

不動産売買契約における契約不適合責任と消費者契約法

【目次】

- 第 1 章 消費者契約法の基礎知識
- 第 2 章 契約不適合責任
- 第 3 章 契約不適合責任と消費者契約法

第1章 消費者契約法の基礎知識

不動産取引における消費者トラブルについては、以前は、民法・宅建業法等で解決されてきた。ところが、消費者契約法が平成13年から施行され、当初は不動産業界には適用されないだろうと考えられていたこの法律で、不動産取引が大きな影響を受けることになった。そこで、今回は不動産取引、その中でも契約不適合責任と消費者契約法を解説し、実務上どのような点に注意しなければならないかを取り上げる。

第1 消費者契約法の適用（消費者契約）

【問1】消費者契約法はどのような場合に（どのような取引に）適用されるのか？

【答】

1 消費者契約法は、もともとは消費者保護の法律がない業界に適用することを主な目的として立法化されたものである。

例えば、英語教材やエステの契約で被害を受ける消費者を保護する等が立法の趣旨であり、借地借家法・宅建業法によって消費者保護が図られていた不動産業界においては、消費者契約法の適用はあまり問題にならないと考えられていた。

2 これまでの判例をみると、消費者契約法は、不動産売買の分野よりも、敷引特約が消費者契約法10条に反するかどうか争われた最高裁判例等、借家契約の分野で多く議論されてきた。その理由は以下の点にある。

1) 宅建業法では売買の規制に比べ、賃貸借の規制はあまり多くないこと

2) 借家人を保護するのに、借地借家法の適用では足りないという認識が出てきたこと

3 ところが、売買の実務では、特約により売主の契約不適合責任が減免されており、買主の保護が弱くなっている場合が多いので、消費者契約法による消費者保護が図られている。

第2 消費者契約の範囲

【問2】消費者契約法は、すべての賃貸借契約や売買契約に適用されるか？

【答】

1 消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間の契約に適用される法律である。よって、「事業者」と「事業者」が当事者となる売買・賃貸借契約や、「消費者」同士で締結される売買・賃貸借契約には適用されない。

2 一方当事者が「事業者」で、他方当事者が「消費者」である売買・賃貸借契約だけが「消費者契約」として、消費者契約法の適用対象となる。

- 3 「消費者」とは、事業活動を行っていない個人が契約の当事者となる場合をいう。サラリーマンが、自宅を借りたり、自宅を買ったりするような場合が消費者の典型例である。
- 4 「事業者」には、法人、すなわち、株式会社、特例有限会社、合名会社、合資会社、合同会社などの営利法人や、さらに、社団法人とか組合などの会社以外の全ての団体が含まれる。
 - 1) そのため、NPO 法人（非営利活動法人）といわれるものも、「団体」であるから消費者契約法上は「事業者」である。
 - 2) さらに法人ばかりではなく、事業活動を行う個人も事業者となる。例えば、宅建業を個人で営む者も事業者であるし、弁護士、税理士、司法書士、一級建築士などが、個人で事務所を借りる場合は、事業者としての賃借となる。
 - 3) 判例上、個人の資産家が、多数のアパートや賃貸マンションを保有し、その貸し借りや、賃貸物件の入れ替えのため、保有しているアパートや賃貸マンションを売り買いしていると、事業者になる。そのため、賃貸物件を多数保有して事業者となる個人の地主が、その保有している賃貸マンションを個人のサラリーマンに自宅として売却する場合は、「消費者契約法が適用される事業者としての売買」と認定される可能性が高くなる。
 - 4) 注意しなければならないのは、この個人の資産家が自宅を買う場合には、「事業者としての取引」（事業活動）ではないので、「消費者」になる点である。弁護士、税理士、司法書士、一級建築士などの個人が自宅を買う場合は「事業者としての取引」ではないので、「消費者」である。
- 5 消費者契約法は、情報（知識）の質と量、及び交渉力に圧倒的に優位な事業者と、知識・経験・情報の少ない消費者が対等の立場で契約をすると、事業者が優位な立場を利用し、消費者にとって不利な契約を押しつける危険があるため、これを防止し、もって消費者を保護する法律である。
- 6 プロの事業者が、アマチュアの消費者を「食べ物にしないように」というのが、この法律の趣旨であるから、適用範囲もプロである「事業者」とアマチュアと呼べる「消費者」との間の契約（消費者契約）にのみ適用される。

