

明らかに工事による不具合（瑕疵）であるにもかかわらず請負業者が認めない

<p>相談 内容</p>	<p>市内の工務店と設計・施工の請負契約を交わし住宅を建築して1年ほど前に引き渡しを受けた。引き渡し時に、業者が工事中に付けた床や壁をはじめとした傷を指摘して、請負業者側はある程度は修理したが、指摘しているすべてを修理していない。</p> <p>何度か業者に督促をしたが、最近ではこの傷は工事によるものではないと主張を変えたり、業者の責任のある方から「数十万円渡すから、他の業者を探して修理してもらったらどうか」といった提案もしてきている。また、「不満があるのなら紛争処理審査会や弁護士会の紛争解決センターに手続きをしてもらってもよい」との、いわば開き直りのような発言もされている。これ以上業者側と協議を重ねても平行線と思われ、弁護士会の紛争解決センターへ手続きを進めようとセンターに電話したところ、傷が業者責任であることの立証のための調査を建築士に依頼すれば、調査結果によってその後の調停等において優位になるとも言われたが、はたしてそうなのかわからない。</p> <p>また、調査を依頼する建築士もどのよう探せばよいかわからない。このような状態でどのような手段が適切なのか判断できないため、アドバイスしてほしい。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>【ポイント1（瑕疵と請求権の関係）】</p> <p>工事が完了し、引き渡しを受け、工事費用の支払いが完了している場合は、引き渡し時点でわからなかった不具合（傷や工事不良等）は「瑕疵」として修補請求を行うことが基本です（現行民法第634条）。ただし、その瑕疵の内容が重要でない場合で、多額の費用が掛かる場合は請求できないこととなっています。（同条）また、瑕疵に対しては、修補の請求に代えて、あるいは同時に損害賠償請求を行うことができるとされています（現行民法第634条第2項及び第533条）。</p> <p>なお、建築、工作物の請負の場合においては、引き渡しを受けた後には契約解除はできません（第635条：令和2年4月1日改正民法では可能となります。）。</p> <p>また、現在はほとんどの新築住宅については、住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵担保責任保険に加入しており、構造耐力上主要な部分（屋根、壁、柱、基礎等）や雨水の侵入を防ぐ部分に関する瑕疵については保険適用されますので、保険加入の確認と保険適用について請負業者に確認して確認する必要があります。なお、工事中の傷など軽微な瑕疵は保険適用にはなりません。</p> <p>【ポイント2（瑕疵に定義と請求時期）】</p> <p>「瑕疵」とはどのような状態であるかについては、民法をはじめ法律には明確な定義がありませんが、これまでの裁判判例等から、一般的に「完成した仕事が契約で定められた内容どおりではなく、使用価値もしくは交換価値を減少させる欠陥があるか、または当事者間で定めた性質を欠くなど、不完全な点を有すること」され、いわば「欠陥」とも表現できます。具体的には、当初契約において示されていた材料の品質が劣る、数が少ない場合や、工事による傷や工事不良（隙間、ひび割れ等）が考えられます。</p> <p>一方、法律に違反している場合などは「瑕疵」ではなく「不法行為」となり、瑕疵とは異なる民法の規定が適用されます。（※令和2年4月1日には、改正民法が施行され、「瑕疵」は「契約不適合」と変わり、修補請求と損害賠償のほか、解約を含めた救済措置が多様化します。）</p> <p>また、工事上の「欠陥」を、引き渡し時点で当事者間でその内容を確認ながらも、建築主側が修補請求もせず、引き渡しを受けた場合は、注文者がその欠陥を受任したものと判断される場合があります。</p> <p>過ぎてしまったことではありますが、本来であれば引き渡し時に、傷等の不具合（瑕</p>

疵)があれば、すべての不具合(瑕疵)をその場で指摘して、修補請求をすべきであったもので、複数の不具合があるとすれば、その時点での写真と不具合の内容を記載した文書で請負業者側に指摘することが得策であったかと思えます。その後の時間が経過すればするほど請負業者側からは、「建築主の使用中に生じた傷」との主張となることがあるからです。

これも過ぎてしまったことではありますが、場合によっては、引き渡しを受けずに修補完了を確認したうえで、最終工事費用の支払いをすることも当然ありうることです。

【ポイント3 (修補等の請求期限と立証)】

さらに、請負工事における完了後の瑕疵への対応は、まずは工事請負契約書の中に瑕疵担保責任の対応がどのように記載されているか確認する必要があります。

「瑕疵担保」に関して、「瑕疵担保期間」とは、「契約責任期限」、「請求期限」、「通知期限」などの記載があり、どのように記載されているかによって、その期限の効果(目的)が異なります。「請求期限」とは、修補等を請求する期限を示しており、現行民法(第637条)では引き渡し後1年以内に修補等の請求をしなければならないと規定され、契約によって債務期間(現行民法第176条)である10年まで延長することができます。実際の契約書では、1年ないし2年とすることが一般的です。請求の時期を逸してしまわないよう注意が必要です。

