

第7

建築請負関係

Q137

建築中の建物が地震で倒壊又は焼失した場合の費用負担や危険負担はどうなりますか。

A

- (1) 所有地上に建物を建ててもらおうような場合は、建物の建築工事請負契約ということになりますが(このような注文建築ではなく建売住宅を買う場合は売買契約となりますので「第5 ロー ン債務などの関係」を参照して下さい)、請負契約は、請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を与えることを内容とする契約です(民法632条)。したがって、建物を完成して引き渡すことが請負人の仕事完成義務の内容となりますので建築中の建物が地震で倒壊したり、焼失した場合、請負人は再度建物を完成させようと、注文者に引き渡す義務を負うことになるのが原則です。
- (2) しかし、建設業法19条6号は、契約締結の際「天災その他不可抗力に因る損害の負担に関する定」を書面により明らかにしなければならないと定めており、実際の請負契約では、(1)に述べた原則と異なる定めがなされているのが通常です。たとえば、

- ① 一般によく利用されている四会連合協定の「工事請負契約約款」では、不可抗力によって工事の出来形部分や工事現場に搬入した工事材料(有償支給材料を含みます)などに損害を生じたときは、請負人は速やかにその状況を注文者に通知するものとし、その損害につき、注文者、請負人、監理技師が協議して重大なものと認め、かつ、請負人が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、注文者の負担としています(18条)。
- ② 公共工事に利用されている公共工事標準約款では、請負人が、書面をもって損害額の負担を求めたときは、請負額の1%を超える損害については注文者が負担することとしています(25条)。
- したがって、それぞれの請負契約約款で、不可抗力による損害についていかなる取決めが行われているかを確認する必要があります。
- (3) 建物の引渡しを完了すれば、請負人は自らの債務の履行を完了したことになりますから、その後に建物が倒壊・焼失しても、注文者が代金支払義務を負うことは当然です(完成後引渡し前に倒壊・焼失した場合については、Q140の(1)を参照して下さい)。
- (4) 以上は、手付金・前払金などの支払の有無にかかわらず、既払金があるときは、その清算を要することになります。
- (5) 理論的には以上述べたとおりですが、とくに大手の建設会社については必ずしも約款の機械的なあてはめによる処理ではなく、柔軟に対応していくようですので一度業者と話し合いをされることをおすすめします。

Q138

完成建物の鍵の交付を受けたが現実に入居していない場合、危険負担は移っているのでしょうか。

A

注文者が完成した建物を点検のうえ、請負人から鍵を受領したときは、請負人は、建物の引渡しを了したと考えられます。したがって、注文者が現実に入居していない場合であっても、代金の支払義務を免れないことになります(Q137の(3)を参照して下さい)。

Q139

完成までの損失補填のための火災建築保険条項・建設工事保険について教えてください。

A

(1) 前に述べたとおり、請負人は建物の引渡しまでは仕事完成義務を負うことになるので、引渡しまでの間に、地震や台風などで建築中の建物が倒壊すれば不測の損失を被ることがあります。

そこで、これらの危険を回避するため、実際の請負契約や約款では前記のような別段の定めをしていますが、さらに、請負人はその損失を保険によってカバーするのが通常です。先に述べた四会連合約款でも、請負人は、工事中、工事の出来高部分と工事現場に搬入した工事材料に火災保険をかける旨の条項があります(19条)。

火災保険の内容の詳細については、各保険契約の内容を確認することが必要です。普通の火災保険では、地震による損害は補填しな

いという地震免責約款があるのが通常で、火災で建物が半焼したような場合でも、火災保険とは別に地震保険に加入していない限り、「地震火災費用保険金」として、保険金の5%(300万円を上限)が支払われる程度の方です。

(2) 火災保険以外にも、建築過程の建物その他の工作物に関するオール・リスク担保の「建設工事保険」があります。

これは「工事物件保険」と「損害責任保険」を複合した一種の総合保険ですが、その詳細については、それぞれの保険契約の内容を具体的に確認して下さい。

Q140

住宅金融公庫などのローン実行前で、引渡し及び入居は未了です。しかし、公庫などの手続上、すでに保存登記及び抵当権設定登記が完了した後、地震で建物が倒壊・焼失した場合、ローンの支払義務はありますか。

A

(1) 建築請負契約において、請負人は建物を完成して引き渡す義務を負っていますが、その中心たる債務は、建物の引渡しではなく、建物の完成にあると考えられます。したがって、建物完成後は、請負人としては完成した建物を引き渡せば足り、その建物が焼失すれば、請負人の義務は、社会通念上履行不能となり、再度建物を完成する義務はないと考えられます。