消費者契約法第2条（定義）

- 1 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。
- 2 この法律（第四十三条第二項第二号を除く。）において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。
- 3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結され

る契約をいう。

第3 仲介業者の介入

【問3】消費者と消費者との間での売買契約で、仲介業者（事業者）が入り、売主に有利な契約書を作成した場合に、消費者契約法は適用されるか？

【答】

- 1 売買の仲介では、大概、売り手・買い手に仲介業者が別々にはいる場合も、物件の内容を熟知している売主側の仲介業者が売買契約書を作成し、売主側に有利な契約書を作成するが多い。
- 2 売主も買主も消費者で、消費者契約法の適用がない場合に、売り手に事業者である仲介業者が入っても、消費者契約法は適用されない。
- 3 消費者契約法の適用対象である「消費者契約」とは、契約の当事者を基準にその契約当事者が、事業者と消費者の場合に限定され、契約当事者の片方に仲介業者（事業者）が味方しても影響を受けない。

消費者契約法第2条（定義）

3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

- 4 契約当事者側双方とも消費者であっても、片方に専門家が付き、契約の交渉能力に差が出た場合、消費者契約法を適用してもよいように思えるが、消費者契約法が適用されるかどうかで、契約の効力に差が出てくるので、適用についてはあくまで契約当事者本人が、消費者と事業者かどうかで適用を一律判断をするというのが立法の趣旨である。

第4 売主が消費者

【問4】売買において、消費者契約法の適用は、「売主が事業者」、「買主が消費者」という場合だけ注意すれば良いのか？

【答】

- 1 消費者契約法は、売買では、一方が事業者、他方が消費者であれば適用される法律であるから、売主が消費者で、買主が事業者という場合にも適用がある。
- 2 例えば、個人の自宅を不動産会社の担当者が虚偽の事実を告げて、不動産を安く買い取ったような場合、すなわち、「売主が消費者」、「買主が事業者」という場合も、消費者契約法の適用がありうるので、注意が必要である。

第5 売主が宅建業者

【問5】売主が宅建業者、買主が宅建業者ではない株式会社間での売買契約では、契約不適合責任はどうなるのか？また、買主が個人で自宅用の不動産売買はどうなる？

【答】

- 1 売主が宅建業者、買主が宅建業者ではない株式会社間での売買契約では、売主・買主とも事業者であるから、消費者契約法の適用はない。
- 2 しかし、売主が宅建業者で買主は非宅建業者であるから、宅建業者が売主となる宅建業法の契約不適合責任に関する特約については以下のような規制が適用される。
 - 1) 契約不適合責任は、特約で軽くしても、「引渡時から2年」までしか短縮できない（業法40条）。【注】以下「宅地建物取引業法」を単に「業法」という。
【注】民法の契約不適合責任は「知ってから1年」であるが、「引渡時から2年」と特約すれば、契約不適合が買主に発見されない場合でも「引渡時から2年」で売主宅建業者は契約不適合責任を負わなくて良いようになるから、宅建業法の規定は、民法の契約不適合責任の責任期間を短くすることを認めた特約である。
 - 2) この業法40条は、相手も宅建業者であれば、業法78条2項で宅地建物取引業者相互間の取引であれば適用の除外を受けられ、契約不適合責任全部免責の特約ができるが、買主が会社でも非宅建業者であれば、契約不適合責任全部免責の特約はできない。
- 3 売主が宅建業者であるにもかかわらず、民法の原則を宅建業者に有利に修正する特約は、業法40条で無効とされている（業法40条2項）。
- 4 もともと、民法の契約不適合責任は任意規定で、契約により自由に変更できるが、宅建業法は、業者が売主の場合に限って、民法の契約不適合責任の変更を制限している（売主宅建業者の契約不適合責任を特約で民法より軽くすることはできない）。
- 5 売主が宅建業者、買主が個人で自宅用の不動産売買では、宅建業法と消費者契約法が二重に適用されるので、慎重に対応する必要がある。

