



Pickup Law News

民法が改正！契約書がないままで大丈夫？ - 瑕疵担保責任について -

約 120 年ぶりの大改正

5月26日、改正民法が成立しました。

2019年の秋から2020年の春ころから施行されると言われています。



今回のような抜本的な民法改正は、**実に約 120 年ぶり、明治時代以来**です。

民法改正について、これまでも当事務所のホームページで、消滅時効の改正などの解説をしていますが、今回の「PickupLawNews」では、売買契約に関する改正事項のうち、**売主が負う瑕疵（かし）担保責任**について解説します。

瑕疵担保責任は、このような場合に問題になります

◇事例

中古車販売業者であるA社は、B社に対し、中古車Xを販売しました。

X車には、簡単には発見できないエンジンの不具合があり、A社もその不具合を知りませんでした。

A社は、B社から、エンジン不具合が無い前提の価格と販売価格との差額などを支払うよう求められ、最終的に裁判を起こされてしまいました。



契約書がない場合、売主はどのようなリスクを負うことになるのでしょうか。

今の民法のルール

A社は、B社から、**損害賠償や契約の解除**を求められるリスクを負います。

また、A社が賠償すべき損害は、**B社が瑕疵を知らなかったがために支出してしまった費用**、例えば、X車の登録費用などです。

改正後はどうなる？

改正後は、**買主の選択肢が拡大し、売主が賠償すべき範囲が拡大**します



B社は、A社に対し、**解除の他に、追完請求**（代わりの商品の引渡しや不足分の引渡しを求める）と**代金減額請求**が可能です。

また、B社が追完を要求し、追完が可能であるにもかかわらず、A社が追完しなかったなどの場合には、**損害賠償**も可能となります。

さらに、A社が**賠償すべき損害は、改正前よりも拡大**すると考えられます。

すなわち、A社は、**瑕疵を知らなかったことで負った損害**だけでなく、**瑕疵がなければB社が得られたであろう利益**、例えば、B社がX車を転売することで得られたはずの利益なども賠償しなければならないと考えられます。



追完と減額については、現在でも、A社とB社の合意があれば可能ですが、改正により、**買主の権利として法律に明記**されました。

	今の民法	改正後	
買主の権利	損害賠償請求権 (※1)	○(※2) 瑕疵を知らなかった事による損賠を賠償	○(※3) 瑕疵を知らなかった事による損賠 + 得られたはずの利益を賠償
	解除権	○(※2)	○
	追完請求権	×	○
	代金減額請求権 (※1・※4)	×	○
	権利消滅を防ぐ方法	瑕疵を知ってから1年以内に ①瑕疵があること、②損賠賠償請求すること、 ③損害額の根拠を伝える必要	契約の内容に適合しないことを知ってから 1年以内に、契約の内容に適合しないとい うことを伝える必要

- ※1) 損害賠償請求と代金減額請求の両方を請求することはできません。
- ※2) 買主が瑕疵の存在を知らず、知らなかったことに責任がない場合に限られます。
- ※3) 契約の内容に適合しないことについて売主に責任がある場合に限られます。
- ※4) 契約を解除した場合、代金減額請求は認められません。

売買契約書、ちゃんと作っていますか？

以上のとおり、契約書がなくても、紛争解決のためのルールはあります。

しかし、トラブルに遭遇してから対処すると、法律の専門家に聞くなどしない限り、どんな責任を負うのか、いくら賠償すべきかなどの点で揉めることになるでしょう。

例えば、B社がX車を使って営業活動を行えたはずなのに、その機会を失ったとして損害賠償を求めた場合に、そもそもA社は賠償責任を負うのか、負うとしてもいくら払わなければならないのかなど、両者の言い分が対立することが予想されます。

そこで、あらかじめ契約書を作っておき、いざトラブルが起きた場合のルールブックにすべきでしょう。

例えば、売買契約書に次のような規定があったとします。

第〇〇条（瑕疵担保責任）

売主は、本物件に隠れた瑕疵が発見された場合でも、買主に対して瑕疵担保責任を負わないものとする。

このような規定が置かれた契約書を作っておくことで、A社は、原則として、瑕疵担保責任（契約不適合責任）を免れることができます（ただし、一般消費者に販売する場合など、責任を免れない場合もあります）。

あるいは、契約書の中で賠償額の上限を決めておくという方法も考えられます。

改正後はどうなる？

今回の民法改正では、売買契約以外にも、請負契約や賃貸借契約などでも改正がされます。

売買以外の取引における契約書の作成、チェック、民法改正についてのより詳しい情報などをご希望の場合は、当事務所までお気軽にご相談ください。



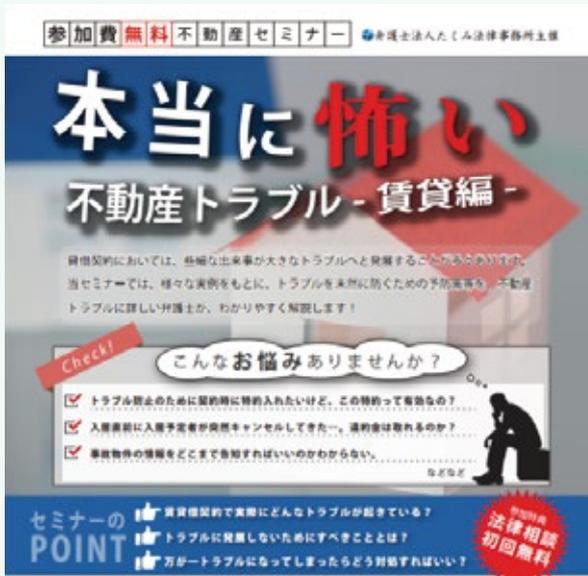
弁護士 澤戸博樹

静岡県出身。大学卒業後、民間会社で営業職を経験。営業マンの経験を活かし、ビジネスの目線を持って敷居は低く、フットワークは軽く、依頼者のご要望に応えさせていただきます。

