して、不具合があるけど価格は妥当なのか、修繕費分を減額してもらおうか、あるいは引き渡しまでどちらの負担で直すのかといったことを、きちんと契約書に盛り込むことが大切です。できれば先ほど話が出た、買い主の側に立つエージェントに交渉してもらおうのがベストでしょう。

ただ、日本では売買契約までの期間が短すぎて難しいという課題があります。物件を見に行つて、「競争率が高

いので早く契約しましょう」などと短期間で契約に移ることで、買い主が重要事項説明の内容を精査したり、建物の専門家に不具合がないか、想定できていないコンディションがないかを洗い出したりする時間がなく、契約に至ってしまうことが多いんです。

あくまで最終の手段としてですが、引き渡し後に、買い主がインスペクションを改めて入れることで、自分が知ることができなかった契約不適合の状態を把握して、権利を行使するという活用方法もあるのではないかと思います。もちろん、買い主がインスペクションを入れたかったのに、時間がなかったり、売り主とのやりとりで拒否されたりして、残念ながら事前に活用できなかったという方については、ということですが…。

**秋野** それは売り主にとっては脅威ですね(苦笑)。

**民法改正 ● ポイントはここだ！  
業界全体で契約文化の醸成を**

**秋野** 私が思うには、業界的に契約というものに対してまだ発展途上にあるというか、契約社会という感覚が弱い気がします。だから、インスペクションを入れるのは面倒だとか、契約書の難形で対応してしまおうという発想になるのではないかと。例えば、プロスポーツの世界では、代理人を立てて契約交渉するのが当たり前です。住宅業界も、住まい手ファーストに立って、契約内容を精査する取り引きが当たり前になるのが望ましいと。

**大西** もちろん先ほどの活用方法は最終手段ということです。本来は、買い主にも建物を精査する権利があることを明らかにして、きちんと契約書に盛り込んで、納得したうえで契約するというフローにすべきだと思います。それは、買い主だけでなく、売り主の権利も保護することになると思いますから。

**田中** 中古住宅の個人間売買の場合、消費者契約法の対象にもならないし、個人に重すぎる負担は課せられないと免責に関する特約をガンガンつけるだろうから、民法改正前後であまり変わらないということもあるでしょう。だからこそ、買い主にも売り主にもきちんと契約内容を知らせることが大事なんです。個人間売買が多だけに、仲介業者が変わらないといけないと思いますね。

## 民法改正 ● ポイントはここだ！ 徹底的な調査が求められる

——宅建業法の改正で、媒介契約時に「建物状況調査」のあつせんの有無を確認するようになりましたが、インスペクションについて変化はあったのでしょうか？

**大西** 仲介の現場で両手取引が多いなか、例えば売り主が建物状況調査をしないとした場合に、買い主が調査を希望しても仲介会社側で売り主の意向だとブロックしてしまうようなことも起きています。それに、売り主は売却を依頼する媒介契約時に建物状況調査を認識できますが、買い主は売買契約時に媒介契約を交わすことがほとんどなので、建物状況調査を契約時まで知らないということもあります。それからまれにあるのですが、売り主が建物状況調査をして何もないと言われたからと契約をして、入居後に違和感を覚えてインスペクションをしてみたら、建物がかかなり傾いているなどの不具合を発見したということも。建物状況調査は、あくまで簡易な抜粋調査で、一部の場所を最低限の範囲で調べるものなので、建物全体のコンディションを調べるわけではありませんから。——宅建業法で定められた建物状況調査をすれば、契約不適合かどうかを調べられるのではないのですか？

**田中** 建物状況調査は、がん保険に入るためのがん検査をしたというイメージですかね。体の状態を全部調べるのではなく、特定のがんについてだけ結果が分かるというような…。

**秋野** 建物状況調査は宅建業法で定められたものなので、宅建業者の処分の対象になります。業法で定めるものは最低限のレベルに留める、というのが一般的な考え方です。弁護士がM&Aの際にデューデリジェンスする場合は、徹底的に調査します。最低限の調査だけでは契約時の価格の妥当性が分かりませんから。

**大西** 売り主が建物状況調査をしたからといってそれを鵜呑みにされるのは、何千万もの契約にあたっては無防備かもしれません。納得できる契約をするためには、自分側の専門家を使って調べるのが原則でしょう。さくら事務所では、建物状況調査とインスペクションの違いをきちんと説明しますが、そうであればインスペクションでお願いしますという方が多いですね。

## 民法改正 ● ポイントはここだ！ 民法改正で変わるそれぞれの役割

——では、民法改正を受けたインスペクターの果たす役割について、どうお考えですか？

**大西** 一般の方がイーブンで納得できる契約に臨めるように、インスペクションを活用しやすい取り引きの仕組みが必要です。スキルや見識、倫理観などを高める研修やトレーニングなども必要です。それから、消費者の方に「専門家を活用して建物の状態を整理する権利がある」ということを啓発していく必要もあるでしょう。

**田中** 加えて言えば、法改正後は今以上にインスペクターの責任が重くなります。そのことをわきまえる必要がありますね。自分を選んでくれた買い主のためにという真摯な気持ちで取り組んでいただきたい。

——最後に、会員の方々に一言ずつお願いします。

**河邊** 仲介業をしている立場から言うと、業務は実に多岐にわたるのですが、それをすべて抱え込んで買い主に情報提示するのではなく、それぞれの専門家につなげることも大切だと思います。お客様によって求める情報も異なるので、それが本来の仲介業務ではないかと思えます。

**大西** 仲介会社は手数料の割に負っている責任が重すぎると思うんです。それぞれの専門領域は分化して、責任も分担するのが良いと思います。それが本当に、買い主や売り主を守ることに繋がると思えます。

**秋野** 契約に際して、自分の味方をきちんと立てるという環境は大切ですね。離婚の際に、弁護士が夫と妻の両方の代理人になることはあり得ませんから(一同笑)。

**大西** 日本独特のことですが、お任せすることが信頼関係を築くことだと思われて、インスペクションを依頼するのを遠慮される方がおられるんですね。すべてをテーブルの上に乗せて交渉することと信頼関係は別のことだと思うのですが…。

**田中** 「契約社会の醸成」。まさに、この座談会のテーマですね。健全な市場をつくっていくには、関わる全員が法改正の背景や趣旨を理解しましょう、と。インスペクターも、住宅流通のどの位置に自分が立っているのか意識する必要があります。自戒の念も込めて、民法改正と契約についてきちんと勉強していきましょう。