

建物建築の瑕疵担保責任

契約解除は認められず

請負契約は、請負人が仕事の完成を約し、注文者が完成した仕事に対する報酬の支払いを約することで成立する契約で、建築契約は請負契約にあたります。

請負契約の仕事の目的物に瑕疵がある場合、請負人は注文者に対し瑕疵担保責任を負います（民法 634 条）。

仕事の目的物に瑕疵があるとは、完成した仕事が契約に定められた内容どおりでなく、使用価値若しくは交換価値を減少させる欠陥があるか、または当事者が予め定めた品質ないし性能を欠くなど不完全な点があることをいいます。建物でいえば耐震強度の不足、床面の傾斜、雨漏りなどの瑕疵が考えられます。

瑕疵担保責任は瑕疵修補と損害賠償を内容としています。注文者は相当の期間を定めて修補を請求できるのが原則ですが、瑕疵が重要でなくしかも修補に過大な費用を要するときは修補請求は認められません（同 634 条①）。注文者は瑕疵の修補とともに、または修補に代えて損害賠償を請求することができます（同 634 条②）。

瑕疵が注文者の提供した材料の性質または注文者の与えた指図によって生じたときは、請負人は瑕疵担保責任を負いませんが、材料の性質または指図が不適当であることを請負人が知りながら注文者に告げなかったときは責任を免れません（同 636 条）。

瑕疵担保責任の期間は民法では木造等の通常の建物については引渡後 5 年、コンクリート造等の堅固な建物については引渡後 10 年とされています（同 638 条）。

仕事の目的物の瑕疵により契約をした目的を達することができないときは、注文者は請負契約を解除することができるのが原則ですが、建物その他土地の工作物の場合は例外的に解除することができないとされます（同 635 条ただし書）。これは、解除を認めると土地の工作物の撤去等による社会経済的損失が大きいことを考慮したものと解されています。

建物の重大な瑕疵のために建て替えざるを得ない場合に立替費用全額につき請負人の損害賠償責任を認めることが、土地の工作物について解除を認めない民法 635 条ただし書の趣旨に反しないか争われ、他に何らの利用価値がなく立て替えるほかない建物を収去することは社会経済的損失をもたらすものではないとして立替費用全額の損害賠償請求を認容した裁判例があります（最高裁平成 14・9・24）。