不動産セミナーを開催しました！

弁護士の山口です。

去る4月21日、当事務所において不動産業者の方を対象として、「本当に怖い不動産トラブル-賃貸編-」と題して不動産セミナーを開催いたしました。



今回のテーマは、賃貸借契約にまつわるトラブルについて、トラブルを未然に防止する方法や実際にトラブルになった場合の適切な対応法についてお話をさせていただきました。

今回のセミナーでは、参加者の方から仲介・管理等の各場面で、実際にどんなトラブルに巻き込まれたことがあるか、その時どのように対応したのかなどを直接聞きながら、参加者全員で討論をしてみました。

参加者の方々からは、過去の事例だけでなく、今まさにトラブルになっている事例も紹介していただき、それらに対して多くの意見や質問が飛び交いました。

特に事故物件についてのお話では、告知義務などの法律上の問題に限らず、事故物件に関す

る某口コミサイトの存在が現場に大きな影響を与えていることなど現場に精通した方ではわからない話で盛り上がりました。



討論形式のセミナーにしたことで、同業者である参加者同士の親交も深まりました。

最後には参加者全員で名刺交換をしてセミナーを終えました。

このセミナーをきっかけに皆さんとの繋がりができることを願っております。

講師を務めた私自身も、実際に現場で起こっているトラブルを直接お伺いができ、大変勉強になりました。

今後もこのようなセミナーを積極的に取り組んでいきたいと思っております。

セミナー・勉強会などのご希望がありましたら、遠慮なくお問い合わせください。



弁護士 山口真彦

福岡県出身。約4年間の社会人経験後を経て弁護士登録。資格試験予備校で講師業をしており、講演活動やセミナーのご要望がありましたらお申し付けください。

ご参加頂いた方のアンケート(一部)をご紹介します

今回のような内容は、とてもリアルに聞く事ができ良かったです。
これまで事例がくっがえった判例などが出た際には、セミナーの機会いただきたいです。

とても分かりやすく、勉強になりました。また機会があれば参加したいと思っております。

事務局上野のご紹介

はじめまして。

今年の4月からたくみ法律事務所の事務員の一員となりました、上野と申します。

福岡で生まれ育ち、神戸の大学へ進学しましたが、大好きな地元で働きたいと考え、就職を機に福岡へ帰ってきました。

休日はよくショッピングやドライブを楽しんでおります。

また、パンケーキ屋さんめぐりも大好きで、美味しそうなパンケーキ屋さんを見る度に目をキラキラさせながら、足を運ぶことを楽しみにしています。

前職はアパレルの販売員として、日々多くのお客様と関わる仕事をしていました。

依頼者の方々に安心して当事務所に任せていただけるよう、接客経験を活かして、丁寧で親しみのある対応を心掛けて参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。



事務局広重のご紹介

はじめまして。

今年の5月にたくみ法律事務所の事務員として入所しました、広重と申します。

子供の頃、乳歯が生え変わる前に前歯を折ってしまい、その後なかなか歯が生えてこず、小さい頃の写真は前歯がない写真ばかりという悲しい思いをしました。

今は立派な歯も生え、いい思い出になっています。

法律事務所というと敷居が高いイメージがあるかと思いますが、私自身当事務所に出会い、温かい雰囲気を感じそのイメージが変わりました。

お客様に当事務所を選んで良かったと思って頂けることを目標に、真心を込めた接客に努め、日々精進して参ります。

どうぞよろしくお願いいたします。



たくみ法律事務所 NEWS LETTER 「匠への道」

発行：弁護士法人たくみ法律事務所

[TEL] 092-724-4848 [FAX] 092-724-2616

[e-mail] info@takumi-law.jp [HP] www.takumi-corporate-law.com

アクセス

〒810-0004 福岡市中央区渡辺通3丁目6番15号 NMF 天神南ビル 10階

・地下鉄七隈線 天神南駅：徒歩3分 渡辺通駅：徒歩2分

・天神バスセンター：徒歩5分

・西鉄福岡駅(天神)：徒歩5分



このようなことでお困りの場合はお気軽にご連絡ください。

- ・著作権・知的財産権等
- ・不動産問題（賃料未払・明け渡し等）
- ・債権回収（取引先の未払、取引先の倒産等）
- ・契約法務（契約書作成、内容確認、契約解除等）
- ・労働問題（労働条件、就業規則、賃金支払、未払残業代、解雇、採用、従業員による不正行為等）
- ・会社法務（設立、定款作成、組織変更、株主総会、役員等）
- ・会社倒産（自社の破産・再生等）