業法第40条（担保責任についての特約の制限）

- 1 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（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六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二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 前項の規定に反する特約は、無効とする。

第2章 契約不適合責任

第1 売買における契約不適合責任

【問6】売買における売主の契約不適合責任とはどのようなもので、契約不適合責任としてはどのような責任が発生するか？

【答】

- 1 不動産売買における契約不適合責任とは、売買契約の売主が、「契約の趣旨に反した土地建物を買主に引き渡してしまった場合（売買目的物に契約不適合がある場合）、契約上売主に発生する責任」である。
- 2 売主の契約不適合責任は無過失責任である。契約不適合があれば売主の故意過失がなくても売主の責任が発生するとの意味で無過失責任といわれるが、逆に、売主に故意過失があっても契約不適合責任は発生する。
- 3 2020年施行の改正民法の前では、「瑕疵担保責任」と呼ばれていた責任で、責任発生の要件（改正前は瑕疵の存在、改正後は契約不適合の存在）は改正前の瑕疵担保責任と改正後の契約不適合責任とではほぼ同じで変わらない。

第2 契約不適合責任と瑕疵担保責任の効果

【問7】民法改正前の瑕疵担保責任と改正後の契約不適合責任で、その効果（どのような請求ができるか）変わったのか？

【答】

- 1 民法改正前の瑕疵担保責任と改正後の契約不適合責任では、その効果に大きな違いがある。
- 2 民法改正前の瑕疵担保責任の効果は、損害賠償と解除の2つしかなかった。
- 3 ところが、改正民法の契約不適合責任の効果は、現実の処理がしやすいように、以下の6つの請求ができる。
 - 1) (追完請求) 修補の請求
 - 2) (追完請求) 不足分の請求
 - 3) (追完請求) 代替物の請求
 - 4) 代金減額請求（売主が追完をしなかったとき）
 - 5) 契約解除（契約不適合が重大な場合のみ、売主無過失でも解除可能）
 - 6) 損害賠償（売主に故意過失がある場合のみ）
- 4 「追完請求」というのは、不適合を後から完全なもの（契約不適合がない状態に）にして欲しいという請求である。
- 5 代金減額請求というのは、改正前の瑕疵担保の損害賠償と同じで、契約不適合があり、売主が追完を拒めば売主に故意過失がなくても請求できる。たとえば、土壌汚染のある土地を何も知らず購入し、家を建てずに転売した場合、転

売の売主には土壌汚染について故意過失はないが、土壌汚染という契約不適合がありさえすれば、転売の売主は、契約不適合責任により、追完義務・代金減額による返還義務・契約解除をされてしまう。ただ、損害賠償については、転売した売主に故意過失がないと請求できない。

