



暮らしの判例

国民生活センター 消費者判例情報評価委員会



消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

建築基準法に適合しない免震システムを採用した建物建築請負契約の締結が請負人の詐欺によるものとして、注文者による詐欺取消し、また損害賠償請求が認められた事例

法令に適合しない免震システムを用いた建物建築請負契約を、建築業者の従業員が問題なく同システムを使用できるなどと消費者に説明して締結させたことが、建築業者の詐欺と認められ、消費者による詐欺を理由とした取消し、また、不法行為を理由とした既払報酬代金約2000万円および弁護士費用200万円の損害賠償請求が認められている。建築業者による残額の請負代金の支払い、追加工事費用を求める反訴請求は、消費者による詐欺取消しが認められ請求棄却となっている。建築請負契約において虚偽の説明を受けたり、説明が不足していたために起きた契約トラブルの救済の参考になる事例である。

(水戸地方裁判所土浦支部平成30年4月18日判決、未搭載)

原告：X(消費者)
 被告：Y(建築業者)
 関係者：A(Yの従業員)
 B(Xの代理人)

事案の概要

Xは妻との共有の本件土地上に自宅を建築しようと計画し、2012年7月、知人から紹介を受けたYの従業員Aとの間で交渉を開始した。AはXにエア断震構造による本件免震システムを用いた建物の建築を勧誘した。しかし、本件免震システムは、建物と地盤とが結合していないため、建築基準法施行令38条3項の基準に適合せず国土交通大臣の認定が必要になるが、未だその認定を取得していないにもかかわらず、本件建物が違法な建築物になることを告知しなかった。XはYしか取り扱っていない本件免震システムに関心を示し、Yに建物建築を請け負わせることにし、2013年1月下旬、Yに本件建物建築を申し込み、30万円を支払った。その際、Aは同年4月までに本件免震システムにつき大臣認定を取得する見込みであると述べた。

Xおよび妻の代理人のBは、Yを工事施行者とする本件建物の建築確認申請を行ったが、そ

の申請書の備考欄には、「本物件ではエア断震システムは使用しません」との記載があった。

同年6月、報酬を約2600万円とする本件請負契約を締結した。本件免震システム設置に要する費用は約330万円であった。

同年12月上旬、Xはインターネットで知り合ったCより本件免震システムは建築基準法に違反しているとの指摘を受けた。そのため、Xが国土交通省に問い合わせたところ、職員から本件建物は建築基準法違反になるとの説明を受けた。

XはAに、同年12月半ば頃に、本件免震システム全体を撤去するように求めたが、Yはエアタンク部分のみを撤去して同システムの設置費用相当を返金するとの解決案を提示した。本件建物はおおむね完成しており、2014年1月付で検査済証が公布されている。Xはこれに納得せず、居住県の建設工事紛争審査会に調停を申請したが、第1回期日で打ち切れ、本件訴訟に至った。Xは詐欺理由とした損害賠償請求および土地持分権に基づく建物収去請求をした。



Yから反訴として、未払報酬および追加変更契約ないし商法512条により追加分の報酬、さらには、工事完成後Xが引渡しを受けることを拒否したため、Yは建物の保守管理費等を負担したと主張して合計約870万円の支払いを求めた。

裁判所は、Xの本訴を認容し、Yの反訴を棄却した。Yから控訴がなされたもののその後和解が成立している。なお、Yの本件免震システムは2019年4月3日に国土交通大臣認定を取得している(Yのウェブサイトによる)。判決の理由は以下のとおりである。

理由

(1) 欺罔行為の有無

本件免震システムは大臣認定を要するが、Xが認定手続きに必要な申込証拠金を支払った2013年1月から5年以上が経過した判決時点(以下、現在)までその取得がない。そのため、本件建物は、工事がおおむね完成した同年12月頃はもとより現在においても、違法な建築物になる。建築関係の専門の知識のないXは、同システムを問題なく使用できると誤信して契約を締結したものと認められる。

工事完成後に本件免震システム全体を撤去するには大掛かりな工事が必要になり、撤去後も建物本体が地盤と結合しておらず、建物自体が不安定なものになることを考慮すると、Aは本件免震システムを使用することはできないことなどを告知する義務があった。ところが、AはXに、これを告知しないばかりか、本件免震システムを問題なく使用できるかのような説明を行い、同システムの大員認定を2013年1月下旬には取得する見込みであるなどと述べた。また、Yは、本件免震システムを使用しないと記載して確認済証を得たことを意図的に隠していた。以上より、Yには詐欺による不法行為が成立する。

