

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明



リフォーム工事における施工ミスにより、建築業者に対する不満がある場合の対処について、相談を受けることがあります。リフォーム工事は新築工事と違い、契約内容が明確ではなく、紛争解決に苦労する場合があろうかと思います。今回は、リフォーム工事の施工ミスに関して、注文者側からの解決方法（債務不履行責任や瑕疵担保責任）について、検討してみたいと思います。

Q₁ 注文したリフォーム工事の施工ミスがあった場合に、建築業者にどのような請求が可能なのでしょうか。

A₁ リフォーム工事は注文者と建築業者との間における請負契約であり、以下の請求をすることが考えられます。

(1) 仕事の完成前

仕事の完成の請求、債務不履行に基づく損害賠償請求、債務不履行に基づく請負契約の解除、不法行為に基づく損害賠償請求等。

(2) 仕事の完成後

瑕疵担保責任に基づく瑕疵修補請求及び損害賠償請求（ただし、建物その他の工作物につき、瑕疵が存在することによる請負契約の解除はできません。民法635条但書）、不法行為に基づく損害賠償請求等。

Q₂ 仕事の完成前か完成後の判断基準は何でしょうか。

A₂ 裁判例として、「請負契約が途中で廃され、予定された最後の工程を終えない場合は、工事の未完成に当たり、請負工事が予定された最後の工程まで一応終了し、ただそれが不完全で補修を要するときは、完成ではあるが、仕事の目的物に瑕疵がある状態にある」とするものがあります。

Q₃ 疣疵担保責任の「瑕疵」とはどのようなものなのでしょうか。

A₃ 「瑕疵」とは、当該目的物が通常備えるべき品質・性能を有しているかを基準とし、契約当事者がどのような品質・性能を予定していたかが基準になると言われています。

瑕疵の類型として、例えば、契約で定めた工事内容に違反している、建築基準法等の法令に違反している、施工内容が社会通念上の技術水準に達していない等が挙げられます。

Q₄ リフォーム工事の場合、瑕疵担保責任の「瑕疵」を主張するにあたり、どの点に留意すべきでしょうか。

A₄ リフォーム工事の場合、新築工事と違い、契約内容が明確ではない場合が多いものと思われます。例えば、簡単な見積書（〇〇一式等）しかなく、具体的な工事内容が不明な場合です。

そこで、まず、リフォーム工事前の状況とリフォーム工事後の状況を比較しつつ、注文者がどのようなリフォームを希望していたのかを踏まえ、契約内容を明確にしていくことが必要です。具体的には、請負契約書、改修前の図面と改修後の図面、見積書、工程表等で契約内容を特定していきます。

次に、実際になされたリフォーム工事の内容について、工事前の写真、工事後の写真、工事報告書、パンフレット資料、業者との打ち合わせのメモ等により特定していきます。

そして、実際になされたリフォーム工事の内容について、契約内容違反なのか、法令違反なのか、技術水準に達していないのかを検討していきます。

Q₅ リフォーム工事の不具合を別の業者に頼んで直してもらった場合、その補修費用を損害として賠償してもらえるのでしょうか。

A₅ 補修費用に関して、当該瑕疵の原因に対する補修として相当なものであれば、その範囲内で認められると思います。

ただ、補修の相当性を考えるに際し、注意すべきは補修方法の選択と補修の範囲です。あまり高額にならない補修方法を選択し、補修の範囲も必要最低限にする等、補修の相当性について、厳格に考慮する場合もありうるので、別の業者に頼んで補修する際には注意が必要かと思われます。