

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 30 年 8 月 28 日現在

機関番号：32634

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26504011

研究課題名(和文) 民法(債権関係)の改正が不動産取引に与える影響についての経済学的分析と評価

研究課題名(英文) Japanese Contract Law Reform and the Effect on the Japanese real estate markets

研究代表者

瀬下 博之 (Seshimo, Hiroyuki)

専修大学・商学部・教授

研究者番号：20265937

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,700,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では売主責任と買い主責任のいずれが効率的な法的な規定となるのかを経済理論的に検討した。このとき、売り手が自身で利用できる不動産などを取引する中古市場では、通常の製品と違い、情報の非対称性があっても、売り主責任より買い主手責任の方が効率的であることが示された。特に売り主責任で瑕疵担保責任を履行させるときに法的費用が発生する場合、市場そのものが機能しなくなる可能性があり、買い手責任の下では、いわゆる逆選択と呼ばれる問題が発生しうるとしても、売り主責任よりも望ましい可能性がある。さらに民間の品質保証制度の利用可能性についても検討し、その場合でも買い主責任の方が効率的になりうることを示した。

研究成果の概要(英文)：In this Reserch, I consider a theoretical justification for the legal caveat emptor rule ("let the buyer beware"). Specifically, I examine the doctrines of caveat venditor ("let the seller beware" or seller liability) and caveat emptor and consider which better avoids adverse selection under information asymmetry about the quality of a durable commodity or real property. I mainly consider transactions between individual persons in secondhand market with risk-averse sellers and buyers; in this context, caveat emptor outperforms caveat venditor when there are legal costs, whereas caveat venditor outperforms caveat emptor only when no legal costs exist. Caveat emptor remains superior to caveat venditor when individuals can access a competitive insurance market. Insurance contracts are not as effective under caveat venditor as they are under caveat emptor because caveat venditor leads to excess purchases of insurance contracts or duplicated adverse selection.

研究分野：経済学

キーワード：caveat emptor caveat venditor adverse selection quality warranty insurance contract

## 1. 研究開始当初の背景

1)2017年5月に民法の一部を改正する法律(民法(債権法関係)の改正)が成立し、2020年4月1日から施行されることとなった。本研究の開始当初は、その検討が進められていた時期である。改正内容は広範で多岐にわたるため、改正の論点も全体としては不明確な印象があった。契約にかかわる法整備は、取引一般を対象とするために、議論自体も具体性を欠いた不明瞭な検討に陥りやすいと考えられた。

今回の民法改正については、その必要性について、法律家からも多くの異議が提示されていた(例えば、加藤(2011))。また、今回の法改正における法律家の検討や議論は、法解釈上の整合性を図る点に主眼が置かれており、実際の取引にどのような影響を与えうるのか、という点については、必ずしも十分な検討が進められているとは思われない状況にあった。

## 2. 研究の目的

1)本研究では、議論を明確化・具体化するために、主として不動産取引との関連の中で、今回の民法改正の影響を議論することを前提とした。その上で、取引への影響を経済学的な観点から評価・検討することを研究目的とした。

2)本改正では、その重要項目の中に瑕疵担保責任に関する規定の改正が含まれていた。瑕疵担保責任制度は、不動産取引において大きな役割を果たしている仕組みであり、特に既存住宅取引における契約のあり方に大きな影響を与えることが考えられる。そのため、本研究では結果的に、この規定の改正の影響を分析することが研究の中心的な目的となった。

3)この目的のためには、現行の瑕疵担保責任が売買契約取引の主体間においてどのよう

に機能し、その円滑化に寄与しているのかを考察することによって、逆に本改正の意義や効果が明確になると考えられる。法律上の学説や規定間の整合性だけでは、その改正の意義は適切には評価できない。取引主体間のリスク負担能力や情報格差の問題を前提に、互いに対立し合う法規定を比較・検討し、改正の影響や効果などを評価する。

4)なお、その際に他の制度や市場で提供されるサービス、たとえば任意の保険契約や修繕などのリフォームなどとの関係性も考慮した分析が重要となる。このような分析が可能になることが、改正の影響を特定の取引(ここでは不動産取引)に限定することの意義でもある。また、不動産取引は今回の改正に先んじて実施された担保執行法制の改正からの影響も多く受けている点にも留意する必要がある。

