

Webセミナー 軽微な瑕疵への対応

匠総合法律事務所

弁護士 井上雅之



事例

建物建築工事が完了し、施主に引き渡そうとしたところ、施主より、フローリングに小さな傷があったことから全面張替えの要求を受けている。全面貼替が必要か。



対応のポイント

- 1 瑕疵（契約不適合）とは何か？
- 2 民法は「完璧な補修」ではなく「相当な補修」を求めている。
- 3 旧民法634条1項但書き

欠陥という指摘を受けたときは、常にこれらを念頭に入れて対応を考えましょう。



「瑕疵」と「契約不適合」

「仕事の目的物に瑕疵があるとき」との要件（旧民法634条1項）から、

「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」（契約不適合）との要件（改正民法562条）に。



2020年4月に民法改正があり、今は民法上「瑕疵」という用語はなくなり、「契約不適合」になっています。

契約不適合の判断基準

類 型	内 容	「あるべき状態」の立証に 用いられる証拠
①約定違反型	請負契約において明確に定められた内容の施工がなされていない	契約書、仕様書、見積書、設計図書、打合せ議事録等
②法令違反型	建築基準法令等に適合した施工がなされていない	ー（関係法令を摘示）
③施工精度型	通常一般の技術水準に適合した施工がなされていない	工法の仕様書、材料のカタログ等



お客さんが納得しない＝契約不適合というわけではないよ

契約不適合があるとななる？

【契約不適合があるときの法律効果】

① 追加請求

契約不適合が存するとき

② 補修に代わる
損害賠償請求

契約不適合が存するとき

③ 代金減額請求

契約不適合が存するとき



催告をしても
履行がないとき

or

履行不能又は
履行拒絶等

④ 解除

契約不適合が存するとき



履行不能又は
履行拒絶等

「補修」か「賠償」か



どっちを選ぶのは「注文者」だけ。
請負人側からはどっちにするというのを勝手に選
択することはできないよ。

削除された条項

【旧民法634条1項】

「仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。」



「瑕疵が重要でない」場合で、直すのに「過分の費用」が必要なときは、直さなくてよかったんだ

この条文は、民法改正のときに消されてしまったんだ



改正民法下ではどうする？



民法改正で条文が削除されてしまったということは、改正民法下では、瑕疵が重要でなくて、かつ、修補に過大な費用がかかる場合でも対応しなければならないってこと？

条文としては消えたけど、「解釈」としては、残っているよ。だから、改正民法下でも、軽微な瑕疵、かつ、補修に多大な費用がかかる場合は、対応しなくてもいいという考え方は可能なんだ。

でも、お客さんの納得を得るのは難しくなるね。



「履行不能」と考える

民法412条の2（履行不能）

「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない。」

契約不適合が「軽微」であり、修補に過分の費用を要するときは、「履行不能」として処理されます。

なんだか分かりづらいなあ。



約款を整備しておく

【約款の規定の一例】

1 発注者は、引渡しを受けた本契約の目的物が、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないとき（以下「契約不適合」といい、数量に関する契約不適合とは、確定設計図書の内容に照らし、施工数量又は施工面積等が不足する状態にあることをいいます。）は、引渡しの日より、受注者所定の保証書（保証基準規定は本約款末尾に記載。以下同様）に従い、受注者に対し、相当の期間を定めて本契約の目的物の修補による履行の追完請求をすることが出来るものとします。ただし、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法により修補することが出来るものとします。また、契約不適合が重要でなく、修補に過分の費用を要するときは、発注者は修補を求めることができません。

約款がない場合

約款にそういう条項がないと、軽微な瑕疵にも対応しないといけないの？



約款がなくても、履行不能という考え方で対応できます。でも、約款があった方が、「ここに書いてありますよね」ということで、施主に納得してもらいやすいでしょう。

誤差は全く許されないのか



人間の手で作るものだし、多少の
施工誤差も許されないんだと、何
もできないよ

一定の誤差は許される場合も

■例：床傾斜

① 東京地判平成16年5月13日

「床の不陸がその許容誤差である6／1000mmの範囲を超えていたと認めるのは困難である」

② 東京地判平成20年3月13日判決

壁の1000分の4の傾斜について、「上記告示〔平成12年7月19日建設省告示第1653号（住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準）〕においては、柱の傾きが1000分の4（中略）の場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が一定程度存するとされているにすぎず」、と判示し、「上記告示の規定によっても上記柱の傾きにより構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在すると直ちにいうことはできず、（中略）上記傾斜について美観上も不具合であると認めることもできない」

③ 仙台高判令和3年7月27日

控訴人の主張する床傾斜について「最大1000分の4にすぎないのであって、上記基準〔平成12年7月19日建設省告示第1653号（住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準）〕に照らし、瑕疵である可能性は低く、かつ、これらの床の傾斜が建物の機能として何かの支障を来している事実を認めるべき証拠もない」

