

旧法では「瑕疵」という文言が用いられていました（旧法570条）。その上で実質的な意味については「契約内容に適合しないこと」との解釈がされてきました（最判平成22年6月1日、同25年3月22日）。そのため目的物に多少の傷などがあっても「契約の目的に適合している」限り、「瑕疵」ではないと扱われるのですが、「瑕疵」という文言を用いると、目的物に客観的に傷があれば「契約の内容と適合するかどうかに関わらず」売主が担保責任を負うとの誤解を招く恐れがあるという指摘がありました。また「瑕疵」との文言は一般の方に分かりやすい文言ではありませんでした。

そこで新法では「契約の内容に適合しない（契約不適合）」との用語を用いて端的に「瑕疵」の具体的な意味内容を表すことにしました。その上で新法では「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」のであれば担保責任は生じるものであるとしました。

なお住宅品質確保促進法上は「瑕疵」の文言を従来のまま用いることとし、定義として「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態」と規定した（同法2条5項）ことから、新築住宅の売買及び請負契約に関しては「瑕疵担保責任」という文言を従来と同様に使うこととなります。

一方で新築でない住宅の売買ならびに請負、その他贈与などについては「瑕疵」という文言は用いられません。またリフォーム契約においても「瑕疵」という文言は使われないこととなります。

なお、従来瑕疵担保責任は無過失責任といって過失の有無が問われない（過失がなくとも責任を負う）責任でありましたが、新法においては担保責任も債務不履行責任として捉えられますので、過失責任ということになります。

この点何をもって「過失」とするのかについては今後の検討が必要となります。