

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 7 回

契約不適合責任（旧・瑕疵担保責任）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 契約不適合責任とは
3. 買主が請求できる4つの権利
4. 通知期間の考え方
5. 既存住宅売買瑕疵保険との関係
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 契約不適合責任（旧・瑕疵担保責任）の考え方を説明できる
- 買主が請求できる4つの権利（追完請求・代金減額請求・損害賠償請求・契約解除）を理解する
- 契約書での特約の定め方と、自ら売主の場合の制限を把握する

2. 契約不適合責任とは

2020年の民法改正により、従来の『瑕疵担保責任』は『契約不適合責任』に整理されました。引き渡された目的物が、種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、売主が負う責任です。

『瑕疵』という言葉は『隠れた欠陥』を意味していましたが、契約不適合責任では『契約内容との齟齬』という視点に変わりました。契約書・重要事項説明書に記載した内容が、その後の責任範囲の基準になる点が実務上重要です。

3. 買主が請求できる4つの権利

権利	内容
① 追完請求	修補・代替物の引渡し・不足分の引渡しを請求する権利
② 代金減額請求	追完がなされない場合等に、不適合の程度に応じて代金の減額を請求する権利
③ 損害賠償請求	債務不履行の一般原則に基づき、損害賠償を請求する権利
④ 契約解除	催告解除・無催告解除の一般原則に基づき、契約を解除する権利

旧法の瑕疵担保責任では『損害賠償請求』と『契約解除』が中心でしたが、契約不適合責任では『追完請求』『代金減額請求』が明文化され、買主の選択肢が広がった点が大きな変更点です。

4. 通知期間の考え方

- 民法上の原則：買主が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、権利を失う
- この『1年』は消滅時効とは別の期間制限で、通知さえしていれば、その後の請求自体は消滅時効の範囲内で可能

- 第3回で扱った通り、自ら売主の場合、この通知期間を『引渡しから2年以上』とする特約は有効だが、それより買主に不利な特約（例：1年未満、責任を全く負わない等）は無効

媒介取引（売主が個人等）の場合は、通知期間の特約に法定の下限はなく、当事者間の合意で自由に定められます（例：引渡しから3ヶ月とする特約も可能）。自ら売主の場合との違いを正確に理解しておくことが重要です。

5. 既存住宅売買瑕疵保険との関係（第1章第11・18回の復習）

第1章で扱ったインスペクションや既存住宅売買瑕疵保険は、この契約不適合責任と密接に関連します。瑕疵保険に加入していれば、契約不適合が発見された場合の補修費用等が保険でカバーされ、売主・買主双方の負担リスクが軽減されます。

- 保険加入時、契約書の契約不適合責任の定めと保険の担保範囲を整合させておくことが望ましい
- 保険付き物件であることは、買主にとって安心材料となり、販売促進上のメリットにもなる

6. 実務で確認すべきポイント

- 重要事項説明・契約書に記載した物件の状態と、実際の引渡し時の状態に齟齬がないか
- 契約不適合責任の通知期間の特約が、自ら売主の場合は2年以上になっているか
- 既存住宅売買瑕疵保険への加入を検討する場合、契約書の記載と整合しているか
- 契約不適合の疑いが生じた場合、追完請求・代金減額請求等の対応フローを案内できる準備があるか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：契約不適合責任を説明するとき

「引き渡し後に契約内容と異なる不具合が見つかった場合、修補を求めたり、状況によっては代金の減額や契約の解除を求めたりできる制度です。契約書に記載した通知期間内に、まずは売主様へご連絡いただく流れになります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 瑕疵担保責任と契約不適合責任は何が違いますか？

A. 対象となる考え方が『隠れた欠陥』から『契約内容との齟齬』に変わり、買主の権利として追完請求・代金減額請求が明文化された点が大きな違いです。

Q. 『現状有姿』での引き渡しなら責任を負わなくて済みますか？

A. 現状有姿の特約があっても、契約不適合責任自体を完全に免れるものではありません。特に自ら売主の場合、買主に一方的に不利な特約は無効になる点に注意が必要です。

Q. 中古住宅は契約不適合責任の対象になりにくいですか？

A. 対象になります。ただし『契約内容に適合しているか』が基準になるため、重要事項説明・契約書での記載内容（築年数相応の劣化がある旨の説明等）が実務上非常に重要になります。

9. ケーススタディ

ケース：契約書の記載と実際の状態の齟齬

状況：中古住宅の売買契約で『雨漏りの形跡なし』と契約書に記載していたが、引渡し後に雨漏りが発覚し、契約不適合責任を追及された。

原因：売却前のインスペクション（第1章第11回）を実施せず、目視確認のみで記載してしまっていた。

教訓：契約書・重要事項説明書に記載する物件状態は、専門家による調査結果に基づいて正確に記載し、不確実な事項は『不明』と明記することでリスクを回避する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 契約不適合責任で新たに明文化された買主の権利はどれか。 ①損害賠償請求 ②追完請求・代金減額請求 ③契約解除

問2. 民法上の通知期間の原則はどれか。 ①知った時から1年以内 ②引渡しから3ヶ月以内 ③引渡しから10年以内

問3. 自ら売主の場合に有効とされる通知期間特約の下限はどれか。 ①引渡しから1年 ②引渡しから2年 ③特約自体が無効

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 契約不適合責任は、旧・瑕疵担保責任から民法改正で整理された、契約内容との齟齬を問う責任
- 買主は追完請求・代金減額請求・損害賠償請求・契約解除の4つの権利を持つ
- 通知期間は民法上『知った時から1年』が原則で、自ら売主の場合は『引渡しから2年以上』の特約が可能
- 契約書・重要事項説明書の記載内容が、責任範囲判断の基準になるため正確な記載が重要

次回予告：第8回「心理的瑕疵・物理的瑕疵の考え方」－告知義務のガイドラインを扱います。