

請負人の付随的債務の不履行による 請負契約の解除が認められた事例

(名古屋地判 平18・9・15 判タ1243—145)

建物の設計及び施工を請け負った者が、請負契約に付随する債務の履行を怠ったことが注文者に対する信頼関係を破壊するとして請負契約の解除が認められた事例（名古屋地裁平成18年9月15日判決 認容 控訴 判例タイムズ1243号145頁）

1 事案の概要

建築設計及び施工等を業とするYは、平成15年2月ごろ、Xに対し、X所有の本件土地上に、Yが一括して賃借することを前提に、店舗付共同住宅を建築することを提案した。

本件土地は第一種住居地域に指定され、高さ20m以内、建ぺい率60%以内、容積率200%以内の制限であったが、Yは本件土地が、より建築制限の厳しい第一種中高層住居専用地域に指定されているものと誤解していた。

Xはより高層の建物の建築を希望していたが、Yの誤解に基づく説明を聞いて、3階建ての建物とし、また、オール電化方式とすることで合意した。

以上の協議を踏まえ、XとYは同年3月24日に、請負代金を1億3923万円とする本件建物の設計及び施工に係る請負契約を締結した。Yは、契約に際し、設計図書、見積書、工程表をXに交付しなかった。

同年5月9日にYが提出した建築確認申請書によれば、本件建物はオール電化式とされ、基礎工法はエスミコラム工法とされた。

しかし、同年6月初めの本件建物着工前に、YはXに無断でオール電化式を取りやめてガス給湯器を設置し、基礎工法をセメントミルク工法に変更した。

同年7月、Xは本件土地に高さ20m以内、容積率200%以内の建物が建築可能であることを知り、Yに説明を求めたところ、Yは「RCにしたので後でも積める」などと答えた。

XはYに対し不信感を持ち、建設資金の融資先を通じて建築確認書、工程表等を入手したところ、①基礎工法の変更②オール電化方式の取りやめ③工事の内訳や積算に関する資料の不交付につき疑問を持ち、本件工事の中止を指示した上で、Yに対し説明を求めたが、Yは設計段階での見通しの甘さを責任回避する説明に終始し、XのYに対する不信感はかえって増幅された。

同年9月17日、Xは本件請負契約を解除する意思表示を行い、Yに対し、着工時に支払った請負代金額等、解除によって生じた損害賠償を請求する訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

(1) 請負人であるYは、建物設計・建築請負契約に付随する債務として、本件建物に関する法令上の制限を正確に把握し、これを施主であるXに説明しなければならないの

はもちろん、仮に、規制内容の把握の誤りなどから当初の説明に不備があった場合には、これを直ちに訂正の上、設計変更の必要などを協議する義務があったというべきである。

しかるに、Yは本件土地の用途地域指定を誤解し、当初Xに誤った説明を行い、本来の法令上の制限を知ったXから説明を求められた際にもはぐらかしの答えをして、正確な規制内容の説明や設計変更の打診をしていない。そうすると、Yが上記の点につき付随的債務の履行を怠ったことは明らかである。

- (2) 設計図書、見積書（内訳書）及び工程表は、施主において工事の進捗状況を把握する客観的な指標として請負人による適正な債務の履行を担保するものであり、施主・請負人間に良好な信頼関係を築いていく上で重要な意義を有する。設計及び施工を請け負ったYは、本件請負契約に付随する債務として、設計図書、見積書及び工程表を作成したならば、施主であるXに対し、これを速やかに交付すべき義務があったというべきである。

しかし、設計図書が交付されたのは契約締結の2月後であり、見積書及び工程表が交付されたのはXが工事中止を指示した時点であるから、Yが上記付随的債務の履行を怠ったのは明らかである。

- (3) 請負人が、施主に無断で設計内容を変更することは許されないことは当然であり、設計及び施工を請け負ったYは、本件請負契約に付随する債務として、設計内容を変更する必要があるならば、施主であるXに対し、設計変更の内容及びその理由を十分説明の上、その同意を得る義務があったというべきである。

しかし、Yは本件建物の着工前に、Xの

同意を得ることなく、オール電化式を取りやめガス給湯器を設置し、基礎工法をセメントミルク工法とする旨の設計変更を行い、基礎工事の施工に及んだのであるから、Yが上記付随的債務の履行を怠ったことは明らかである。

さらに、Xから工法の無断変更を指摘された際にも、Yはその場逃れの弁解に終始し、その変更理由を十分に説明しなかったものと認められる。

- (4) 以上のようなYの付随的債務の不履行は、施主であるXに対する著しい背信行為で、これにより当事者間の信頼関係は破壊され、施主であるXの意向に沿った建物を建築するという契約の目的達成にも重大な影響を与えている。

よって、Xは、かかる付随的債務の不履行による信頼関係の破壊を原因として本件請負契約を解除できると解するのが相当である。

3 まとめ

本件は、請負人の「付随的」債務の不履行が、注文者に対する信頼関係を破壊するとして請負契約の解除を認めた、数少ない事例と思われ、実務の参考になると考えられる。