

お悩み相談室

79 2020年の民法改正に関する留意点

設備お悩み解決委員会

相談 76

2020年の民法改正では、設備管理業界にも少なからず影響があったと聞きました。どのような点が、簡潔に教えてください。

市民生活や事業における基本的なルールを定めた法律である「民法」が、2020年4月、実に120年ぶりに改正されました。今回は、その中でもビル管理業・ビルメンテナンス業で特に注意が必要と思われる改正内容を二つ紹介します。

◎瑕疵という言葉がなくなった

これまで品物や設備を納品したり、工事や整備を請負ったりしたときに、その品物や施工した内容、品質に不具合や問題が見つかった場合には、相手との取り決めに応じて、品物を交換したり、補修工事や整備のやり直しを行ってきました。そうした不具合は「瑕疵(かし)」と称され、瑕疵を指摘されたときにその瑕疵を是正する責任のことは「瑕疵担保(かしたんぼ)責任」と呼ばれてきました。

しかし、今回の民法改正では、よりわかりやすくするため「瑕疵」という表現は使わずに、「契約の内容で定めたものと適合しないもの」(=契約不適合)という表現に改められました。

したがって、これまで用いられてきた「瑕疵担保責任」も「契約不適合責任」という表現に変わりました。ただし、これらは使う言葉が入れ替わっただけで、意味する内容が変わったわけではありません。注意すべき点は、その責任を問える期間の扱いが見直されたことです。

◎引渡しから1年ではなく、知ったときから1年へ

旧民法では、請負の取引において瑕疵があった場合に、注文者(お客様)が補修や損害賠償を請求できるのは、「目的物を引き渡したときから(原則)1年以内」(建築物などの特例を除く)でした。しかし、改正法では「その不適合を知ったときから1年以内に請負人に通知したとき」に変更されました。「通知」であって「請求」ではないことに注目してください。

完成検査、検取から1年以上経過していても、注文者が不適合を見つけたら(知ったら)、その時点から1年以内に請負人に通知することで、不適合の度合いに応じて、補修、報酬の減額、損害賠償、契約の解除などを請求できることになったのです。

それでは、永遠にその責任が消えない、済んだこと、終わったことにできないのかというと、消滅時効という規定(ルール)があります。よって、遅くとも引渡しから10年経過すれば、注文者が請負人の責任を問う権利は消滅すると考えられます。なお、手抜き工事などの場合には、契約不適合責任とは別に、不法行為に基づく損害賠償責任を負う可能性があり、その消滅時効は最長で不法行為時から20年です。

このように民法の規定は変わりましたが、実はこの民法の規定は、「任意法規」といって、注文者と請負人(買主と売主)の間で何も取り決めがなされていないときに適用される規定です。

当事者間で別の取り決めがあれば、他の法律に

違反していない限り、民法の規定よりも当事者間での取り決めが優先されます。注文者(お客様)との契約書の中で、目的物を定めて契約不適合があった場合の責任についての条文を作成する場合には、その責任の期限をこれまでのどおりの期間(例:目的物を引き渡した、あるいは検取が完了したときから1年以内とする)と取り決めることで、従前のおりとすることも可能です。

これまでは、契約書で期限の取り決めをしなくても、民法が責任の期限を区切っていましたが、そのルールはなくなりました。

今後、契約を締結するときに、契約不適合責任について取り決めをする場合には、責任の期限の取り決めについても確認することが必要です。

◎離れた所にいる当事者間の契約成立時期の見直し

契約の成立のタイミングも、今回の民法改正で明確になりました。

○改正民法第522条1項

契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示(以下「申込み」という。)に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

具体的な事例でいえば、注文者から請負人に注文書が発行されて、請負人が注文請書を提出したときに契約成立となります。

離れた所にいる当事者間の取引成立時期についても変更がありました。旧民法では「請負人が承諾の通知を発したときに契約は成立する」とされていましたが、改正民法では、「承諾の通知が注文者に届いたとき」に変わりました。これまでは、注文請書を発送すれば、万一それが届かなくても「契約成立」となりましたが、そうではなくなったのです。

ただし、「届いたとき」ということなので、相手がそれを開封したり、読んだりということがなくても成立となります。

注文書を受け取った後に注文者の事情が変わってしまい、注文請書が注文者に届いていないことを理由に契約の不成立を主張される、などという事態を避けるためには、注文者に注文請書の受領

表1 今回取り上げた改正内容の新旧比較

	改正民法	旧民法
	契約不適合責任	瑕疵担保責任
引渡し後に不具合が見つかったときのルール	知ったときから1年以内に通知すればよい	引渡しから(原則)1年以内に請求する必要がある
離れた所にいる当事者間の契約成立のタイミング	注文者が請負人に注文書が発行し、注文請書が請負人から注文者に届いたとき	注文者が請負人に注文書が発行し、請負人が注文請書を発送したとき

を確認することが重要になりました。

このような規定ができると、「定期的に資材を販売店に注文して購入しているが、商品が届くだけで注文請書のやり取りはない。今後は、注文書・注文請書が必要になるのか?」という疑問をもつ方がいるかもしれませんが、その相手との間取引に関する取り決め(取引基本契約書等)があれば、取り決めどおりになります。また、そのような取り決めを交わしてなくても、会社との取引には民法とは別に「商法」という法律があり、「いつも取引をしている相手からの契約の申込み(注文)に対しては、商人(会社)は遅滞なく拒否の意思表示をしなければ、その申込みを承諾したものと見なす」とされています。

繰返し取引をしている相手であれば、相手が遅滞なく注文を断ってこなければ、承諾の意思表示(注文請書等)がなくても取引成立となるのです。

今回は、特に注意が必要な改正項目2点を簡単に紹介しました(表1)。ほかにも、注文者と請負人との取引でのトラブル発生時の責任の負い方など、皆さんにも影響する改正が行われています。今回紹介した内容も含め、詳しくは法律条文、解説書などを調べていただくとよいと思います。

* * *

本委員会では読者の皆様からの「お悩み相談」をお待ちしています。

◆送り先

〒101-8460 東京都千代田区神田錦町3-1
(株)オーム社「設備と管理」編集部
設備お悩み相談係

(TMES 長谷部 純司〔ハセベ ジュンジ〕)