(2) この場合に、注文者が請負代金の支払義務を負うか否かが正に問題です。一度も住んだことのない家のローンだけにその思いは強い

ことでしょう。

特定物の引渡義務に着目し、民法534条1項を適用して債権者である注文者が負担するという説と、民法536条1項の債務者である請負人が負担とするという説の両説があります。

しかし、請負人の債務の中心は、建物の完成にあると考えられますので、一般的には、債務者主義の原則により、注文者の代金支払義務も消滅するものと考えられます。

(3) ただ、本件では、入居前ながらすでに登記を了しており、引渡済証の交付も終わっていると考えられますから、事実関係によっては危険が移転しているとされる可能性もあるでしょう。

請負契約における危険の移転時期については、原則として引渡し時と考えられますが、事案によっては微妙な場合もありますし、また、前記のとおり、契約で別段の定めがなされているのが通常ですから、契約内容を確認のうえ、弁護士に相談するなりしてみてください。

(4) 注文者としては、請負代金の支払義務の有無に応じ、その支払義務を負担しない場合には、ローン契約の目的がなくなったわけですから契約を解除し、その実行を拒むこととなりますが、解除が可能かどうかについてはローン契約の内容を検討する必要があります。

なお、抵当権については、その目的の消滅によりその効力を失いますので、登記の抹消を請求することになります。

Q141

現在居住している自宅を売却する条件で自宅の新築を行っている間に、居住していた自宅が地震で倒壊した場合はどうなりますか。

A

- (1) まず原則論からいいますと、自宅の売買契約と新築建物の建築工事請負契約とは、法律的には別の契約ですから、売買物件の倒壊が当然に請負契約の効力に影響を及ぼすことはありません。また、仮に請負契約において、現に居住している自宅が売却できたときにはその売却代金の全部又は一部を請負代金の支払に当てる旨を約していたとしても、その自宅の売却が不能となったのですから、特別の事情のない限り、請負契約の代金額に影響を及ぼすことはありません。
- (2) ただ、事情によっては新築建物の建築工事請負契約の効力を、現在居住している自宅の売却の可否にかからしめることもあろうかと思われまふ。この場合は、自宅の売却という停止条件の不成就が確定したことになりますから、請負契約は無効となります。
- 以上いずれの場合に当たるかについては、請負契約の解釈の問題となりますので、弁護士に相談されることをおすすめします。
- (3) なお、請負ではありませんが、現在のマンションを売却する契約を締結して手付金を受領している一方で、新規マンションを購入する契約を締結し手付金を支払っている場合もあるかと思ひます。
- この新規マンションが地震で損傷して、売買契約をした目的を達成することができない場合には、新規マンションの売買契約を解除することができますし、最悪の場合は手付金を放棄して契約を解除

すればいいと思います。

旧マンションの売買契約の方は、地震の影響を受けていない場合には、手付金の倍額を支払って解除するほかありません。しかし、いずれの場合も、それぞれ事情を話して、双方をそれぞれ合意解約できるよう努力すべきです。

Q142

自宅改修中でしたが、地震により今まで請負人が実施してきた部分の工事が無駄になった場合の法律関係はどうなりますか。

A

- (1) 改修工事の請負契約において、改修中の建物が地震により倒壊などしたときは、請負債務の履行は不能となりますから、請負人はその履行義務を免れます。
- (2) 他方、請負代金については危険負担の債務者主義の原則（民法536条1項）により、債務者、すなわち、請負人の負担となります。したがって、請負人は、出来高分の支払を請求できないのが原則です。
- ただし、この場合についても、請負契約に別段の定めがあれば、それによりますが、四会連合約款では、前記のとおり、注文者の負担とされており（約款18条）、また、公共工事標準約款でも、請負人は注文者に損害額の負担を求めるとされていますので（約款25条）、注文者の負担とされるのが通常でしょう。話合いの余地があるのは前記のとおりです。

Q143

自宅の改修を依頼したところ、法外な代金の請求を受けました。支払わなければなりませんか。

A

「法外な代金」の程度にもよりますが、窮状につけ込んで通常の数倍もの代金を請求してきたような場合には、暴利行為として公序良俗に反し無効とされる場合もあります（民法90条）。

また、家屋、門、塀などの修繕について、営業所等以外の場所で申込みをしたときは、書面受領日から8日以内であれば申込みを撤回できるというクーリング・オフ制度の適用がある場合もあります（訪問販売法6条）。

したがって、請求があったからといって直ちに支払をするのではなく、弁護士に相談してみてください。