売主の担保責任（契約不適合責任）等

民法は、売主が契約に基づき契約内容に適合する目的物を引き渡す義務を負うことを前提に、**債務不履行（不完全履行）責任の特則**として、売主は、引き渡した目的物が契約内容に適合しないものであったとき（欠陥がある、数量が不足している等）は、**担保責任（契約不適合責任）**を負う旨を規定しています。

① 引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であるとき

イ　追完請求権

買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡しまたは不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。たとえば、A所有の建物につきＡＢ間で売買契約が締結された場合において、当該建物に雨漏りのような欠陥があったときは、買主Ｂは、売主Ａに対し、雨漏りの修補を請求することができます。なお、売主に帰責事由があることは、追完請求権の要件ではありません。

ただし、**売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができます**。たとえば、ＣがＤに売却したパソコンが既に故障していた場合、Ｄは、故障のないパソコンとの交換（代替物の引渡し）を請求することができますが、パソコンの故障が数分から数時間程度の修理で済むような場合には、Ｃは、パソコンの修理（修補）で済ますことができます。

なお、**目的物の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、履行の追完の請求をすることができません。**

ロ　代金減額請求権

買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その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ます。

たとえば、前例のＡＢ間の建物の売買契約において、買主Ｂが売主Ａに対して相当の期間を定めて雨漏りの修補を請求したところ、Ａがその期間内に修補をしないときは、Ｂは、代金の減額を請求することができます。なお、売主に帰責事由があることは、代金減額請求権の要件ではありません。

次のいずれかに該当するときは、買主は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。

a　履行の追完が不能であるとき。

b　売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

c　契約の性質または当事者の意思表示により、特定の日時または一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。

d　買主が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

なお、目的物の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、代金の減額請求をすることができません。

ハ　**買主の損害賠償請求および解除権の行使**

売主が買主に対して引き渡した目的物が、種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であることは、売主の債務不履行に該当しますから、買主は、債務不履行を理由に損害賠償請求および契約の解除をすることができます。

ただし、売主（債務者）に帰責事由がないときは、損害賠償請求をすることができません。また、買主（債権者）に帰責事由があるときは、契約の解除をすることができません。

ニ　**目的物の種類または品質に関する担保責任の期間の制限**

買主に目的物を引き渡した後に何年も経ってから、ある日突然に責任を追及されるというのでは、売主に酷であることから、**売主が種類また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、損害賠償の請求および契約の解除をすることができない**とされています。

ただし、**売主が引渡しの時にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、買主は、この期間制限を受けません。**

この**担保責任の期間の制限は、引き渡された目的物が「数量」に関して契約の内容に適合しないものであるときには、存しない**ことに注意してください。たとえば、100 ㎡の土地につき 1 ㎡当たり 10 万円として代金総額が 1,000 万円と定められて売買契約が締結されたところ、その土地の面積は実際には 90 ㎡しかなく、10 ㎡不足していたというような場合には、買主には上記のような通知義務は課せられていないのです。

なお、上記の通知によって保存された買主の権利は、債権の一般的な消滅時効に服して、買主が不適合を知った時から 5 年間で消滅時効にかかることになります。

②　移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任

前記①のイ～ハまでの規定は、**売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合**（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用されます。

たとえば、a.土地を買ったところ、その土地には第三者の地上権、質権、抵当権等が設定されていたような場合や、b.100 ㎡の土地の売買契約を締結したところ、その土地のうち 10 ㎡の部分が第三者（他人）に属していたような場合には、買主には、**追完請求権・代金減額請求権**が認められます。また、債務不履行を理由とする**損害賠償請求権・契約解除権**も認められます。

ただし、数量が不足していた場合と同様に、**担保責任の期間の制限は存しない**ことに注意してください。

③　権利の全部が他人に属する場合または抵当権の実行の場合

イ　**権利の全部が他人に属する場合**、たとえば、Ａを売主、Ｂを買主とする土地の売買契約が締結されたところ、その土地の全部がＣの所有するものであり、ＡがＣから土地の所有権を取得してこれをＢに移転できなかったというような場合については、**一般の債務不履行責任の問題として処理**されます。

すなわち、他人の権利（権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。）を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負いますが、売主がこの義務を履行しないときは、買主は、債務不履行を理由とする**損害賠償請求**や**契約の解除**をすることができます。

ロ　**抵当権の実行の場合**、たとえば、Ａの所有する土地につきＡＢ間で売買契約が締結されたが、その土地にはＣのＡに対する債権を担保するための抵当権が設定され、その旨の登記もされており、抵当権の実行によりＢがその土地の所有権を失ってしまったというような場合についても、**一般の債務不履行責任の問題として処理**されます。

すなわち、抵当権の実行により買主が所有権を失ってしまったということは、売主の買主に対する所有権移転義務の不履行ということになるため、買主は、債務不履行を理由とする**損害賠償請求**や**契約の解除**をすることができます。

売主の担保責任（契約不適合責任）等のまとめ

	種類または品質が契約内容に不適合の場合	**数量または移転した権利が契約内容に不適合の場合**	**権利の全部が他人に属する場合または抵当権の実行の場合**（注５）
追完請求権の有無	あり（注１）	あり（注１）	なし
代金減額請求権の有無	あり（注２）	あり（注２）	なし
損害賠償請求権・契約の解除権の有無	あり（注３）	あり（注３）	あり（注３）
消滅時効期間以外の権利行使の期間制限の有無	あり 追完請求等をするには**不適合を知った時から1年以内に通知**をすることが必要（注４）	なし	なし

（注１）**売主に帰責事由があることは不要**。

売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

不適合が買主の帰責事由によるものであるときは、追完請求できない。

（注２）**売主に帰責事由があることは不要**。

買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、その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。

ただし、履行の追完が不能であるとき等一定の場合には、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

不適合が買主の帰責事由によるものであるときは、代金減額請求できない。

（注３）**売主に帰責事由がないときは、損害賠償請求できない**。

契約の解除につき売主の帰責事由は不要だが、買主に帰責事由があるときは、契約の解除はできない。

（注４）売主が不適合を知り（**悪意**）、または**重過失**によって知らなかったときは、買主はこの期間制限を受けない。

（注 5）この場合は、**一般の債務不履行責任の問題として処理**されるため、買主に認められるのは、**損害賠償請求と契約の解除のみ**。