(2) Xの損害

XはYの欺罔行為により、本件免震システムを使用できると誤まって信じ、申込金、請負契約の報酬の一部として、合計約2000万円の損

害を被ったものと認められる。慰謝料請求については、財産的損害の回復により賄われ、また、建物の取去、土地明け渡し請求も認められるので、それらに加えて慰謝料を認める必要はない。そして、Yの不法行為と相当因果関係のある弁護士費用は、200万円を相当とする。

(3) Yの土地明け渡し義務

Xの取消しの意思表示により本件請負契約は遡及的に効力を失い、報酬の一部弁済の効力も失われるので、本件建物の建築材料につきXが費用を負担した部分はないことになる。また、Xは本件建物の引渡しを受けることを拒んでおり、現在まで引渡しは未了である。そうすると、本件建物の所有権はYに帰属するものと解される。Yは土地につき利用権限(正権原)を有していない。したがって、Xに対して、本件建物を取去して本件土地を明け渡す義務を負う。

(4) 反訴請求について

未払い請負報酬支払義務は、契約の取消しにより消滅している。また、本件建物はYに帰属することから、保守管理費用請求、水道加入金等の不当利得返還請求は、いずれも失当である。Yは本件建物の取去義務を負うため、追加工事が設置された部分を引き渡すことができず履行不能になる以上、同工事の合意の有無にかかわらず、YのXに対する同工事の報酬支払い請求を認めることはできない。

解説

(1) 本件免震システムについて

建築基準法38条(特殊の構造方法又は建築材料)は、「この章の規定及びこれに基づく命令の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物については、国土交通大臣がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合すると同等以上の効力があると認める場合においては、適用しない」と規定している。そして、建築基準法施行令は「構造部材等」の規定で「基礎」につき「建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通



大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならぬ」と規定する(38条3項)。この要件を満たさない場合には、同4項の規定に基づく構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられること(大臣認定)が必要である。

本件免震システムは、Yより大臣認定の申請があったものの、本件契約当時に大臣認定はされていなかった。そのため、国土交通省住宅建築局指導課は、本件免震システムに関して、各都道府県建築主務課長宛てに、2012年11月15日付で「断震システムを用いた建築物の取り扱いについて」と題して、既に断震システムを採用している建築物について、大臣認定が取得されるまでの間、同システムに係る機器等を稼働しないことを求めている。

(2) 詐欺該当性

以上のように、本件免震システムは大臣認定を契約当時取得していなかったため、完成しても本件免震システムを稼働させることはできなかった。Yの従業員Aはこの事実を告知する義務があったのにこれを故意に怠ったものと評価されている。Xは、本件免震システムが使用できないことを認識していれば、約300万円もの費用をかけて同システムを採用して、本件請負契約を締結しなかったと考えられるからである。それが従業員Aの故意によるものであるため、Yの詐欺とされたのである。そのためか、あえて瑕疵担保(民法570条)の主張はされていない。

危険性があるわけではなく、大臣認定を受けない限り稼働させられないというだけであり、結果として大臣認定を受けられるようなシステムであったわけである。Y側は認定を受けられる見込みまた自信があったのであろうが、だとしても、未だ認定を受けていない(判決時)以上は、契約を控えるべきであり、この事実を秘して消費者に契約を締結させると詐欺となり、不法行為責任さえ負わされるということが、事業者側には大きな教訓となったものといえる。

ちなみに、完成前に大臣認定を受ければ適法になり詐欺は治癒されるものと考えられる。また、

本件のように詐欺取消しの意思表示後に大臣認定がされた場合にも、取消しから合理的期間内ならば建物を取去したなどの事情がない限りは、取消しの意思表示の失効を認める余地はある。

(3) 改正民法ではどうなるか

本件では、建物が契約どおりに建築されず法令に適合していないというのではなく、契約どおりに建築されたがその契約内容が法令に適合しない内容の建物であったという事例である。大臣認定がされない限り、法律上適法な建物の建築は履行不能である。この場合に、建築前であれば、適法な土台と接合した建物に設計変更して建築することを請求できるのか、完成後には注文者は担保責任に基づいてどのような権利が認められるのか、このような点について、2020年4月施行の改正民法ではどうなるのか考えてみよう。