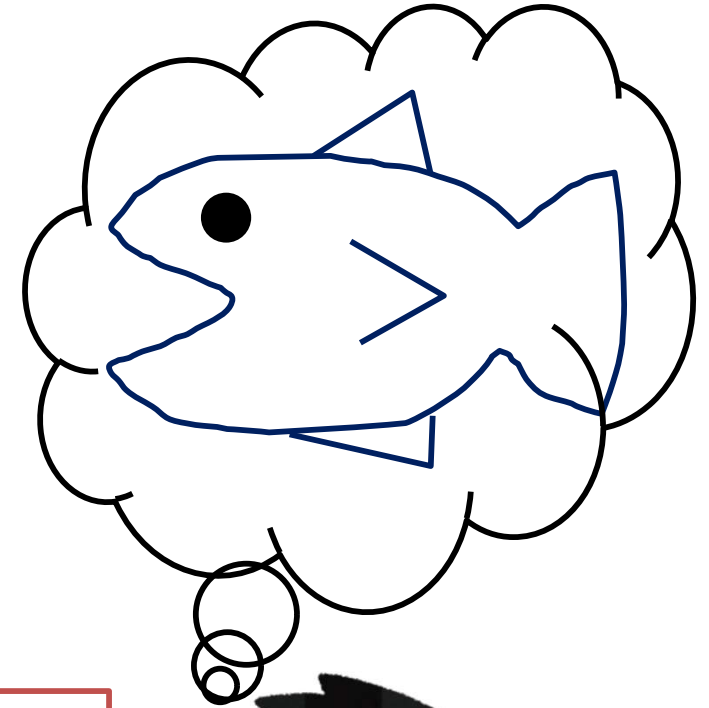
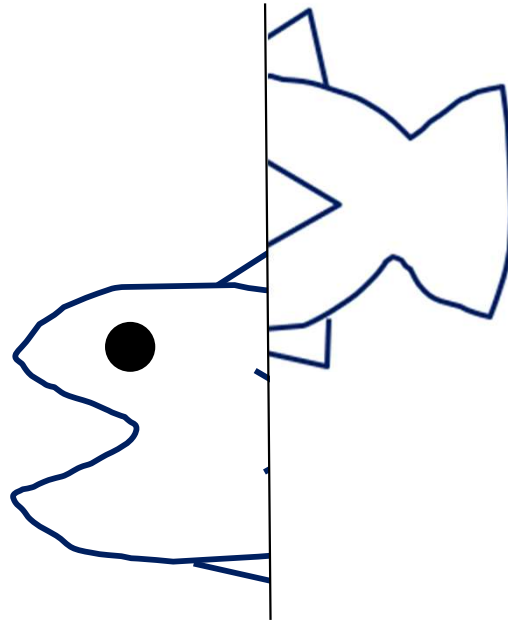
「寸分違わぬ施工」までは求められない

2500mmって書いてあるのに
2495mmだってクレームを受けているんです。



訴訟手続では、数ミリ程度のちょっとした傾き、サッシの傷、フローリングの隙間・浮きなどもとりあえず主張されることがありますが、裁判所もそこまで厳密な施工までは求めていないという印象です。

施工裁量として許されるか



さすがに
ちょっと酷
くないです
か・・・

クロスの柄が
ちょっとずれ
ちゃったんで
すよね



一般的な判断基準

裁量や許された誤差の範囲を超えて合致していない場合に、設計図書に適合していないと判断される。

どこまでが「許された誤差」なのかについて、一般的な基準があるわけではないので、個々の事案で争っていくしかありません。



相当な補修とは



瑕疵＝施主の言いなりではない

どんな「直し方」があるかを考える



確かにミスがあったから直さなきゃ。
ここでは「松」、「竹」、
「梅」の直し方があるな。ど
れでも大体直すことができる
けど、値段がそれぞれ違うん
だよな。

「直ればいい」が前提



手直しなんて中古物件だ！
俺は新築を建てたんだ！手直しが
いらない新築物件を建て直せ！



お客様がこう言うんです。

「直ればいい」んです。「梅」で直
るなら「梅」の方法でOKです。



「グレードアップ」は不要

迷惑かけてるんだからさあ、何か「誠意」を見せてくれてもいいんじゃない？

僕、本当は太陽光発電パネルをつけてみたかったんだよなあ。



「誠意」ですか・・・
(太陽光パネルをサービスでつけろという意味かな。暗にお金を要求されているのかな。)

補修以外の対応はいらない

やっぱり「誠意」は必要なんですか。

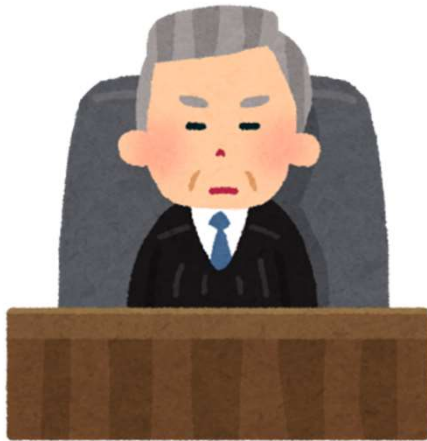


「100」のものを引渡す予定だったものが「90」のものを引渡してしまったという場合、「100」に戻せばよいのであって、「101」とか「110」にする必要はないよ。
「責任持って直しました」が誠意です。

