

最近の判例から (10)

建築工事に瑕疵があるとして、工事残代金の支払義務はないとした 工事注文者に対し、代金の支払義務を命じた事例

(神戸地判 平15・4・21 ホームページ下級裁主要判決情報) 能智 浩二

建物建築の注文者が、建築工事には多数の瑕疵があり、工事代金の支払義務はないとして建築会社からの支払請求を拒否した事案について、注文者が主張する瑕疵はいずれも認められないとし、建築会社からの工事代金支払請求が全額認められた事例

(神戸地裁 平15年4月21日判決 ホームページ下級裁主要判決情報登載)

1 事案の概要

Xは、土木工事・建築工事の企画・設計・施工並びに管理等を目的とする会社である。

Xは、Yとの間で、一旦締結していた請負契約（以下「旧契約」という。）を解除して、新たに平成9年12月、3階建の建物（以下「本件建物」という。）を請負代金1億3,503万円余とする建物建築工事請負契約（以下「本件契約」という。）を締結、Xは同10年11月、本件建物を完成し、手直し工事も完了のうえ、Yに対して本件建物の引渡しを提供した。

しかし、Yが、建物完成時に支払うべき請負残代金から未施工（建物の仕様変更等）代金の減額分を控除した残金6,060万円余の支払いをしないため、Xは本件建物の引渡しを留保したが、同11年3月、YはXに無断で本件建物の鍵を取り替え、本件建物を占有するとともに、賃貸人を入居させてしまった。

そこで、XはYに対し、請負残代金と立て替えた水道市納金・給水引込工事費等の支払

いを求めて提訴した。

これに対し、Yは、①旧契約を解除して本件契約に至ったのは、Xの担当者Bが「ボーリングの結果、軟弱地盤のため、基礎の変更及び行政指導による擁壁の変更が必要であるため、請負金額の増額の必要がある。」と虚偽の事実を述べた詐欺行為によるものである。また、仮にそうでないとしても、Yが本件契約を締結したことにつき動機の錯誤があり、Xの詐欺による取消し、ないしは錯誤により無効である。②また、本件建物の位置違いや、検査済証の未交付などを理由とする建物の瑕疵による損害があると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を容認し、Yに対して請負残代金の全額の支払等を命じた。

(1) Yは、旧契約を解除して本件契約に至ったのは、Xが利益を上げるために「基礎の変更などを行う必要があるため、請負金額の増額の必要がある。」旨の虚偽の事実を述べたものとして、詐欺による取消しを求め、また、仮にそうでないとしても、Yが契約を締結したことにつき、動機の錯誤があるとして無効とし、請負代金9,900万円の旧契約が復活して現在も効力を有すると主張する。

しかし、旧契約では本件建物の基礎は、通常の独立基礎が予定されていたが、Xが

本件契約内容に基づいて地盤調査を実施した結果、地下3 mまでの層の地盤が非常に緩いため、3 m以下の地盤にまで基礎が達しないと建物を支えることができないことが判明したため、従前の独立基礎から杭基礎に変更して基礎に4 mの杭を打つなどして地盤強化のための設計変更が、Xによって実際になされていることが明らかである。また、Xは、平成8年7月、本件土地に関して宅地造成許可申請を行った際に、行政から擁壁などの構造に関する変更について指導を受けたが、Xは行政指導どおりに変更している。

次に、Yは、本件契約を締結するに当たり、Xに対して「新規契約に関しては、行政指導による請負金額の増額は認めるが、他の条件は従来どおりでお願いします。」との記載がある書面を差し入れているとして、Xは行政指導による基礎・擁壁の変更はされておらず、その変更指導もなかったとし、Bによる詐欺、それによるYの錯誤があったと主張する。しかし、この書面がXに差し入れられたり、Xにおいて保存されていることもないし、検討されたこともない。よって、XとYが本件契約を締結する過程において、Y主張の詐欺、錯誤といった意思表示の瑕疵も認められない。

- (2) さらに、Yは、本件建物の位置違いや検査済証の未交付など、多数の瑕疵があるとも主張するが、Yが主張する瑕疵には正当な理由が見当たらない。もっとも、検査済証の未交付については、Yが請負代金及び立替金の支払いを拒否しながら、Xに無断で本件建物の鍵を付け替え、実力で建物の占有を奪取し、賃貸部分に入居者を入れるなど、検査済証が交付される前に本件建物の使用を開始してしまったためであり、行政から検査済証の交付を受けることができ

なかったものは、専らYの責任によるもので、Xには何ら責められるべきところはない。

3 まとめ

Yは、本件契約とは別にXとの間で2件の建物建築工事請負契約を締結していたが、Xがこの2件の建築工事に着手しないことを理由に、支払済金員の返還請求としてXに対して反訴請求を行っている。しかし、裁判所は、Xがこれら2件の建築工事に着手できなかった要因は、いずれも、Yが本件契約における請負残代金の未払いにあるとしてYの反訴請求を棄却して退けた。

本判決では、本件契約の事実関係とYの反訴請求とが関連して判断されたが、いずれもXには取引上の瑕疵は見当たらないとして、Xの主張が全面的に認められており、建築会社としての契約の履行に対する取組姿勢・忠実さが評価された事例でもある。

(調査研究部研究員)