

店舗をリフォームした後で 欠陥が見つかった！

法律で解決！

中小企業トラブルは怖くない！

監修 宮下正彦 弁護士

事例

電気店を営む横田さんは地元の工務店に店舗のリフォーム工事を依頼し、請負契約を締結しました。ところがその一年半後、台風が来た翌日、外壁から雨が染み込み、店舗にあった製品のいくつかがダメになりました。工事からすでに一年半が経っていたものの、明らかに欠陥建築なので工務店に損害賠償を求めたい横田さん。しかし、今ひとつ自分の法律知識に自信がないため、宮下弁護士のところを訪れました。

宮下 今回はとんだ災難でしたね。

横田 はい。一年半前に息子夫婦が地元に戻ってきて一緒に暮らすと言うので家をリフォームしたのです。配達から戻ってきたら、店内の床にも水が浸み出しており、配線もやられてしまいました。調べてみたところ、防水設備が設計図どおり施行されていなかったことが判明したのです。これは請け負った工務店の責任ですよね。

宮下 工務店に対して、請負人の瑕疵担保責任を追及することが考えられますね（民法第六三四条）。仕事の目的物に「瑕疵」がある場合に、請負人は瑕疵担保責任を負いますが、この「瑕疵」とは、目的物が契約上予定され、または通常有するはずの品質・性能を欠いていることを言います。工務店が設計図の記載事項に反する施行を行っていた場合には、契約上予定されていた品質・性能が欠如しているとして、「瑕疵」が認められる場合が多いでしょう。

請負人が責任を負う期間については、土地の工作物の請負人、いわゆる建築に携わる工務店などでは、木造建築物であれば引き渡しの日から五年間、コンクリート造り等であれば一〇年間、瑕疵担保責任を負うとされています（民法第六三八条第一項）。ただし、

同規定は任意規定であって、法の規定とは異なる特約も有効です。実際には、引き渡しの日から木造の建物については一年間、コンクリート造り等の建物については二年間とする、といった特約が付けられることが多いのです。この点がどうなっているか確認する必要があります。

横田 契約書を持参しましたので確認してみますね。：契約書上は二年とされています。となると、リフォームが終わってから今月でちょうど一年半になりますから、私の場合には何とか期間内ということですか。

宮下 それにしても、早い段階で問題が起きたものですね。一般に欠陥住宅だと判明するまでには相当程度年数がかかりますので、この瑕疵担保責任だけでは救済しきれないケースも多い、というのが実情です。

瑕疵担保責任を追及できる条件

横田 特約で定められた期間を過ぎてから欠陥が見つかった場合には、泣き寝入りしかないのでしょうか。

宮下 それではあまりにも悲惨ですので、この点を救済するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、いわゆる「品確法」と呼ばれる法律が別途定められています。

品確法によれば、請負人は住宅の引き渡しから、一〇年間は責任を負うとされ、これに反する注文者に不利な特約は無効とされています（品確法第九四条第一項、第二項）。

横田 品確法というのは、注文者にとってはありがたい法律ですね。

宮下 確かに注文者の利益保護の観点から見れば、なくてはならない法律ではあるのですが、これが適用されるには、いくつかの要件を満たす必要があります。

横田 一〇年間は何かあっても保護されるという話ではないんですか？

宮下 残念ながら。まず、対象となるのは住宅を新築する建築工事のみであり、リフォームや増築は適用対象外となります。

横田 それではもし私のケースで、仮に特約で定められた期間が過ぎた後に瑕疵が見つかったとしたら、品確法の対象にはならなかったのですか。

宮下 そうですね。なお、付け加えておくと、品確法では住宅のうち「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」の欠陥のみが適用対象になります。

横田 つまり、建物の基礎部分や、暴風雨のための壁などの設備の欠陥以外、例えば、内装に不備があったときなどには、適用対象外なんですね。

修理か、損害賠償か

宮下 そういうことになります。次に、瑕疵が見つかったときの具体的な対応について考えてみましょう。

今回の件ですが、横田さんは工事を依頼した工務店に対して再度修理を依頼することもできますが、そんな杜撰な工事を