旧民法 634条 1項但書き

【事案】

フローリングの釘のふくらみ及び床に
1 mmの段差があった事案

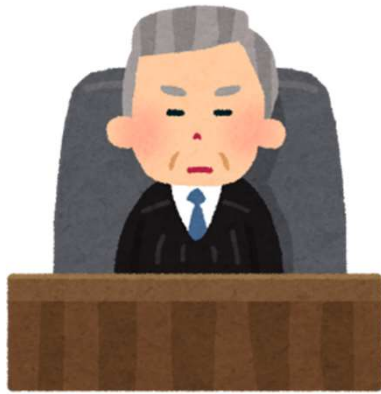


これは瑕疵です。

生活に支障があるわけでもないのに、直すと
床下地から全部やり直して数百万円かかりま
すけど・・・



旧民法 634条 1項但書き



瑕疵ですが、旧民法634条1項但書があるので補修はしなくてOK

相手は「損害賠償」を請求してきてるので、補修はしなくてよくても、「補修費用相当額」を払わないといけないなら同じでは・・・



30万円の損害賠償を認容
(鳥取地裁平成16年1月29日判決)

冒頭の事例の考え方

おさらい（対応のポイント）

- 1 瑕疵（契約不適合）とは何か？
- 2 民法は「完璧な補修」ではなく「相当な補修」を求めている。
- 3 旧民法634条1項但書き

対応のポイント

- 1 瑕疵（契約不適合）とは何か？
⇒ごく微小な傷、あるいは居住後についた可能性もあるなら「不適合」とはならない場合も
- 2 民法は「完璧な補修」ではなく「相当な補修」を求めている。
⇒直すにしてもリペアや部分補修
- 3 旧民法634条1項但書き
⇒特殊な床で部分補修ができないという場合でも、全面貼替までは認められないことも

参考：「慰謝料」を考える

慰謝料とは

人生を賭けたマイホームだぞ！
欠陥住宅なんか作りやがって！
慰謝料払え！



慰謝料・・・
なんかテレビで聞いたことあるけど、
払わないとまずいのかな。

原則：慰謝料は不要



建物の欠陥のような「財産的利益」に関わる事項について慰謝料請求権の発生が肯定されているのは、「**特段の事情**」がある場合に限られます。（最高裁平成15年12月9日判決）

原則認められない
んですね



慰謝料が発生する場合



瑕疵の補修では償うことができないほど、**特別の精神的苦痛を施主が被り、この事実を請負人が予見し、又は予見することが可能な場合**には、瑕疵の修補とは別に慰謝料の支払い義務が認められる場合があります。

慰謝料発生の考慮要素

しかし...

- 裁判例では、以下の要素を考慮し、100万円程度の慰謝料を認めているものがある
 - 瑕疵の重大性
 - 瑕疵と安全性の関係
 - 注文主の「念願」「待望」の建物であったこと
 - 長期間に渡る生活上の不都合・不便
 - 瑕疵とそれに伴う近隣対策の苦慮
 - 請負人の不誠実な交渉態度など



さいたま地判平成 1 9 年 2 月 9 日

【事案】 敷地の盛土工事により、床レベルで最大 1 4 . 6 7 / 1 0 0 0 もの建物の不同沈下、建物基礎に幅 2 mm もの亀裂が発生。

【判決】

建物の交換価値相当額の損害賠償を認めつつも、慰謝料を否定。



慰謝料請求への対応

- きちんと補修すれば慰謝料は原則不要
- しかし...円満かつ早期に解決するために支払うことが望ましい場合もある
- どの程度の金額が妥当か？
- 訴訟では損害額全体の1割程度が上限
- 上記の範囲で、金銭の支払い又は施工代金の減額を提案する
- 必ず合意書を取り交わす（清算条項）



対応に要する時間とか、労力とかを考えると、ある程度払って終わらせた方が、費用対効果の面で経済的なことも。

慰謝料請求への対応

【注意すべきポイント】

- 指摘をされ逃げ回ったり、嘘の説明をするなど、**不誠実**な対応をしない
→ 慰謝料が肯定される方向に働く
- 瑕疵の指摘に対しては、**迅速な対応**を！
- 対応の**履歴・証拠を残す**ことも重要



雨漏りを放置して9年間逃げ回ったという事例で、1年あたり100万円×9年＝900万円の慰謝料を認容したという裁判例があるよ。

補足：工事立会の日当を求められたら



お前らがちゃんと直せるのか心配で立ち会うのに有休消化しちゃったじゃないか。工事立ち会いの日当を払え！



日当の支払いは基本的に必要ありません。
工事への立ち会いは必須ではありませんし、補修に付随する作業として、施主にて受忍すべき内容です。