第3 契約不適合の通知期間

【問8】中古戸建の売買をしたところ、雨漏りがあった。いつまでであれば、売主に契約不適合責任を負ってもらえるか？

【答】

1 民法の原則

- 1) 民法（566条）では、買主が契約不適合（雨漏り）を発見してから1年以内に、雨漏りがあることを売主に通知すれば、契約不適合責任（追完・代金の減額等）を請求できる。
- 2) この通知期間の1年間は、「買主が契約不適合（雨漏り）を発見してから」起算されるので、契約不適合（雨漏り）が3年後や8年後に見つければ、発見されたときから、1年以内に売主に契約不適合（雨漏り）があることを通知すれば、民法では、売主に契約不適合責任を追及できる。
- 3) ただ、この通知期間の規定は「任意規定」とされているので、開始日を「引渡日」からと定めることもでき、「引渡日」と定めれば、買主が契約不適合を発見していなくても通知期間が開始してしまう。
- 4) 更に、この通知期間の規定は「任意規定」とされているので、契約で「引渡日から3か月」と定めれば、買主が契約不適合を発見できずに引渡から3か月を過ぎてしまうと、売主に契約不適合を請求できなくなってしまう。
- 5) 消費者契約では、この実務で約定される「引渡日から3か月」の特約が消費者契約法に違反するかどうか問題とされている。
- 6) 注意したいのは、民法566条但し書きである。売主がちょっと注意すれば雨漏りに気付いたのに、ちょっとの注意もしなかったため、雨漏りに気がつかなかった場合には、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなくても、その後も買主は売主に契約不適合責任を請求できる。いつまで請求できるか問題になるが、当職は民法の一般原則通り、「請求できることを知っていれば、知った時から5年間、知らない場合には、引渡時から10年」と解する。
- 7) 更に、民法の契約不適合責任を負わない特約をしていても、売主が雨漏り（契約不適合）を知っていた（故意がある）のに、買主に告げなかった場合、民法572条で、契約不適合責任免責特約は無効になり、民法の原則通りの契約不適合責任を負わなければならない。

民法第566条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

民法第572条（担保責任を負わない旨の特約）

売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

2 宅建業法の規制

- 1) 宅建業法では、売主が宅建業者の場合に限り、この通知期間を特約で短くする場合でも、「引渡し時から2年」以上の期間を定めなければならない、もし、「引渡し時から2年」を切る短い期間を定めると、その特約は無効になってしまう。
- 2) 注意しなければならないのは、無効になった場合、「引渡し時から2年を切る短い期間を定め」、特約が無効になると、宅建業法の「引渡し時から2年」になるのではなく、民法の「知ってから1年」になり、例えば引渡し時から8年後に雨漏りが発見されれば、発見時から1年以内に通知すれば契約不適合責任を売主に追及できることになってしまう点である。

宅地建物取引業法第40条（担保責任についての特約の制限）

- 1 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（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六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二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 前項の規定に反する特約は、無効とする。

第3章 契約不適合責任と消費者契約法

第1 事業者が契約不適合責任を一切負わない特約

【問9】 宅建業者ではない株式会社である売主が、会社保有の居住用のマンションをサラリーマンの個人の買主に自宅用として売却した。このマンションは築3年しか経っていなかったが、売主は仲介業者に依頼して、売主は契約不適合責任を全く負わないという売買契約書を作成した。サラリーマンの買主は、引渡後、マンションに雨漏りが発見されたため、「この売主の契約不適合責任免責の特約は消費者契約法に反するので、無効である」旨主張した。

買主のこの主張が認められる可能性はあるか？

【答】

- 1 消費者契約法を根拠にした「売主の契約不適合責任免責の特約が無効である」旨の買主の主張は、認められる可能性がある。
- 2 売主が宅建業者ではない株式会社である場合、宅建業法40条の「売主が宅建業者の場合の契約不適合を免責する特約は無効」という条文は使えない。
- 3 本問では、売主の株式会社は事業者であり、買主は消費者なので、消費者契約法が適用される。売主の契約不適合責任免責の特約は、以下の二つの消費者契約法の条文により無効となる可能性が高い。
 - 1) 消費者契約法8条1項1号（事業者の債務不履行責任の全部を免除する条項の無効）
 - ① 消費者契約法8条1項1号は事業者の債務不履行により消費者に発生した損害を賠償する責任を免責する特約を無効にし、消費者を保護している。
 - ② なお、本問では、「売主の契約不適合責任」が問題となり、「売主の契約不適合責任免責特約」の有効性が問題になっているが、2020年施行の改正民法では、「売主の契約不適合責任」も「売主の債務不履行責任」の一つとされたので、消費者契約法8条1項1号で無効とされる。
 - ③ 従って、本問のように、事業者である「売主は契約不適合責任を全く負わない」という特約は、明らかに消費者契約法8条1項1号に違反して無効となる。