## 3. 研究の方法

(1)本研究では、まず、民法(債権法関係)の改正案の内容を詳しく検討することから始めた。多岐にわたる法改正の中から、不動産取引に大きな影響を与えうると考えられる規定を選び出し、その法改正の必要性に関する法学的な意義を確認した。

(2)理論経済学分野において開発された分析ツールについて理解を深めるとともに、法改正に対してこれらのツールを適用しつつ、理論モデルを構築し、その影響を対立する規定案などと比較しながら分析した。

(3)分析に基づいて、制度を経済効率性の観点から比較して、国毎の取引の状況などを確認しながら法改正の意義や問題点を理論的に検討した。

## 4. 研究成果

1)売買取引における英米での一般原則は

「買い主注意せよ(Let the buyer beware, Caveat emptor)」であり、購入する商品の品質などについて買い手側が注意義務を負う「買い主責任」となっている。これに対して、従来の日本の民法の規定は、売買の目的物について、売りに瑕疵担保責任を課している(現行民法570条)ことから、日本の売買取引における原則は、売り主責任(Let the seller beware, Caveat venditor)であると理解される。ここで瑕疵とは、商品の欠陥や故障などのことを意味する。

加藤(2011)が述べているように、今回の改正の(隠れた)目的が契約法の「英米法への転換」にあるならば、売買契約の原則は、瑕疵担保責任に規定されているような売り主責任から、買い主責任に転換することを意味する。そこで不動産、特に既存住宅(中古住宅)の売買契約について、「買い主責任」へと転換することの意義を検討しながら、今回の瑕疵担保責任制度改正の影響を検討した。(なお、本研究では「住宅品質確保促進法(品確法)」における建築後10年間の住宅に対して強制適用される住宅瑕疵担保責任制度は、異なる法律として対象とはしていない。)

今回の民法改正では、売買契約における瑕疵担保責任は契約不適合責任に統合される。このため、欠陥については、その「ある・なし」でなく、「契約の内容に適合するか・否か」で判断されることになる。すなわち、売り主が買い主を救済する基準が、契約を通して「価格に適切に反映されていたか否か」という基準が重視されるようになる。商品の品質に関する評価やリスクが価格に反映され、その分だけ割り引かれて取引されたのであれば、欠陥などがあっても、補償などは認められないことになる。また「契約内容の適合性」を基準にする場合には、契約に書かれていない限り、そのようなリスクを引き受ける義務はない。この点で本来は買い主責任の原則となるはずであると考えられる。

2)買い主責任と売り主責任の違いについて、(建築後10年を超える)中古住宅を例に考える。注意しなければならないことは、同じ住宅の欠陥であっても、買い手によって不満に感じる程度は異なるという点である。問題が生じて、それを欠陥と思うか否か(あるいは契約不適合と考えるか否か)については買い主によって差がある。

従来の瑕疵担保責任の規定では、売り手が欠陥に対する責任を負うことになるが、売り手は、さまざまな買い手の評価までは知らないために、結局は小さな欠陥でも賠償などを求めてくる買い手の存在を前提に価格を設定し、価格を引き上げることになる。しかし、そのような価格設定では、小さな欠陥を気にしない人は住宅を購入しようとはしなくなる。すなわち、市場に残る買い手は小さな欠陥を気にする人だけであり、それに応じて価格が高くなっていくという意味で、Akerlof(1970)が論じたような逆選択の問題が生じる可能性があり、このことが日本の中古住宅取引を停滞させていた大きな理由と言えるかもしれない。

もちろん、買い主責任となれば、逆に価格はそのようリスクが買い主に移転する結果、小さな欠陥を気にしない人の評価に応じて低下する。その際に、小さな欠陥でも大きな不満を感じる人にとっては、逆に価格が品質に比較して高いと感じるようになる。ただし、注意しなければならないのは、買い主責任の下では、買い手が他の市場サービスや取引を利用・アレンジして市場に参加できるという点である。小さな欠陥に不満を感じる人は、自分が不満を感じないようにリフォームすることができる。そのときのコストは住宅の価格自体が低いので、小さな欠陥をあまり気にしない人が住む場合よりも、住宅をより高く評価できる可能性もある。また民間の保険会社などを通じて、住宅瑕疵担保保険のよ