(a) 改正民法の請負の担保責任

改正民法は、請負契約についての特則のみを残し(改正民法636条、637条)、売買契約の担保責任の規定を準用するにとどめている(民法559条)。そのため担保責任の基準時は、引渡しと考えられる場合には、引渡し時となり(民法562条1項)、また、注文者に認められる権利は、追完請求権(改正民法562条準用)、代金減額請求権(改正民法563条準用)、および、契約解除ならびに損害賠償請求(改正民法564条準用)となる。本事例では引渡しを受けることを注文者Xが拒絶をしており引渡しを受けていないので、改正民法562条の「引き渡された目的物」という要件を満たさないことになる。そのため、X側は追完請求ではなく詐欺取消しをあえて問題にせざるを得なくなる。しかし、本件では適法な建物の建築は法律上履行不能なので、改正民法542条1項1号による契約解除は考えられる。ところで、契約が原始的不能で無効ではないかという疑問があるが、改正法では、不能な契約でも契約は成立し債務不履行による損害賠償の請求は可能である(改正民法412条の2第2項)。



もし建物の引渡しを受けていれば担保責任が成立するが、本件では契約の設計どおりに作られているので追完のしようがなく、追完請求は考えられない。ただ別の物の作り直しは動産の製作の請負では請求できるので、建物でも作り直すことすなわち建て替えることを請求できると考える余地はある。しかし、それは契約内容とは異なる建物の建築を求めることになり、契約内容の変更となるので、解釈論としては難しいといわざるを得ない。

ところで、改正民法562条1項ただし書きの準用により、請負人は、注文者に不当な負担を課するものでないときは、注文者の請求した追完とは異なる方法による追完をすることができるが、本件ではエアタンク部分を取り外すだけではいずれにせよ土台に接合していないことに変わりがないため、この内容で請負人が追完することは認められない。

(b) 不法行為責任による救済を組み合わせた点について

欠陥住宅の売買契約については**参考判例②～④**があり、欠陥住宅をつくることは不法行為であると認められている。それは人の生命、身体また財産を侵害する危険な物だからであり、危険な欠陥製品を製造し流通させるのと同様に、それだけで不法行為になる。

通常、事故が発生し損害が発生しなければ、損害賠償責任は成立しない。ところが、欠陥を除去する費用も、欠陥により事故を予防した費用として、事故が発生し生命・身体・財産が侵害されていなくても、不法行為を理由に損害賠償請求が認容されている。

本件事例は、法令には違反するが危険な建物ではない。結果的にはその後大臣認定を受けるものであった。このような建物をつくることを不法行為と構成することは難しい。そのため、本判決は不法行為を理由とする損害賠償請求を認めたが、それは、違法な建物の建築についてではなく、詐欺により契約を締結させたという不法行為を問題にしたものである。

契約の内容どおりであることから債務不履行と構成される担保責任を認めることは躊躇せざるを得ず、そのように契約を締結させた点を問題にしたものと思われる。そして、不法行為責任によることには、弁護士費用の賠償請求ができること、また、当然に遅延損害賠償金が発生する点で意義がある。この点は、改正法でも変わっていない。

本判決は、これに詐欺取消しを合わせ技で用いて、契約の効力を消して、残代金の支払い義務を消滅させた。あわせて既払いの代金の原状回復請求(第1項)もできるはずであるが、前述のような利点があるため代金を支払ったことを損害として賠償請求という構成をしたのである。ただし、契約が取り消されたため、損害がなくなったということも考えられるが、代金がいかに戻ってくるまでは損害の消滅は認めないのが判例の立場といえる。

その他、錯誤取消し(改正民法95条)また担保責任による解除(民法559条、改正民法564条)によったうえで、詐欺や説明義務違反による不法行為を問題として、関連する損害を賠償請求することが(民法709条、民法715条1項)、請負人に悪意がある事例では有効なものと思われる。契約解消型の救済と損害賠償型との救済をうまく組み合わせて消費者保護を図る見本のような、見方を変えればかなり便宜的な構成といえる解決が本判決では採用されており、同種の事案の参考になるものと思われる。

参考判例

- ①最高裁平成14年9月24日判決(『判例時報』1801号77ページ、請負契約・建替費用の賠償肯定)
- ②最高裁平成19年7月6日判決(『民集』61巻5号1769ページ、売買契約・契約関係にない請負人)
- ③最高裁平成22年6月17日判決(『民集』64巻4号1197ページ、売買契約)
- ④最高裁平成23年7月21日判決(『集民』237号293ページ、参考判例②の差戻上告審)