

## 23 売主の契約不適合責任（瑕疵担保責任）を定める場合

## 条 項 例

（瑕疵担保責任）

第〇条 乙は、本件目的物に瑕疵があった場合、甲に対して損害賠償請求をすることができる。

## &lt;問題点&gt;

- ① 民法改正後では、契約不適合責任として記載すべきである。
- ② 契約不適合責任の対象又は対象外となる具体的内容が一切記載されていない。

## 改 善 例

## ① 契約不適合責任を定める場合

（契約不適合責任）

第〇条 乙は、本件目的物が契約内容に適合しない場合（ただし、次条に定める事由は除く。）、適合しないことを知った時から1年以内に甲にその旨通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

2 前項の催告にもかかわらず、乙が定めた期間に甲が追完しない場合、乙は、甲に対し不適合の内容に応じた代金の減額を請求できる。

3 本条の規定は、乙による損害賠償請求又は解除を妨げない。

## ② 契約不適合責任を免除する場合

### (契約不適合責任)

第〇条 甲は乙に対し、以下に定める事由〔特性の例示列举〕を含む一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。  
(以下略)

## 解 説

### 1 契約不適合責任の考え方

改正後民法では、いわゆる特定物ドグマを否定し、瑕疵担保責任を債務不履行責任の特則と位置付けており、従来の「瑕疵」という文言を使用せず「契約の内容に適合しないもの」と規定しました（もっとも、従来の「瑕疵」の概念を積極的に変更する趣旨ではないと解されています。）。したがって、契約書においても契約不適合責任という文言を使用することが望ましいといえます。

契約内容に適合するか否かは、契約当事者の合意内容、合理的意思解釈から判断されるので、品質・性能・数量等を契約書において細かく定めておくことが、売主の責任の範囲を明確化し、紛争予防につながります。

### 2 契約不適合責任の免除条項

不動産と動産とにかかわらず、特定物を現状有姿で引き渡す場合、売主の契約不適合責任を免除する旨の条項を入れておくことがあります。従来の瑕疵担保責任は任意規定であり、免除条項そのものは有効

と考えられているため、売主にとって同条項を定めておく必要性は高いといえるでしょう。特定物のリスクを承知で売買契約締結に至るケースでは、買主の合意を得ることも可能と思われます。ただし、売主が当該不適合を知らずながら告げなかった場合は責任を免れないので注意が必要です（民572）。

一切の契約不適合責任を免除することが難しいケースであっても、契約締結時点で判明している目的物の特性及び不具合等について契約書に記載し、当該項目については契約不適合責任を免除する旨規定することも可能です。

## Case 8 確定実測図等の交付と売買代金の支払が同時履行の 関係に立たないとされた事例

(東京地判平25・6・18判時2206・91)

### 事例概要

原告（売主）と被告（買主）は本件土地の売買契約を締結したが、原告は、被告の代金支払義務の不履行を理由として本件売買契約を解除し、違約金を請求した。被告は、原告が本件土地の確定実測図等を交付しておらず、同書類の交付義務は代金支払義務と同時履行の関係に立つから、代金支払義務の不履行は違法でなく解除の効力は生じないと主張した。

### <問題となった条項>

- ▶ 「原告は、被告に対し、本件不動産の所有権移転日である平成23年8月31日までに、（中略）境界確認書、境界確定協議書及び土地家屋調査士による確定実測図の原本（以下「本件確定実測図等」という。）を交付するものとし、これに要する測量費用は被告が負担する。」

### 裁判所の判断

本件売買契約書上、本件不動産の所有権の移転時期については、本件売買代金の受領と同時に行われるべきことが明示されているのに対し、本件確定実測図等の交付については、本件売買代金の受領と同時に行われるべきことが明示されていない。また、本件売買契約は、当初、登記簿上の面積を基準とし、現状有姿で引き渡す内容とされていたところ、契約書作成段階で本件確定実測図等の交付義務が被告の要

望を受けて追加されており、しかも測量費用等は被告の負担とする旨定められている。

以上の経緯及び本件売買契約書の記載からすれば、本件確定実測図等の交付義務は、売買代金支払義務と対価的な関係に立つ債務であると評価することはできない。

### 改善のポイント

#### 1 確定実測図等の交付と売買代金支払が同時履行であると明示する

売買契約書において、確定実測図等の交付義務と売買代金支払義務が同時履行の関係に立つ旨明らかにしておけば、本Caseの被告の主張が認められた可能性は高かったと考えられます。

確定実測図等は、対象土地の範囲を確定するために買主にとって極めて重要な書類です。同書類の交付義務を売買契約書において明示することは一般的に行われていますが、交付時期については曖昧な例も少なくないので、売買代金支払と同時履行である旨記載する方法も有用といえるでしょう。

逆に、確定実測図等を交付しないことが前提となる売買契約においては、売主が交付義務を負わない旨明示しておくことが望ましいといえます。

### トラブルを防止する条項例

(確定実測図等の交付)

第〇条 甲は乙に対し、第△条記載の売買代金の支払を受けるのと引換えに、本件土地と隣接地の境界確認書合計〇通を引き渡す。

## 【コラム】 ～税務上の留意点～

### 1 収益認識のタイミング

固定資産の譲渡による収益の額は、引渡しの日属する事業年度の益金の額に算入するのが原則ですが、土地や建物等の譲渡に関しては、引渡しの実事関係が外形上明らかでないケースが多いことを考慮して、契約の効力発生日に収益計上することも認められています（法基通2-1-14）。なお、個人の場合も同様に取り扱いますが（所基通36-12）、所有期間の長短（5年超か否か）により税率（長期譲渡の税率は住民税を含めて20.315%、短期譲渡の税率は住民税を含めて39.63%）が大きく異なります（租特31・32、地稅附則34・35、復興財源特13）。

### 2 非居住者等に関する取扱い

非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を購入した場合には、買主である法人は10.21%の割合で源泉徴収する必要があります（所税213、復興財源特13）。売主からの情報提供がないなど確認が困難な場合であっても、源泉徴収義務を果たしていないことへの罰金は発生するため、取引時には十分な確認が必要です。

### 3 固定資産税精算金の取扱い

不動産の売買契約においては、1月1日又は4月1日を基準日として、未経過の固定資産税を日割りで精算することが一般的です。この精算金は、税務上は費用の精算ではなく、売買価額の一部として取り扱われます。特に建物に関する固定資産税精算金は税金でありながら消費税の課税売上げに該当しますので（消基通10-1-6）、消費税申告時に漏れないよう注意が必要です。

#### 4 土地と建物の按分

土地と建物を一括して売却する場合において、売買契約書に土地と建物の合計金額のみが記載されていることがあります。建物部分の消費税額が別建てで記載されていれば、逆算することにより建物の価額は算定できますが、それもない場合には合理的な基準により、売買価額を土地と建物に振り分けます。合理的な基準の例としては、土地と建物の固定資産税評価額による金額比によって按分する方法があり、簡便かつ客観的であることから一般的によく使われています（消基通10-1-5、福岡地判平13・12・14税資251）。