

民法(債権関係)の改正について

「民法の一部を改正する法律」および「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」が2017年5月26日に成立し、同年6月2日に公布され、2020年4月1日に施行されます。

これに伴い、瑕疵担保責任に関する規定が変わります。その概要と、改正に伴う住宅瑕疵保険の変更点についてご案内いたします。

改正法の適用対象

施行日(2020年4月1日)以降に契約が締結される売買・請負に対して改正法が適用されます。

民法(債権関係)改正の概要<瑕疵担保責任関連>

1 用語の変更

改正後の民法では、「瑕疵」という言葉がなくなり、「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」という表現が使われることになりました。

もっとも、民法(債権関係)改正とあわせて「住宅の品質確保の促進等に関する法律」と「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が改正され、それぞれの法律で「瑕疵」が定義づけられることになっています。

そのため、住宅瑕疵保険では、普通保険約款で「瑕疵」・「瑕疵担保責任」を新たに定義付け、現在の表現は存置する予定です。

2 住宅所有者(注文者・買主)の権利

改正前は、売買の場合は損害賠償または解除、請負の場合は瑕疵修補または損害賠償のみでしたが、改正後は、売買・請負ともに追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求権および解除権を行使することができるようになりました。

これに伴い、修補費用・損害賠償保険金の内容を変更する予定です。ただし、いずれの場合であっても、直接修補に要する費用を限度に保険金をお支払いするため、実質的な補償範囲の変更はございません。

契約区分	住宅所有者の権利	内容	住宅瑕疵保険の主な変更点
売買	追完請求権	目的物の修補、代替物の引渡し等による履行の追完を請求する権利	修補に加えて代替物の引渡しにも対応させます。
	代金減額請求権	不適合の程度に応じて代金の減額を請求する権利	代金減額請求権に対応させます。
	損害賠償請求権	債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利	変更はありません。
	解除権	契約の解除をする権利	解除権に対応している旨を明文化します。
請負	追完請求権	目的物の修補、代替物の引渡し等による履行の追完を請求する権利	修補に加えて代替物の引渡しにも対応させます。
	代金減額請求権	不適合の程度に応じて代金の減額を請求する権利	代金減額請求権に対応させます。
	損害賠償請求権	債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利	変更はありません。
	解除権	契約の解除をする権利	解除権に対応させるよう文言を変更します。

その他

- 住宅瑕疵保険では、民法(債権関係)改正に際して、上記のほか、民法に定型約款に関する規定が設けられることに伴う約款の変更に関する条文の追加等の変更をする予定です。
- 上記の改定内容は、民法(債権関係)改正に伴う約款変更に関する現時点の方針を記載したものです。実際の改定内容は、国土交通大臣による認可取得後に確定いたしますので、改めてご案内いたします。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社住宅あんしん保証

■本社
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階

TEL.03-3562-8122 FAX.03-3562-8031

(ホームページ) <https://www.j-anshin.co.jp/>

お問い合わせは