「契約責任期限」については、請求期間とは異なり、瑕疵担保責任を負う期限であり、修補、損害賠償請求といった民法上に規定された請求は請求期限内に行う必要があるのに対して、訴訟を提起する場合における期限となります。「通知期限」とは、改正民法に基づく規定であり、請求行為ではなく、単に通知する行為を表しています。ただし、いったん修補請求したことによって、時効が中断するという考え方もありますが、瑕疵担保責任期間は「除斥期間」であるといった考え方もありますので、詳しくは弁護士などの専門家に相談してください。また、欠陥が業者側の故意、過失が原因であったり、不法行為である場合にはそれぞれの期限が異なります。

さて、瑕疵については、材料の品質や数量が異なることなど、その内容によって立証するまでもない内容もあります。しかし、今回の相談のような「傷」については建築主側が「瑕疵」と主張しても業者側が認めないことがあり、そのために争いとなるわけですが、この場合、お互いにその不具合(傷など)がどうして生じたのかを立証することが必要です。建築主側は業者が認めないその不具合(傷など)について、業者が工事によって発生したものであることを証明することが必要となります。相談のケースはこの段階にあると思われます。

一方、業者側にもその不具合(傷など)が工事に起因したのではないことを立証する必要があります。そこで、互いに主張がかみ合わないとなれば当事者とは関係しない、専門家である建築士等の第三者に不具合の発生原因を調査してもらうことが互いの納得性を得るには得策と考えられます。もちろん調査には費用が掛かることとなりますので、この費用の負担をどうするかについてもお互いに協議して結論をだしていく必要があります。なお、建築士等の専門家が見ても判断できないことがあることをまず認識していただく必要があります。そのうえで、実際の傷や不具合を一つ一つ判断していただくこととなります。

【ポイント4 (ADRの活用と訴訟との関係)】

こうした結果を取りまとめて、業者責任が追及できると判断されたときに次のステップとして、ADRや裁判所への提訴(損害賠償請求等)手続きになります。なお、第三者による調査をADR手続き申込みや裁判所への提訴以降に行うこともあり得ます。

現時点では、業者側が「数十万円の支払いで他の業者に修補してもらってよいとの主

張や紛争処理審査会や弁護士会の紛争解決センターに手続きをしてもらってもよい」と主張していますので、まだ、お互いに話し合いのできる状況にあると思われます。

このような状況においては訴訟も考えられますが、訴訟費用と長引く裁判、判決結果が現時点では不透明な状況では、ADRの活用が最も有効であると考えられます。

契約書を見る限りでは、仲裁合意書が作成されていませんので、「あっせん」や「調停」となります。お互いに話し合いができるうちは、紛争処理審査会や弁護士会の紛争解決センターに間に入ってもらい、調停案を作成してもらうことです。この段階において、これまでの経過や現状における不具合（瑕疵）の立証が生きてきます。

なお、お互いに調停案に合意した場合は、公証人役場に両者で出向き、調停書を「債務名義」として確定してもらうことによって、その後における業者の履行が担保されます。県（又は国）の紛争処理審査会と弁護士会の紛争解決センターのどちらを活用するかは、それぞれの機関の制度を確認いただいたうえで判断してください。

県（又は国）の紛争処理審査会については、契約書が交わされていなければ原則的に受け付けません。弁護士会の紛争解決センターについては、いったんいずれかの弁護士事務所にご相談いただくことが必要であり、調停などの成立時には一定の成功手数料の支払いが求められます。こうした手続きや費用も比較しながら判断いただくこととなりますが、基本的にそれぞれの行う内容は同じこととなります。ただし、その後の訴訟まで考慮した時には、弁護士会のセンターは継続的に対応が可能と考えられますので、スムーズな対応が可能と思われます。

訴訟に至っても求めた損害倍書額や訴訟費用（弁護士費用）を請求しても100%支払い判決を期待することはできません。

別紙にADRに関する参考資料を添付していますので活用ください。

【ポイント5（調査のための建築士を探す方法）】

ご質問の調査のための建築士を探すことについては、一般に建築士会等の団体では、訴訟等に至ることが想定される調査について、団体として調査を行うことや特定の建築士を紹介することはできません。調査を行うことは報酬を得て業務を行うことから、建築士法において、「建築士事務所」の登録が必要となりますが、建築士会等の建築関係団体はこの登録を受けていませんので業務としては受けることはできません。さらに、特定の建築士事務所を紹介することについては、もし紹介した設計事務所が行った業務に不備があった場合に紹介した責任が伴います。そうした責任を取ることはできませんので、紹介ができないということです。

ただし、建築士事務所協会等の団体においては会員名簿を公表している団体がありますので、建築士事務所選定の方法として活用できます。ただし、実際の依頼は、あくまでも調査依頼者と個々の建築士事務所の間での商取引としての契約としていただくこととなります。

R元.8 建築物等の工事請負契約関係

【参考：民法抜粋】

（請負）

第六百三十二条 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

（報酬の支払時期）

第六百三十三条 報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない。ただし、物の引渡しを要しないときは、第六百二十四条第一項の規定を準用する。