第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）

- 1 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。
 - 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
- 2) 消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）
 - ① 築3年のマンションであるから、建物には十分な価値があり、売主が全

く契約不適合責任を負わないという特約は、消費者である買主に一方的に不利な条項となる可能性がある。

- ② 契約不適合責任の免責が、信義則に反するような場合、例えば、建物が新しく、その売買代金の大部分は建物が占めるような場合、売主の契約不適合責任を免責することは消費者の買主にとって余りに不合理である。このような場合には、消費者契約法第10条の「信義則に反する買主に一方的に不利な特約」といわれる可能性がある。

消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しな
い規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を
加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項（信義誠実の原則）
に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効と
する。

第2 事業者の契約不適合責任を負う期間が3か月の特約

【問10】前問で株式会社の売主が、サラリーマンである個人の買主に自宅用として売却した契約で、売主は仲介業者に依頼して契約不適合責任を引渡後3か月間しか負わないという売買契約書を作成した。サラリーマンの買主は、引渡後6か月目に、マンションに雨漏りが発見されたため、「この売主の契約不適合責任を引渡後3か月間しか負わない特約は消費者契約法に反するので、無効である」旨主張した。買主のこの主張が認められる可能性はあるか？

【答】

- 1 消費者契約法が適用される場合の売主事業者の契約不適合責任を、「引渡後3か月間しか負わない特約」は消費者契約法に反し無効であると判断される可能性が高い。
- 2 前問と同じ論点ではあるが、
 - 1) 売主事業者の契約不適合責任を全部免責しているわけではないので、消費者契約法8条1項1号(事業者の債務不履行責任の全部を免除する条項の無効)には該当しない。
 - 2) しかし、消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に該当し、「引渡後3か月間しか負わない特約」が無効とされる可能性が高い。
 - 3) 判例として、土地の売買契約において、民法改正前の瑕疵担保責任期間を「引

渡日から3か月以内」とする特約を消費者契約法第10条により無効と判断した事例がある（東京地裁平成22年6月29日判例）。

第3 消費者契約法が適用される契約不適合責任の期間

【問11】前問のように株式会社の売主が、サラリーマンである個人の買主に自宅用として売却する契約では、事業者である売主の契約不適合責任の期間はどのように定めるべきか？

【答】

- 1 事業者である売主の契約不適合責任の期間を「1年」と定めることをお勧めする。
- 2 前記平成22年の「引渡日から3か月以内」とする特約を消費者契約法第10条により無効とした東京地裁判例は、どの位の期間にするなら有効かは判断していない。
- 3 ただ、先に解説したように、宅建業法は宅建業者が売主の場合「引渡日から2年」まで民法の期間（知ってから1年）を短くできるので、事業者が売主の場合、その半分の「引渡日から1年」であれば、特約で短くしても有効なのではないかといわれている。ただ、「引渡日から1年なら消費者契約法に違反しない」という具体的な判例はまだ出ていない。
- 4 仲介業者の注意点
 - 1) 仲介業者として注意しなければならないのは、消費者契約法が適用されて、売主たる事業者の契約不適合責任の免責特約が無効とされると、売主の契約不適合責任は民法の契約不適合責任が課せられるという点である。
 - 2) 民法の売主の契約不適合責任は、買主がその契約不適合の存在を知ってから1年間行使することができる。従って、買主がその契約不適合の存在を知らない状態が続けば、引渡後6年経っても、8年経っても、その後に契約不適合が発見されれば、売主は契約不適合責任の追及を受けることになる。
 - 3) 最高裁判例（最判平13・11・27）により、この契約不適合責任の消滅時効期間は最長10年とはされているが、適法な特約で契約不適合責任を短くした場合に比べ、非常に民法上の責任が重くなってしまう点に注意しなければならない。
 - 4) 言い換えれば、土地建物について引渡しから1年程度の売主の契約不適合責任を特約しておけば、契約不適合責任は1年で消滅するのに、消費者契約法の規定により特約が無効になったため、最大10年間売主は、契約不適合責任を追及されることになる。
 - 5) 場合によっては、消費者契約法で無効となるような、売主の契約不適合責任免責の特約を作った仲介業者は、売主から責任を問われる可能性がある。
 - 6) そのため、トラブル回避のためには、「引渡日から1年」程度の契約不適

