

施工上の問題が生じた場合に対応するという確約書に法的効果はあるか

相談 内容	<p>住宅を建てるために不動産業者から購入した土地に廃棄物が埋設されていたため、土の入れ替えを請求したところ、不動産業者が工事を請け負った業者に依頼して一定の範囲の土の入れ替えを行った。また、敷地境にある擁壁の水抜きのための裏込め砕石の施工が行なわれていなかったため、修補を求めたところ同じく改修が行われた。</p> <p>こうした施工上の瑕疵が重なり不動産業者と施工を行った建設業者に不審感が残っていることから今後施工上の問題が生じた場合は、両者の責任において対応を行わせる目的で確約書の提出を求め、両者名による「確約書」が提出された。</p> <p>この「確約書」については法的効果があるものなのか、実際に問題が発生した場合に反故にされてしまうのではないかと心配である。この「確約書」を受け取るべきものなのか判断してほしい。</p>
回答 内容	<p>紛争が生じ、その解決策として互いに了解した上で文書を作成することはよくあることですが、その文書の表書きは、「契約書・確約書・誓約書・覚書」といった様々な表現があります。こうした文書がどのような効果を持つかについては、表書きではなく、その内容によって決まることとなります。「契約書」とはお互いに合意した上で取り決めたことを文書にするもので相互に記名・押印して作成されるものであり、一般に民法上の法的効果が期待できるものです。一方、誓約書や確約書は、一方がある行為を行うことを約するものであり、行為を行う側が相手方に約することを提示するものとなり、記名・押印は提示する側のみとなります。契約と同様にこれを受取るにより互いが了解することとなりますが、法的効果は契約書とは異なり不十分となることが考えられます。また、「覚書」とは、契約や制約等の経過を示すものとなることが多く、訴訟等となった場合の証拠とはなるものの、これ自体で強制力のある措置を行うことができるものではないことが一般的です。いずれにせよ、それぞれに記載された内容によって判断されるものです。</p> <p>今回「確約」を行うことについては、相手方が約束することを文書で提示していることは、一定の効果があるものと考えられますが、約束を反故にされることも考えられます。また、確約の内容として「施工上の問題」とは実際にどのような問題で、どう対処するのかといった現時点で想定できる具体的な内容を例示させることも必要と考えられます。</p> <p>なお、確約書を基に確実に履行させる方法として、確約書の内容を「公正証書」とすることが可能な場合があります。公正証書とすることによって、いわゆる裁判所の「判決」と同様の効果が付与されることとなり、履行しない場合は強制執行も可能となります。具体的には相互が公証人役場に出向き作成してもらうこととなりますが、その内容が関係法令に抵触していないかなどの審査が行われます。公正証書の作成方法や手続きなどについては、行政書士、司法書士や弁護士に相談されることをお勧めします。</p>