（請負人の担保責任）

第六百三十四条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第五百三十三条の規定を準用する。

第六百三十五条 仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。

(請負人の担保責任に関する規定の不適用)

第六百三十六条 前二条の規定は、仕事の目的物の瑕疵が注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じたときは、適用しない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適当であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

(請負人の担保責任の存続期間)

第六百三十七条 前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内に行ななければならない。

2 仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

第六百三十八条 建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後五年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、十年とする。

2 工作物が前項の瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から一年以内に、第六百三十四条の規定による権利を行使しなければならない。

(担保責任の存続期間の伸長)

第六百三十九条 第六百三十七条及び前条第一項の期間は、第六百六十七条の規定による消滅時効の期間内に限り、契約で伸長することができる。

(担保責任を負わない旨の特約)

第六百四十条 請負人は、第六百三十四条又は第六百三十五条の規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。

(注文者による契約の解除)

第六百四十一条 請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。

(注文者についての破産手続の開始による解除)

第六百四十二条 注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人又は破産管財人は、契約の解除をすることができる。この場合において、請負人は、既にした仕事の報酬及びその中に含まれていない費用について、破産財団の配当に加入することができる。

2 前項の場合には、契約の解除によって生じた損害の賠償は、破産管財人が契約の解除をした場合における請負人に限り、請求することができる。この場合において、請負人は、その損害賠償について、破産財団の配当に加入する。

(債権等の消滅時効)

第六百六十七条 債権は、十年間行使しないときは、消滅する。

2 債権又は所有権以外の財産権は、二十年間行使しないときは、消滅する。

(同時履行の抗弁)

第五百三十三条 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

建築・住宅に関するトラブル(紛争)相談者の皆様へ 【建築工事に関する紛争の解決の方法は訴訟だけではありません】

公益社団法人長野県建築士会

紛争が発生すると訴訟を起こすことを考えますが、訴訟となれば、一般的に多額な費用を伴い、解決までに長時間要し、勝訴が約束されたものではないことなど、多くのリスクが伴います。

互いに話し合いができない状態となっている場合は訴訟を提起することもやむを得ない選択ではありますが、まだ話し合いが可能な状態であれば、訴訟以外の方法として第三者が間に入って解決に向けて話し合いの促進や具体的な解決策の提案（仲裁、調停、あっせんなど）を行っていく仕組みを活用することが得策です。

これをADR（裁判外紛争解決手続き）といい、法律によって紛争解決事業者が認証されています。具体的には、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会等が認証されており、公的機関としての建設工事紛争処理審査会もADR機関といえます。安価な費用で比較的短時間で紛争解決ができます。相互の話し合いと合意が前提であることを理解したうえで活用されることをお勧めします。

また、建築・住宅に関する紛争が多発するなかで、法律によって事前に紛争処理に関するADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）を活用できる仕組みが用意されていますので、制度活用ができるか否かをまず確認することも重要です。

◇ADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）が活用できるか確認ください

以下のすべてに該当していれば、住宅瑕疵担保責任保険に加入している可能性が高い物件であり、住宅紛争処理機関(長野県弁護士会)を安価(1万円)で相談頂くことができます。

- ①建築物の用途が住宅（併用住宅の場合住宅部分の面積が1/2以上を含む）である
- ②新築工事（新築物件の建売購入を含む）である
- ③引き渡し（完了）は平成21年10月1日以降である

※保険に加入していなくても、上記引き渡し（完了）が平成12年4月1日（関係法令施行日）以降であれば、住宅性能表示制度による建設評価書が交付されている可能性があり、交付されていれば住宅紛争処理機関(長野県弁護士会)の支援（あっせん・調停・仲裁）を安価(1万円)で受けられます。 電話 026-232-2104（長野県弁護士会館内 長野県弁護士会）

◇上記に該当しない場合（例えば、増築、リフォーム工事や保険未加入物件など）は以下により活用できるADR機関を確認ください。

- ①工事請負契約書が締結されている場合は建設工事紛争処理審査会が活用できます。
 - ・長野県内業者（知事建設業許可）の場合 長野県建設工事紛争処理審査会
電話 026-235-7293（長野県庁建設部建設政策課内）
 - ・複数の県で事業を行う業者（大臣建設業許可）の場合 中央建設工事紛争処理審査会
電話 03-5253-8111（国土交通省総合政策局建設業課内）
- ②工事金額は140万円以下の場合には長野県司法書士会のADRが活用できます。
電話 026-232-7492（長野県司法書士会）
- ③長野県弁護士会のADR（紛争解決センター）が活用できます。
まずは、お近くの弁護士事務所に相談頂くことが条件となります。
電話 026-232-2104（長野県弁護士会内）

◇建築・住宅のトラブル相談は総合的な無料の電話相談先があります。

住まいるダイヤル（公財）住宅リフォーム紛争処理支援センター（ネット上でも情報掲載）

無料電話相談 0570-016-100

長野県建築相談連絡会 事務局（公社）長野県建築士会（ネット上でも情報掲載）

電話 026-235-0561