合責任を認める特約を定めるべきである。

5 全宅連の消費者契約用の契約条文

会員としては、事業者と消費者間の売買契約と判断した場合、ハトサポサイトにある「消費者契約用の売買契約書」を使用すれば良い。ちなみに、「消費者契約 土地実測建物公簿用 5 / 9 (中古用)」では以下の約定になっている。

(契約不適合責任)

第 21 条 引渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

【注】種類又は品質のみが契約不適合責任の対象になり、「数量」は契約不適合責任として扱われず、実測売買・公簿売買で処理されている。この処理は、宅建業法や消費者契約法に違反しない。

2 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

【注】アンダーラインは「売主に故意過失がある場合」と読み替えれば良い。

3 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこ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を除き、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。

【注】当然買主が解除できるのは、売主が補修をしなかった場合である。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されないものとする。

【注】このアンダーラインも「売主に故意過失がある場合」と読み替えれば良い。契約不適合を理由に解除した場合の損害賠償は、「違約解除の違約金（売買代金の10%～20%）」ではなく、実額損害を請求する。

5 引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

【注】この代金減額は、売主に「故意過失」がない場合もできる。ただし、請求できる「代金の減額額」は実額損害（補修費実額）に限定される。

6 買主は、本物件の引渡し後1年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。

【注】このように、消費者契約の買主から売主への契約不適合請求期間は「1年」に固定されている。なお、この通知は「雨漏りがある」というように、「契約不適合の事実」だけ通知すれば足り、「修補請求する」とか、「解除して損害賠償請求する」など、契約不適合の効果まで請求する必要はない。なお、1年以内に「契約不適合の通知」をすれば、「修補請求」とか、「解除して損害賠償請求」などの請求は民法に従い、5年間の時効になるから、5年以内に行使すれば良い。

民法第166条（債権等の消滅時効）

1 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 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五年間行使しないとき。

第4 事業者が契約不適合責任を一切負わない特約を有効にする方法

【問12】宅建業者ではない株式会社である売主が、会社保有の築15年の居住用建物付き土地をサラリーマンに売っているので、売主の会社は1年間も契約不適合責任を負えないとして、仲介業者に契約不適合責任を全く負わないという売買契約条項を希望している。売主が希望している契約不適合責任全部免責の特約を有効にする方法はないか？

【答】

- 1 建物については、事業者たる売主の契約不適合責任を全部免責する代わりに、中古住宅の契約不適合責任保険に加入すれば消費者契約法に違反しない。
- 2 ただし、土地については契約不適合責任保険はないので、契約不適合責任期間を1年にしなければならない。
- 3 中古住宅の契約不適合責任保険の例としては、住宅保証機構株式会社（旧財団法人住宅保証機構）の運営する「まもりすまい既存住宅保険〔検査機関保証型〕」などがある。<https://www.mamoris.jp/kizon/kojin/about/>
- 4 この保険の概要は以下の通りである。
 - ① 宅建業者以外（法人・個人を問わない）が売主となる既存住宅（新耐震基準に適合している住宅であれば、築年数、構造、工法は問われない）について、保険の申込みをすると、機構に登録された第三者の検査機関が住宅の検

