

「契約不適合責任」完全攻略まとめ

「契約不適合責任」とは、引き渡された目的物が「種類・品質・数量」に関して契約内容と合っていないなかった場合に、売主が負う責任のことです。旧民法の「瑕疵担保責任」という言葉が廃止され、一般的な債務不履行(約束違反)のルールに統合されました。

目的物に不適合(雨漏りがある、数が足りない等)があった場合、買主は売主に対して**「4つの権利」**を行使することができます。

1. 買主を守る「4つの権利」

① 追完請求権(まずは直して！) 壊れた部分の修理(修補)、新しい物との交換(代替物)、足りない分の追加(不足分の引渡し)を請求する権利です。原則として買主が方法を指定しますが、買主に不当な負担をかけない範囲であれば、売主側が別の方法を選んで対応することも認められています。

② 代金減額請求権(直せないなら安くして！) 買主が相当の期間を定めて追完を「催告」したにもかかわらず、売主が直してくれない場合、不適合の程度に応じて代金を減額させる権利です。※そもそも修理が不可能な場合や、売主が明確に拒否している場合は、催告なしで直ちに減額請求できます。

③ 契約解除(もう契約はなかったことに！) 通常の債務不履行ルールと同じく、契約の解除も可能です。ただし、その不適合が「軽微(わずかな傷など)」な場合は、契約全体を解除することはできません。

④ 損害賠償請求(損した分を払って！) 通常のルールと同じく、損害賠償も請求できます。ただし、売主に**「帰責事由(故意・過失)」**がある場合に限り請求できる点に注意してください。

2. 超重要！「期間制限」のルール(最大のひっかけ！)

試験で最も狙われるのが、これらの権利を行使するための「期間制限」です。不適合のパターンによってルールが異なります。

- 「種類・品質」の不適合(雨漏り、シロアリなど): 買主は、不適合を**「知った時から1年以内」に売主に「通知」**しなければ、全ての権利を失います。ただし、売主が引渡し時にその不適合を知っていた(悪意)か、重大な過失があった場合は、この1年の制限は適用されず、買主は保護されます。
- 「数量・権利」の不適合(面積不足など): 数が足りないといった場合は、パッと見で判断しやすいため、「知った時から1年以内」の制限はありません(通常消滅時効にかかるまで権利を主張できます)。