

最近の判例から (16)

住宅の請負契約が無効だとする 注文主の主張が認められなかった事例

(神戸地判 平15・12・11 ホームページ下級裁主要判決情報) 武藤 勇夫

建築請負契約を締結した建築会社が、注文主が契約を一方的に破棄したと主張して、債務不履行に基づく損害の賠償を求めるのに対し、注文主の父が、建築会社に対して、本件請負契約は都市計画法上の開発・建築許可を得ておらず違法であることなどにより無効であるのに、内金その他の損害を被ったと主張して、不法行為に基づく損害の賠償を求める事案において、建築会社の損害賠償請求を認容し、注文主側の請求を棄却した事例（神戸地裁 平成15年12月11日判決 控訴 ホームページ最高裁判所一各地の裁判所一主要判決速報一下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

建築会社Xは、平成10年7月12日、注文主Yとの間で以下のとおりの建築請負契約を締結し、同日、Yの父であるZは、Xに対し、100万円を支払った。

- ・工事名：Y邸新築工事、建築面積 101.74㎡(30.83坪)、
- ・工期：着手：工事許認可から60日以内、
- ・完成：着手から150日以内、
- ・引渡：完成から60日以内
- ・請負代金：1,840万円、
- ・支払方法：契約成立時 100万円、引渡時 1,740万円

しかし、本件請負工事予定地が農地であったため、農地転用手続に長時間を要し、平成12年7月14日になって建築確認が得られた。Zは、Xの代表者が紹介した一級建築士に対し、平成12年6月19日、都市計画法60条証明

及び農地法4条許可申請の手数料27万6,600円を支払い、また、同年7月24日、建築確認申請手数料20万円を支払った。

また、Zの長男が、工事予定地に土砂を置いていたため、Xは本件工事に着手できなかったが、平成13年5月ころ土砂が撤去されたので、Y（Zの二男）及びZと本件工事着工の協議に入った。ところが、Y及びZは、本件工事代金の減額を要求し始め、折り合いがつかなくなったため、Zは、同年7月30日、Xに対し、本件請負契約の破棄を通告した。

このため、Xは、Yに対し、建築請負契約を一方的に破棄したとして、債務不履行に基づく損害の賠償を求めて提訴した。一方、Zは、Xに対し、本件契約締結に際して必要な調査や情報の開示を怠ったことが契約締結の過失に当たるとして、不法行為に基づく損害の賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判断し、Xの請求を認容し、Zの請求を棄却した。

- (1) 当初の契約内容には特定性、明確性の点で問題があったが、その後のXとY及びZの間の協議を通じて、建築確認申請がなされた平成12年7月ころまでには、不十分だった契約内容が補充され、明確になったから、本件請負契約は有効である。
- (2) Yは、本件請負契約上の工事代金1,840万円には、行政手続や、補強基礎工事、浄化

槽工事、水道本管割工事など建物完成に必要な全ての手続、工事を含むと理解していたが、Xが、手続や工事の費用は別途負担と主張する以上、認識に錯誤があるので本件請負契約は無効であると主張する。しかし、Y及びZは、総工事代金や諸手続の費用として2,300万円程度はかかることを最終的に了解してXと合意し、住宅ローンのことまで考えていたもので、錯誤無効や詐欺の主張はできない。

(3) 本件建築予定地は市街化調整区域で、都市計画法により、開発行為を伴う建築の場合は、同法29条1項の都道府県知事の開発許可を得なければならず、開発行為を伴わない建築でも同法43条1項の都道府県知事の建築許可を得なければならない。しかし、「県開発許可制度の運用基準」によれば、市街化調整区域に存する本家に世帯構成員として同居している者が、婚姻等により世帯分離(分家)する場合であれば、「分家住宅」として開発ないし建築許可を得ることができるが、単に本家の子であるだけでは、許可基準に該当しない。そこで、Xは、同法29条1項ただし書き及び43条1項ただし書きが、農家住宅であれば、開発ないし建築を無許可で認めていることに乗じ、本件建築予定建物が、農業従事者Zの一家が居住する農家住宅という虚偽の届出をし、同法上の開発許可及び建築許可を免れたもので、客観的には、開発ないし建築許可を得ていない違法建築物である。

(4) しかし、公法に違反する内容の契約が私法上も無効になるかどうかは、当該公法の規制の目的や、違反の程度内容等を総合考慮して判断すべきである。Y及びZが、工事代金の減額を求めなかったならば、契約の履行が進み、農家住宅ではない本件建築予定建物が完成し、その後も除去を命じら

れないまま推移した可能性が高く、Yが後日婚姻により世帯分離すれば、違法状態の瑕疵が治癒される可能性もあり、違法性の程度は必ずしも重大ではないから、建築自体が原始的に不能とは認められず、本件請負契約が無効とはいえない。

(5) 以上のとおり、本件請負契約は有効で、Xに契約締結上の過失は認められないから、Yからの一方的解約は、債務不履行にあたる。Yの債務不履行と相当因果関係にあるXの損害額は、下請の工務店が本件工事のために既に出費した木材加工の木材代及び加工賃148万9,519円と、本件請負契約が完了した場合にXが得ることができたはずの金額422万5,000円(請負工事代金1,840万円と下請の工務店に支払うべき1,417万5,000円の差額)の合計571万4,519円であり、Xは、Yに対し、Zが支払った100万円を除く471万4,519円の支払を求めることができる。

3 まとめ

本判決は、建築予定建物が、客観的には、都市計画法上の開発ないし建築許可を得ていない違法建築物であっても、当該公法の規制の目的や、違反の程度内容等を総合考慮して、私法上も無効になるかどうか判断すべきであると、違法状態の瑕疵について治癒の可能性、違法性の程度について判断したうえで、本件契約の効力を認めたもので、注目される。