うな契約を購入することで、売主責任の瑕疵担保責任の状態と同様の状態を達成することもできる。すなわち、買い主責任の下では、逆選択の問題は深刻なものとはならない。

3) 逆に、これらの付随的な取引は、売り主責任の場合には有効には用いられない可能性が高い。たとえば売り主が取引前に消費者の好みと無関係のリフォームをするよりも、買い主自身が購入後に自分の好みに合わせてリフォームする方がより望ましいのは明らかである。住宅瑕疵担保保険を市場で購入する場合にも、売り手の側が買い手の希望をあらかじめ勝手に判断して購入するよりも、購入者が自分の都合に合わせた保証内容を選択する方が、適切な保証内容と保険料を選択できると言える。付随的なサービスや取引を市場で購入できることを考えれば、買い主責任によって取引価格自体を下げる方が、売り主責任によって価格を高めるよりも、このようなサービスをアレンジしやすくなる。

4) 次に、不動産（特に住宅）の品質について情報の非対称性がある場合を検討して見よう。すなわち、売り手は不動産の所有者であり、その品質について買い手よりもよく知っているという意味で、情報の格差、あるいは非対称性と呼ばれる問題が生じ、市場に品質の良い住宅が供給されなくなるという点で逆選択の問題が生じる。このとき、瑕疵担保責任の履行にあたっての費用（法的履行費用）が十分に低ければ、情報を持っている売り手に責任を負わせることによって、効率的な取引を達成できる。ところが、法的履行費用が大きくなると、取引が全く行われなくなるような状況が発生する。これは、瑕疵担保責任は事後的な情報を用いた価格付けを可能にする一方、すべてのリスクと責任を売り手に負わせるために、法的履行費用が高くなると、市場で取引するインセンティブそのも

のを失わせるからである。このように法的履行費用が高い場合には、情報所有者に責任を負わせることは、少なくとも中古不動産のような、売り手が自分自身でも利用し続けることが機会費用となりうる商品では、必ずしも望ましくはないことが示されうる。

5) この問題を解決する上で、保険契約の利用の可能性も検討した。そこでは、売り手責任の下で、売り手が保険に入るような契約の場合には、適切な保険の購入は達成されない可能性があることが示される。特に品質についてリスクを考慮してそれを受け入れようとする買い手や、自己保険が可能な買い手がいることを考えると、過大な保険購入が発生する。さらに問題となるのは、売り手が情報を持っているために、保険購入に当たっては、売り手と保険会社の間での情報の非対称性の問題が生じてしまい、品質の高い住宅所有者が適切な保険契約を購入できなくなるという保険市場における逆選択の問題が発生する可能性もある。

なお、瑕疵担保責任、あるいは契約不適合責任は、いずれも任意規定であり、特約によって責任を放棄することもできる。これについては、Grossman(1981)の議論を適用でき、任意規定の利用から逸脱することが、品質が低いことのシグナルとなってしまいう可能性があることが指摘できる。

6) 以上のような議論を考えると、現行の瑕疵担保責任から契約不適合責任に統合されることが、売り主責任から買い主責任への制度的な転換を意味するのであれば、効率性を高められると結論づけることができる。ただ、現在の法律家の議論を見る限り、この点の理解は不明確な印象がある。

参考文献：

Akerlof, G., 1970, "The market for lemons:

quality uncertainty and the market mechanism," *Quarterly Journal of Economics*, 84, pp.488-500.

Grossman, S., 1981, " The informational role of warranties and private disclosure about product quality," *Journal of Law and Economics*, 24, pp.461-483.

加藤雅信(2011)『民法(債権法)改正——民法典はどこに行くのか』日本評論社

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計 1 件)

瀬下博之(2016)「民法(債権関係)改正と不動産流通 - 経済学の視点から - 」『土地総合研究』 Vol.24(1),pp.65-72 土地総合研究所 2016年2月

〔図書〕(計 1 件)

Seshimo , Hiroyuki and Yamazaki, Fukuju (2017) "Priority Rule Violations and Perverse Banking Behaviors: Theoretical Analysis and Implications of the 1990s Japanese Loan Markets", Springer Briefs in Economics, Development Bank of Japan Research Series, Springer: 1-80.

## 6. 研究組織

### (1)研究代表者

瀬下博之 (Seshimo, Hiroyuki)  
専修大学・商学部・教授  
研究者番号：20265937