

## 「中古住宅流通と瑕疵担保責任の行方」の概要

橋谷聡一

本研究では、民法（債権関係）の改正が中古住宅流通にどのような影響を与えるか、との観点から、現在の法令、契約実務、判例、学説を整理の上で、本年公表された「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」までの検討状況、影響を検討した。

中古住宅流通が政策においても重視される中で、関連する法令として、民法、消費者契約法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、宅地建物取引業法の概要を整理し、中古住宅の売買における買主保護は、主に民法の瑕疵担保責任に関する規定（同法 570 条及び 566 条）によることを指摘した。

その上で、中古住宅売買契約における標準的な契約書の特徴と実際の利用状況を調査し、特徴として買主の修補請求権を特約として設ける一方、買主の権利行使期間について、民法との比較において縮減される傾向にあることを述べた。

先に述べたとおり、買主保護については、民法に大きく依拠しているところ、判例において具体的にどのような事案が瑕疵担保責任の問題となり、これに対し、裁判所がどのような判断を下しているか挙げた後、主な学説として、法定責任説、債務不履行責任説（契約責任説）、代金減額請求権説、時的区分説の特徴をその背景とともに整理し、学説の混乱状況の解決には、民法改正によるべきとした。

民法改正の動向については、民法（債権法）改正検討委員会「債権法改正の基本方針」、法制審議会「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」、同「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」、同「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」（要綱仮案）のそれぞれについて、特に売主の瑕疵担保責任に関し、どのような提案が行われ、学界・実務界からどのような意見が述べられたかを整理した。

そして、要綱仮案に従い、民法の改正が行われた場合、従来の瑕疵担保責任が債務不履行法制に一元化されることにより、制定法に基づく買主の権利が拡充されることとなるが、追完請求権については、売主が現実にこれに応じることができるかとの疑問があること等を述べた。

その一方、契約の合意内容が重視されることから、売主にとっては、売買の目的物の状況を把握し、これを売買契約書等により伝えること、免責特約等を締結する場合にもその具体化が求められるため、取引コストの上昇が懸念されること等を指摘した。

以上