

には二度と頼みたくないというのであれば、その代わりに、金銭の賠償のみ工務店から受け取って、別の工務店に依頼することもできます。

**横田** そうですか。どうしようかな… 欠陥があったのは事実ですが、何も今さら別のところに頼まなくてもいいかな、という気はします。

**宮下** そうですか。ともかく、修理か賠償かを決めるのは依頼人であり、請負人である工務店が決められるものではありません。

**横田** わかりました。ではもし、建物が完成した直後に何か欠陥を見つけてしまったときの対応について質問したいのですが…。例えば完成直後、気に入らないところがあるからといって、内金以外の残金を支払いたくない、というような主張は認められるのでしょうか。

**宮下** 目的物に、先ほど申上げた「瑕疵」があるか否かによります。明らかに危険な欠陥等が見つかった場合、「瑕疵」があると、修理請求の対象となります。「瑕疵」の有無の判断に当たっては、その品質・性能が契約上予定されていたかどうか重要な要素です。施行前の業者との綿密な打ち合わせが、欠陥がない建物を入力するためには欠かせませんが、仮に欠陥がある場合にも、打ち合わせを綿密にしたことにより、瑕疵担保責任の追及がしやすくなると思います。

なお、修理が必要となった場合、残金の支払い時期にどう影響するかですが、請負報酬と欠陥の修理（あるいはそれに相当する損害賠償）は同時に履行されるべきと定められていますので（民法第六三四条第二項後段）、注文者は、修理等

がなされるまで残金の支払いを拒むことができません。

**横田** では、こんな場合はどうなのでしょう？ でき上がった建物があまりにもひどいものであった場合、請負契約自体を解除するというのは…。

**宮下** 仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達成できない場合には、注文者は契約を解除できます（民法第六三五条本文）。ただし、建物その他土地の工作物については契約の解除はできません（同条但書）。一度完成した土地工作物を収去することは、多額の費用がかかるために請負人にとって過大な負担となり、また、社会的な損失も大きいからです。

**横田** さすがに、建ててその後また壊すという労力を考えると、かわいそうですね。よくわかりました。結論として、今私は以前依頼した工務店に修理を依頼し、滞りなく行ってもらおうということでしょうか。

**宮下** そうされるのが最もシンプルでよいでしょう。漏水によって商品が売り物にならなくなった点も、その工務店にきちんと説明され、損害の賠償を求めるとよいでしょう。

**横田** よくわかりました。どうもありがとうございました。

**宮下** 交渉がスムーズに運ぶといいですね。ご質問があれば遠慮なくお尋ねください。



## 今月のことば

### エコビル【Ecology Building】

地球に優しい手段を取り入れ、エネルギーを節約し、二酸化炭素の排出を抑え、雨水などを溜め利用しているビル。

2009年6月にJ R 東京駅近くに完成した地上34階、地下4階の三菱地所の丸の内パークビルディングも、さまざまな省エネや温暖化ガス排出抑制システムを取り入れている。高層ビルは前面ガラス張りのことが多く、太陽光による熱がビルの温度を高くする。そこで、8～34階のオフィス部分に「エアフローウインドシステム」を導入している。

複層ガラスと複層ガラスの間にブラインドを入れ、ビルの屋上に設置した太陽光追尾システムで太陽の向きを測り、それによって太陽光を適切に遮るよう、ブラインドの角度を自動制御する。複層ガラスの間に溜まった熱はファンで外に出し、室内に入り込ませない。これで、太陽熱が外部から入るのを38%減らしている。

また、照明についても、蛍光灯を囲む反射板の形や塗料を工夫して明るさを確保している。天井にセンサーをつけ、窓から自然光が入る時は蛍光灯の明るさが自動的に弱まるようにしている。屋上には太陽光発電システムを設置しており、雨水も集めて溜め、地上の中庭の植栽や保水性舗装の下に水を供給する。この水が蒸発して地面の熱を奪い、ヒートアイランド現象を抑えることに寄与している。

### 買い物難民【かいものなんみん】

まちの中心部にあった商店街だとか団地の中にあった商店などが、利益があがらないため、シャッターを閉めたままになり、その商店街を利用していた高齢者などが買い物に困難をきたす状態を指す。

都市部の地価が高いために、それまで商店街のあった中心地から数キロ以上離れた地価の比較的安い郊外の国道沿いなどに大型のスーパーマーケットやショッピングモールが作られ、消費者のよく行く食品スーパーや100円ショップなどもその中に出店するようになった。

その結果、郊外にできた大型ショッピングモールに行くためには、バスを利用するか、自動車で行く以外には方法がない。しかし、高齢者にとってはバスに乗って買い物に行った場合、その荷物を自宅まで持ち帰ることは大変なことである。自動車を運転して行けばいいのだろうが、高齢者だけの場合は不可能である。自転車で行こうと思っても、数キロ先であるから、それもできない。

遠く離れて独立して暮らしている子どもたちに、週1回か2週に1回ぐらい自動車で帰ってきてもらい、子どもと一緒に買出しに行く以外には、解決法がない。子どもがいない高齢者は、タクシーを使っただけの買出ししか手段は残されていない。