

**最近の判例から** (2)**請負契約で約定に反した工事に  
瑕疵があるとされた事例**

(最高判 平15・10・10 判タ 1138-74) 大谷 明

建物建築工事の請負契約において、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、主柱には特に太い鉄骨を使用することが約定され、これが契約の重要な内容になっていたにもかかわらず、建物請負業者が、注文主に無断で、請負契約の約定に反し、主柱工事に約定の太さの鉄骨を使用しなかった。このことは、使用された鉄骨が、構造計算上、居住用建物としての安全性を備えていたとしても、当該主柱の工事は、瑕疵にあたりとされた事例（最高裁平成15年10月10日判決 破棄差戻し 判例タイムズ1138号74頁）

**1 事案の概要**

平成7年11月建物の注文者Yは、大学生向けのワンルームマンションを建築するため、建築業者Xに建物請負（以下「本件請負契約」という。）を依頼し、建物（以下「本件建物」という。）を建築することとした。

契約にあたってYは、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災の際、倒壊した下宿の建物の下敷きになるなどして多数の大学生が死亡した直後であったため、建物の安全性の確保には神経質になっており、Yは、Xが当初提案した設計内容を変更することとした。

その内容は、耐震性を高めるため、特に南棟の主柱には、その断面の寸法が300mm×300mmの、より太い鉄骨を使用するものであった。Xもこれを承諾し工事に着手した。

ところが、Xは、この約定に反し、Yの了解を得ないで、構造計算上安全であることを理由に、同250mm×250mmの鉄骨を南棟の主柱に使用し、本件建物を平成8年3月に完成させYに引渡した。

Xは、Yに本件建物を引渡した後、Yに対して、本件請負契約に基づく請負残代金の支払を求めた。

これに対して、Yは、本件建物には瑕疵があり、建物の瑕疵修補に代わる損害賠償債権2,404万円余を有すると主張して、この債権及び慰謝料債権を自働債権とし、X請求の請負残代金債権を受働債権として、対当額で相殺した旨の意思表示をした。

原審（第2審・大阪高裁）は、Xには、南棟の主柱に約定のものと異なり、断面の寸法250mm×250mmの鉄骨を使用したという契約の違反があるが、実際に使用された鉄骨であっても、構造計算上、居住用建物としての本件建物の安全性に問題（瑕疵）はないとした。そのうえで、Yの請負残代金債務1,893万円余から、瑕疵の修補に代わる損害の賠償額1,112万円余及び慰謝料額100万円の合計1,212万円余を控除した残額680万円余及びこれに対するXがYに送付した催告状による支払期限の翌日である平成8年7月24日から支払済みまでの遅延損害金の支払を命じた。

Yは、これを不服として上告した。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原審の判断には明らかな違法があるとして、原判決を破棄し、大阪高等裁判所に差し戻した。

- (1) 本件請負契約においてYとXの間で、本件建物の耐震性をより高め、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、南棟の主柱につき断面の寸法300mm×300mmの鉄骨を使用することが、特に約定され、これが契約の重要な内容になっていたというべきである。そうすると、この約定に違反して、同250mm×250mmの鉄骨を使用して施工された南棟の主柱の工事には、瑕疵があるものと言うべきである。
- (2) 請負人の報酬債権に対し、注文者がこれと同時に履行の関係にある目的物の瑕疵の修補に代わる損害賠償債権を自働債権とする相殺の意思表示をした場合、注文者は、請負人に対する相殺後の報酬残債務について、相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞による責任を負うものと解すべきである。(最高裁平成5年(オ)第2187号、同9年(オ)第749号同年7月15日第三小法廷判決・民集51巻6号2581頁) そうすると、本件において、Yは、上記相殺の意思表示をした日の翌日である平成11年7月6日から請負残代金について履行遅滞による責任を負うものというべきである。

## 3 まとめ

目的物に瑕疵があるとは「完成された仕事が契約で定めた内容どおりでなく、使用価値又は交換価値を減少させる欠点があるか、又は当事者があらかじめ定めた性質を欠くなど不完全な点を有すること」等、一般的な判断と解されてきたが、本判決も従来の通説的な見解に立つことを示したものであって、実務

上、参考になるものと思われる。

業法所管課における「瑕疵」に関する紛争相談も近年は増加傾向（国交省調）にあり、原因が明らかなものを除き、紛争の解決は非常に困難なものとなっている。また、その紛争が解決されるに至っても、取引の相手方には、多大な時間と多額の金銭負担を伴い、また精神的負担等も強いることになる。

業者としては、これらの紛争を未然に防ぐためには、少なくとも取引の相手方に対しては、十分な時間の提供と情報の公開を行う必要があり、また契約時における合意内容は必ず履行することが求められる。

(企画調整部調整第一課長)