査を実施して、問題がなければ保証書が発行される。

- ② 検査機関が買主に対し、品確法に定める契約不適合責任と同等の瑕疵保証を売買契約に基づく引渡日より5年間行う。
- 5 消費者契約法8条2項(2号)は、事業者たる売主が契約不適合責任を免責する特約をした場合でも、他の事業者が、免責された事業者の契約不適合責任を代わって行う場合には、瑕疵担保の全部免責の特約は有効である旨を定めている。

消費者契約法第8条(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

1 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
二号～四号略

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された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とき(当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき(その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事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とき。))。以下この項において同じ。)に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除し、又は当該事業者はその責任の有無若しくは限度を決定する権限を付与するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、前項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された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ときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された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ときに、当該他の事業者が、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ことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

第5 事業者が契約不適合責任を一切負わず保険を付する特約

【問 1 3】前問で、宅建業者ではない株式会社である売主が、建物については、まもりすまい既存住宅保険を付保して売主の契約不適合責任を免責したい。どのような特約を作れば良いか？

【答】前記全宅連の契約書を以下の契約文に差し替えれば良い。

(契約不適合責任)

第 21 条 引渡された本物件のうち**土地 (A)**については種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、**土地 (A)**の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引渡された**土地 (A)**に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引渡された**土地 (A)**に契約不適合があるときは、その契約不適合がこ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を除き、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて**土地 (A)**の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金 (H) の定めは適用されないものとする。

5 引渡された**土地 (A)**に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて**土地 (A)**の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

6 買主は、**土地 (A)**の引渡し後 1 年を経過するまでに売主に**土地 (A)**に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。

7 本物件のうち建物については、売主は前項までの契約不適合責任を一切負わないものとし、売主は、売主の費用により、住宅保証機構株式会社の運営する「まもりすまい既存住宅保険 [検査機関保証型]」の保険契約を締結し、買主に対し、品確法に定める契約不適合責任と同等の瑕疵保証を、売買契約に基づく引渡日より 5 年間受けさせるものとする。

第 6 事業者の契約不適合責任のうち、代金減額と損害賠償のみには応ずるという特約

【問 1 4】宅建業者ではない株式会社である売主が、会社保有の築 15 年の居住用建物付き土地をサラリーマンに売るので、売主の会社は 1 年間の契約不適合責任の通知期間はやむを得ないが、金銭解決だけなら応じると言っている。そこで、仲介業者として以下の特約を作りたいが、消費者契約法上問題ないか？

【特約】

- 6 買主は、本物件の引渡し後1年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。また、本文による契約不適合の通知があった場合でも、売主は契約不適合責任の追完義務（修補・代替物の引渡・不足分の引渡）は負わず、買主は契約の解除はできないものとする。ただし、買主は、代金の減額・損害賠償はできるものとする。

【答】

- 1 上記特約は、有効である。
- 2 消費者契約法8条2項一号は、事業者たる売主が契約不適合責任を負う場合、「当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金の減額をする責任を負うこととされている場合」には、その他の契約不適合責任（追完義務・契約解除権の放棄）の特約があっても、消費者契約法8条1項に違反せず、特約は無効にならないとしている。
- 3 なお、「代金減額は無過失責任で補修費等の実損」に限定されるため、売主に故意過失があった場合の損害賠償まで否定すると、消費者契約法10条に違反する可能性があるので、設問の特約では、「売主に故意過失があった場合の損害賠償」も認めている。

消費者契約法第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）

- 1 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。
 - 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
二号～四号略
- 2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された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とき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事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とき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除し、又は当該事業者はその責任の有無若しくは限度を決定する権限を付与するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、前項の規定は、適用しない。
 - 一 当該消費者契約において、引き渡された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ときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は

不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合