

最近の判例から (4)

建築請負契約の目的物に工事途中でも瑕疵がある場合には、瑕疵への対応が適切になされるまでの間、注文者は履行期が到来した報酬の支払を拒むことができるとされた事例

(名古屋地判 平19・9・21 判タ1273-230) 河井 睦朗

建築請負契約の目的物に工事途中でも瑕疵がある場合には、注文者は、瑕疵の程度や各契約当事者の交渉態度等に鑑み信義則に反すると認められるときを除き、その瑕疵への対応が適切になされるまでは、履行期が到来した報酬についてもその支払を拒むことができ、これについての履行遅滞の責任を負わないとされた事例（名古屋地裁 平成19年9月21日判決 棄却、反訴認容 控訴 判例タイムズ1273号230頁）

1 事案の概要

請負人Xと注文者Yらは、平成11年5月に本件建物建築工事請負契約、同年12月に本件車庫建築工事請負契約を締結し、竣工期日（平成12年7月20日）、請負代金の支払期日（契約時、平成12年5月、平成12年7月28日）及び期日ごとの支払額を定めた（以下、両契約を「本件建築請負契約」、両工事を「本件工事」とそれぞれ総称する。）。

Xが同年4月3日、地階部分の擁壁工事を行うため、コンクリートの打設工事をしていところ、コンクリートの型枠が破裂し、打設中のコンクリートが流出する事故（以下「本件事故」という。）が発生し、Xは本件工事を中止した。

X、Yらは本件事故への対応及び工事の再開について具体的な提案を含む話し合いを行っ

たが合意に至らず、平成13年2月から平成15年8月にかけて中央建設業紛争審査会における調停も不調に終わった。

Xは、平成15年9月30日にYらに対し、請負代金支払債務の不履行を理由として本件建築請負契約解除の意思表示を行った。これに対し、Yらは、同年10月10日及び14日にXに対し、本件建物は修補不可能な欠陥があり、本件建築請負契約は履行不能であるとして、本件建築請負契約の解除の意思表示を行った。

Xは、Yらに対し、本件工事の出来高及びYらの債務不履行による損害賠償から既払い金を控除した4,293万円の支払いを請求する訴えを提起した。

これに対し、Yらは、本件建物の取去、土地明渡し及び既払い金の返還をXに請求する反訴を提起した。

2 判決の要旨

(1) 本件工事の瑕疵

本件工事については、9項目の瑕疵の存在が認められるが、特に、柱、梁に鉄筋が不足しているところがあるほか、柱と擁壁の結合部の強度が不足していること、地階の小梁に楕形のコールドジョイントがあること、地階擁壁に内部から外部に貫通しているコールドジョイント及び構造クラックがあること、地

中梁下からの漏水があり、擁壁全体として、防水、漏水対策が不十分であることは、重大な瑕疵であるといわざるを得ない。

証拠（鑑定）によれば、本件建物周辺の地形から、本件建物には外防水を前提とした設計を考慮しなければならなかったのに、これを考慮せずに設計したため、擁壁全体として、防水、漏水対策が不十分なものとなったこと、上記瑕疵を適切に補修することは困難であることが認められる。

(2) 注文者の報酬支払拒絶

請負契約の目的物が工事途中でも瑕疵がある場合には、注文者は、瑕疵の程度や各契約当事者の交渉態度等に鑑み信義則に反すると認められるときを除き、その瑕疵への対応が適切になされるまでは、履行期が到来した報酬についてもその支払を拒むことができ、これについての履行遅滞の責任を負わないと解するのが相当である。

よって、YらはXに対する報酬支払拒絶につき履行遅滞の責めを負わないというべきであるから、Xの請求には理由がない。

(3) 本件建築請負契約の履行不能と請負人の帰責事由

本件事故発生後、XとYらは本件工事の進行方法につき専門家も交えて協議を行い、また、中央工事紛争審査会に申請し、調停が進められたが、それらの協議及び調停によってはXとYらとの間に工事の進行方法についての合意が得られず、Yらが反訴において本件建築請負契約の解除の意思表示をした平成17年9月29日には本件建築請負契約に定める竣工期日（平成17年7月20日）から5年以上が経過していることから、本件建築請負契約に基づくXの工事完成義務は、遅くとも平成17年7月29日までには社会通念上履行不能となったものと認められる。

本件工事には、適切に補修することが困難

な重大な瑕疵が存在すること、XとYらとの協議・調停が不調に終わり、5年以上の長期にわたって工事が中断したのは、Xが建物の安全性を強固に主張し、Yらの補修方法の検討の要請や建替えの要請に応じようとしなかったことによるところが大きいと認められることから、上記履行不能につきXに帰責事由がないとはいえない。

よって、XはYらに対し、履行不能による損害賠償として、既払い額の返還義務を負う。（なお、本件では、本件建築請負契約の解除は、建物の収去及び土地の明渡しを求める根拠とはならないとして、それらの請求は認められていない。）

3 まとめ

工事中に欠陥・瑕疵が発見された場合の対応については、民間連合約款においても、図面・仕様書に適合しない施工があった場合（同約款第17条）を除き、明確なルールが定められておらず、工事の中止・再開の判断、工事中断に伴う費用増加、工期延長等について当事者間で紛争となることが少なくないと考えられる。

宅地建物取引業者としても、建築確認を受けたが、未完成の物件について売買を行い又は売買を媒介するときには、そのようリスクの存在を念頭に置く必要があると思われる。