

情報番号：01082130

テーマ：欠陥建築その他建築トラブルを巡っての施主としての対処法

編著者：弁護士 高山満（高山満法律事務所）

## 1 請負業者の瑕疵担保責任

建築工事請負契約により工事が完成し引渡しがなされた建物について、それが契約で定めた工事内容どおりでなく欠陥すなわち瑕疵がある場合に請負人が負わなければならない責任を瑕疵担保責任とといいます。

この瑕疵とは、通常は当事者が契約によって期待していた一定の品質を欠いたり、経済的な価値を減ずるような不完全な点があったり、法律上の制限があったりする場合であるとされています。具体的には契約書に添付された設計図書等に適合しない建物であるとされていますが、争いになれば、最終的には裁判所が判断するということになります。

請負人の瑕疵担保責任は無過失責任であり、売買の場合と異なり、隠れた瑕疵でなくてもよいとされています。

なお、瑕疵と不完全履行という問題がありまして、建物に欠陥がある場合、欠陥を除去して完成させない限り債務不履行であり、建物の引渡しを受けないといえるかどうかということです。この点について、判例は、工事が予定された最後の工程まで一応終了し、ただそれが不完全なため修補を加えなければ完全なものとならないという場合には、仕事は完成したが仕事の目的物に瑕疵があるときに該当する、と判示しています。したがって、予定された工程の最後まで工事が行われた場合には、瑕疵の問題として処理されるということになります。もっとも、実際においては、竣工した際に検査をし、そのときに当然発見できるような瑕疵については、補修または改造をすることとされ、請負人がこれを行なった後再検査のうえ、引き渡されるのが通例です。

## 2 瑕疵の立証責任と立証の仕方

建物の瑕疵については、注文者が主張、立証する必要があります。素人である注文者が瑕疵の有無を判断することは難しい場合があります。このような場合には、専門家である建築士に相談して、瑕疵の有無及びそれをどのように立証するかということに依頼することも必要になるかもしれません。立証の仕方としては、瑕疵について、調査報告書を作成してもらい、それを裁判所に提出するというようになります。弁護士も、裁判官も瑕疵については素人ですから、裁判で争いになれば、専門家の鑑定も必要になるかもしれません。なお、東京地裁では、建築紛争の専門部があり、建築士等の専門家が調停委員となって、瑕疵についての専門家としての判断をするということがおこなわれています。

### 3 請負業者への瑕疵の補修・損害賠償請求・代金支払拒否

建築工事請負契約における瑕疵担保責任として、注文者は請負人に対して瑕疵の修補と損害賠償の請求ができます。契約解除権は与えられていません。

注文者が瑕疵の修補を請求する場合には、瑕疵を修補するのに必要な相当の期間を定めてする必要があります。請負人が注文者の定めた相当の期間内に瑕疵を修補しなかった場合は、再度、相当の期間を定めて瑕疵の修補を請求できますが、他の建築業者に修補させて、その費用を請負人に求償することもできます。

瑕疵が重要でない場合において、修補に過大な費用を必要とするときは、注文者の修補請求権は認められず、損害賠償しか認められません。

注文者は、瑕疵の修補の代わりに損害賠償を請求することができます。修補請求をしてもなお損害が残る場合は、その損害の賠償を求めることもできます。これは、修補に代わる損害賠償ではありませんので、修補請求と共にすることができます。

瑕疵がある場合には、注文者は請負代金の全部または一部の支払いを拒むことができます。しかし、そのためには、瑕疵修補の請求か、損害賠償の請求かを明らかにしなければなりません。実際には、損害賠償請求がなされるのがほとんどですが、その場合には、損害賠償額の範囲でしか請負代金の支払いを拒めないはずですが、しかし、実際の裁判では、残金全額の支払いを拒み、これに対して、請負人が代金支払請求訴訟を提起し、瑕疵による損害賠償請求を抗弁として出すということが行なわれています。

### 4 瑕疵担保責任の存続期間（原則と住宅品質確保法等の特例）

民法では、瑕疵担保責任の存続期間は、木造建物については引渡しのおときから5年、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造の建物については、引渡しのおときから10年となっています。

もっとも、民法の規定は特約で軽減することができるかとされていますので、実際の建築工事請負契約では民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款によって、木造建物については引渡しのおときから1年、石造、コンクリート造、金属造の建物については、引渡しのおときから2年と短縮されています。

しかし、これでは期間が短すぎるとの批判がなされ、平成11年に制定された住宅の品質確保の促進等に関する法律によって、新築住宅においては、住宅のうち、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵については引き渡したおときから10年とされ、これに反する特約で注文者に不利なものは無効とされています。

### 5 紛争解決方法としての建設工事紛争審査会の利用等

建設業法は、建設工事請負契約をめぐる紛争解決の専門機関として、裁判外紛争解決機関としての建設工事紛争審査会の制度を設けています。これは、建設工事請負契約の紛争解決には、専門的・技術的知識が必要であり、かつ早期の解決が要請されることから、裁判外の手続として認められたものです。

---

建設工事紛争審査会には、建築に関する知識や経験を有する専門家を関与させ、あっせん、調停、仲裁を行なうことによって、紛争の適正、公平、迅速な紛争処理が期待されています。

そのほかにも、指定住宅紛争処理機関として住宅紛争審査会、弁護士会における仲裁などがあります。しかし、これらの手続は、いずれも、当事者の互譲の精神によって解決をはかろうとするものですから、一方が強行であれば、話し合いによる解決は困難です。したがって、事案によっては、裁判所の手続を取る方が解決が早いこともあります。