

2020年4月に契約に関するルールが変わります (民法改正)

改正法の適用対象

施行日(2020年4月1日)以降に締結される売買・請負契約に対して改正法が適用されます。

⚠ 共同分譲住宅の場合は、同一棟であっても売買契約の締結時期によって、適用される民法の規定および住宅瑕疵保険の内容が異なることがあります。

民法(債権関係)改正について

1 用語の変更

改正後の民法では、「瑕疵」という言葉がなくなり、「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」という表現が使われることになりました(民法第562条第1項参照)。

なお、民法(債権関係)改正とあわせて「住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)」と「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が改正され、それぞれの法律で「瑕疵」が定義づけられます。

民法	「瑕疵」・「隠れた瑕疵」	----->	種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない
住宅品質確保法			
住宅瑕疵担保履行法	「瑕疵」・「隠れた瑕疵」	----->	瑕疵を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」と定義
住宅瑕疵保険			

また、民法では、売主および請負人は、「数量」に関して契約の内容に適合しない場合にも責任を負うことになっていますが、住宅品質確保法に基づく新築住宅に関する10年間の瑕疵担保責任には「数量」に関する責任が含まれていないため、住宅瑕疵保険における「瑕疵」においても「数量」に関する責任は含みません。

※ 宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者に義務付けられる2年以上の担保責任も「数量」は含まれていません。

< 参考条文 >

●民法第562条第1項(改正後)

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追完を請求することができる。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る履行の追完をすることができる。

●住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項(改正後)

この法律において「瑕疵(かし)」とは、**種類又は品質に関して契約の内容に適合しない**状態をいう。

●特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第2項(改正後)

この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第2条第5項に規定する瑕疵をいう。

●宅地建物取引業法第40条第1項(改正後)

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が**種類又は品質に関して契約の内容に適合しない**場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法(明治29年法律第89号)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、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 民法改正と修補費用・損害賠償保険金

民法改正後は、売買契約または請負契約の目的物に契約不適合がある場合に発生する買主・注文者の権利が変わります。これに伴い、住宅瑕疵保険においても「修補費用・損害賠償保険金」として補償する内容を改正後の民法に対応させています。

ただし、買主・注文者がいずれの権利を行使した場合であっても、「修補費用・損害賠償保険金」としてお支払いする保険金は、**直接修補に要する費用を限度とします**ので現在の保険商品との実質的な違いはありません。

契約区分	買主・注文者の権利		内容	住宅瑕疵保険による補償	
	変更前	変更後			
売買	追完請求権	×	○	目的物の修補、代替物の引渡し等による履行の追完を請求する権利	追完に要した費用を補償
	代金減額請求権	×	○	不適合の程度に応じて代金の減額を請求する権利	代金の減額により受け取ることのできない費用を補償
	損害賠償請求権	○	○	債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利	賠償金を補償
	解除権	○	○	契約の解除をする権利	解除により受け取ることのできない費用等を補償
請負	追完請求権	○ (※)	○	目的物の修補、代替物の引渡し等による履行の追完を請求する権利	追完に要した費用を補償
	報酬減額請求権	×	○	不適合の程度に応じて報酬の返還を請求する権利	報酬の返還により受け取ることのできない費用等を補償
	損害賠償請求権	○	○	債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利	賠償金を補償
	解除権	×	○	契約の解除をする権利	解除により受け取ることのできない費用等を補償

※ 変更前は、目的物の修補を請求する権利（瑕疵修補請求権）が認められていました。

住宅瑕疵保険約款の適用について

改正後の民法は2020年4月1日以降に締結された売買契約・請負契約に適用されるため、住宅瑕疵保険の約款についても売買契約・請負契約の締結日(※)に応じた保険約款を適用します。改正民法の施行日前後に適用する保険約款は次のとおりです。

保険証券(付保)発行日	売買・請負契約の締結日(※)	適用する約款
2020年3月31日以前	----->	現行約款
2020年4月1日以降	2020年3月31日以前 ----->	現行約款を一部修正した新約款
	2020年4月1日以降 ----->	改正後の民法に対応した新約款

※ 上表の「売買・請負契約の締結日」について、あんしん住宅延長瑕疵保険契約においては、同保険契約の締結日（検査基準等に適合することを確認した日）とします。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社住宅あんしん保証

■本社
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階

TEL.03-3562-8122 FAX.03-3562-8031

(ホームページ) <https://www.j-anshin.co.jp/>

お問い合わせは