

最近の判例から (16) - 請負契約 -

建築基準法等の法令に適合しない建物の請負契約が公序良俗に反し無効とされた一方、その後の追加変更工事の施工の合意が公序良俗に反しないとされた事例

(最高裁 平23・12・16 判タ1363-47) 東 真生

建築基準法等の法令の規定に適合しない建物の建築を目的とする請負契約を締結した請負人と注文者が、互いに本訴・反訴を提起して工事代金支払いや損害賠償等を求めて争った事案において、違法建物を建築する本工事の請負契約が公序良俗に反し無効とされた一方で、本工事の施工が開始された後に施工された追加変更工事の施工の合意が公序良俗に反しないとされた事例（最高裁 平23年12月16日判決 破棄差戻し、控訴審東京高裁 平成22年8月30日判決、第一審東京地裁 平成21年3月27日判決、判例タイムズ1363号47頁）

1 事案の概要

- (1) 施主Sと建設業者Yは、請負代金1億1245万5000円で、賃貸住宅A棟及びB棟の建築を目的とする各請負契約を締結したが、SとYとは、建築基準法等の規定を遵守すると貸室数が少なく採算がとれないことなどから、違法建物の建築に合意し、建築確認申請用の確認図面のほかに、違法建物の施工用の実施図面を用意した上で、確認済証の交付を受け、一旦は法令の規定に適合した建物を建築して検査済証の交付も受けた後に、違法建物の建築工事を施工することを計画した。
- (2) Yは、建築請負業者Xとの間で、Yを注文者、Xを請負人として、請負代金9200万円で本工事の各請負契約を締結した。Xは、

SとYとの間の上記合意の内容について、二つの図面の相違点を含め説明を受け、了承した上で契約を締結した。実施図面は、確認図面より貸室数が増加する内容であり、建築基準法等に定められた耐火構造に関する規制、北側斜線制限、日影規制、建ぺい率制限、容積率制限、避難通路の幅員制限等に違反する違法建物となるものであった。

- (3) Xは、確認済証が交付された後、A棟地下について実施図面に従ったほかは、確認図面に従い、本工事の施工を開始した。ところが、A棟において確認図面と異なる工事が行われていることが区役所に発覚し、その指示を受けて是正計画書が作成され、Xは、本工事の違法建築部分の是正工事を施工せざるを得なくなった。加えて、A棟及びB棟の近隣住民から苦情が出て対応を余儀なくされ、Xは、是正計画書に従った是正工事を含む追加変更工事を施工した。その後、検査済証が交付され、XはYに対し、各建物を引き渡した。Yは、Xに対し、工事代金として合計7180万円を支払ったが、その余の支払をしていない。
- (4) 第一審は、Xの本訴請求、Yの反訴請求とも一部認容したが、原審は、クリーンハズの観点から、各請負契約は違法建物の建築を目的とするものであって、公序良俗違反ないし強行法規違反のものとして無効

であるとして、Xの本訴請求、Yの反訴請求とも棄却した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原審の上記判断のうち、追加変更工事の代金の請求を棄却した部分を破棄し、差し戻した。

- (1) 本工事の各請負契約は、違法建物を建築する目的で、二つの図面を用意し、確認済証の交付を受け、検査済証の交付も受けた後に、違法建物の建築工事を施工することを計画して締結されたものであり、確認済証や検査済証を詐取して違法建物の建築を実現するという、大胆で極めて悪質なものとわざるを得ない。加えて、各建物は、当初の計画どおり建築されれば、北側斜線制限等に違反するといった違法のみならず、耐火構造に関する規制違反や避難通路の幅員制限違反など、居住者や近隣住民の生命、身体等の安全に関わる違法を有する危険な建物となるものであって、その中には、各建物が完成してしまえば、事後的に是正することが相当困難なものも含まれていることがうかがわれることからすると、その違法の程度は決して軽微なものとはいえない。各建物の建築は著しく反社会性の強い行為であるといわなければならない。これを目的とする各請負契約は、公序良俗に反し、無効であるというべきである。
- (2) 追加変更工事は、本工事の施工が開始された後、区役所の是正指示や近隣住民からの苦情などを受けて別途合意の上施工されたものとみられるのであり、その中には本工事の施工による違法建築部分を是正する工事も含まれていたというのであるから、基本的には本工事の一環とみることはできない。また、その中に本工事の違法を是正することなく一部変更する部分があるので

あれば、その部分は別の評価を受けることになるが、そうでなければ、これを反社会性の強い行為という理由はないから、その施工の合意が公序良俗に反するものということとはできないというべきである。そして、追加変更工事の具体的内容、金額等について更に審理を尽くさせるため、同部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

3 まとめ

本件は、建築基準法等に違反する建物の建築を目的とする請負契約について、公序良俗に反し、無効であるというべきであると判断した初めての最高裁判決であり（違法建物に係る請負契約を無効と判示した下級審判決には、東京高判昭53・10・12、東京地判昭56・12・22、東京地判昭60・9・17などがある。）、本工事の目的の著しい反社会性が重視されたものと考えられる。

また、差し戻し後の東京高裁では、追加変更工事について、違法建築部分を是正する工事と維持する工事とに評価を区別し、具体的内容、金額等に関し更に審理が行われており、今後判示される予定のきめ細かな判断が実務上参考になるものと考えられる。

不動産業者としては、仲介・代理業務において、重要事項説明のために必要な調査の過程等で違法建物であることが判明した場合には、取引の中止など慎重な取扱いをすべきであり、くれぐれも違法建物の流通に手を貸してしまうようなこととならないよう留意すべきであろう。