

17 イメージが違ふとの主張（錯誤無効）

当社の住宅展示場に来場されたあるお客様より「この住宅展示場と同じような家が欲しい」と依頼があり、そこで「お望みをかなえましょう」とセールストークを行い、工事請負契約を締結しました。

しかし、建物完成段階になって「全くイメージが違ふ」というクレームが出ています。要は、住宅展示場は大きく作ってありますが、このお客様の建坪面積は小さく、全体的にスペースが小さいので、イメージが違ふといわれれば、そのとおりです。

当社は契約内容どおりの施工をしており、問題はないと考えていますが、このお客様は錯誤無効を主張しています。このお客様の錯誤無効の主張は認められるのでしょうか。



対応のポイント

「この住宅展示場と同じような家が欲しい」と動機が表示されており、住宅のイメージは契約締結の意思決定において重要な内容となっている場合には、錯誤と評価できる余地はあります。

ただし、イメージは主観の問題であるため、現実に建築された建物のイメージと住宅展示場の建物のイメージとが、錯誤無効が認められる程度に異なると評価できる場合は、それほど多くないものと考えられます。

また、本事例では居住スペースについてのイメージが問題となっていますが、通常、工事請負契約においては、建物の寸法が明記された設計図が作成される上に、一般人ならば、建坪面積の広さが違えば居住スペースのイメージが変わることは当然わかることから注文主に重過失があるとして、注文主の錯誤無効の主張は認められない可能性もあります。

注文主の重過失の有無は錯誤の対象の知識についての専門性も判断要素とされます。建物新築請負の場合の対象物については専門性が高いので、住宅業者はプロとして注文主の勘違いを解く努力をする必要があります。

解 説

1 錯誤無効

(1) 錯誤無効とは

民法95条は法律行為の要素に錯誤があったときは、その意思表示は無効となると定めています。そこで、要素の錯誤ある意思表示でした契約は無効ということになります。

錯誤とは、内心的効果意思と表示した意思の間に不一致があることをいいます。例えば、りんごを買おうと思って、「みかんをください」といってしまったときは、錯誤があるとされます。

契約締結の動機は、錯誤の定義からは直ちに錯誤には当たりません。もっとも、締結するための動機であっても動機が表示され意思表示の内容となっていたといえる場合には、錯誤があったと考えるのが判例です。

意思表示の内容となっていたかどうかは、必ずしも明言する必要はなく、黙示的にでも意思表示の内容となっていればよいというのが判

28 信頼関係破壊を理由とする解除

当社は、あるお客様と工事請負契約を締結しましたが、このお客様は突然、工事着工前に契約解除を申し出てきました。理由を聞いてみると、当社の担当者について、このお客様からのメールに対する回答が遅い、ご要望の趣旨を理解できていない、頼んだカタログなどを直ぐにもってこないなど、対応が不誠実であり、とても今後信頼して工事を任せることができないということでした。

当社は、このお客様の解除の申出を受けなければならないのでしょうか。また、解除の申出を受けた場合、このお客様にそれまでにかかった費用などを請求することはできるのでしょうか。



対応のポイント

仕事の完成前であれば、注文主の解除は民法641条に基づく解除として認められ、建築業者としてはこれを受け入れざるを得ません。

もっとも、その場合、注文主には損害賠償義務が生じるので、建築業者は解除までにかかった費用相当額等の損害賠償請求をすることができます。

解 説

1 請負契約の解除の法的根拠

請負契約の解除の法的根拠としては、①民法541条以下の定める債務不履行解除、②民法641条の定める解除の2種類があります。

①は、契約当事者が債務を履行しなかった場合に相手方当事者が行うことができます。ただし、建物の建築工事請負契約では完成後は瑕疵担保責任の問題になりますので、注文主は完成後は契約を解除することはできません。

②は「請負人が仕事を完成しない間」において、注文主が一方的に解除することができるとするものです。解除は契約の拘束力を消滅させるものですから、本来、一方当事者による一方的な解除は認められず、債務不履行等の例外的な事情が存在する場合にのみ認められるとされ、これは請負契約についても同様に当てはまることです。もっとも、請負人が注文主のために一定の仕事を完成させるという請負契約の特徴から、請負契約の目的としての仕事の完成が注文主にとって不要となる場合にまで契約の拘束を厳格に貫き仕事を継続させることは、意味のないことといえます。また注文主にとって、不要なものに社会の貴重な資源を消費することは社会経済上も好ましくないといえます。

このような請負契約の特徴を踏まえ、不必要な仕事の完成を回避すべく、民法641条は注文主からの一方的な解除を認めています。そのため、注文者としては工事途中であれば、少なくとも民法641条により契約を解除できることとなります。

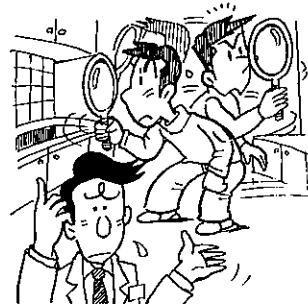
2 信頼関係の破壊に関わる事情が問題となった裁判例

注文主の解除の理由をみると、貴社の担当者は、「自分のメールに対

第6章 請負代金の支払

35 些細な瑕疵を理由とする代金支払の拒否

当社は、あるお客様から工事を受注し、社内検査はすべて完了させました。ところが、このお客様の確認を求めたところ、虫眼鏡で見なければわからないようなキズを見つけては、「あそこが悪い、ここが悪い」と難癖をつけ、建物完成を認めてくれません。



このようにお客様が完成を認めない場合、当社は最終代金の請求をすることができないのでしょうか。

対応のポイント

工事が未完成であるとする請負代金の支払請求をすることはできませんが、本事例では完成したといえるので請負代金の支払請求ができます。また、瑕疵修補請求や瑕疵修補に代わる損害賠償請求との同時履行の主張も信義則に反すると評価できるので、請負人は最終代金の請求をすることができます。

解説

1 「瑕疵」と「工事の未完成」の区別

約款などで報酬支払請求時期についての特約を設けていない限り、

民法上の原則に照らすと、報酬の支払は仕事の目的物の引渡しと同時に履行の関係にあるとされています(民633)。したがって、建物の建築工事が未完成であれば、注文主は原則として、そのことを理由として請負人からの報酬支払請求を拒絶することができることとなります。したがって、本事例を検討するに当たっては、注文主の主張するキズが存在することにより、工事は未完成となるのかの判断が重要となります。

2 仕事の完成を判断する基準

(1) 裁判例

ア 東京高裁昭和36年12月20日判決

請負人からの請負代金支払請求に対し、注文主が工事の未完成を主張して支払を拒絶した事案で、東京高裁は「仕事の結果が不完全な場合に、それを仕事の未完成と見るべきか又は仕事の目的物に瑕疵があるものとみるべきかの明らかでないことがあり得るけれども、工事が途中で廃せられ予定されていた最後の工程を終えない場合は工事の未完成に当たるものでそれ自体は仕事の目的物の瑕疵には該当せず、工事が予定された最後の工程まで一応終了し、ただそれが不完全なため修補を加えなければ完全なものとはならないという場合には仕事は完成したが仕事の目的物に瑕疵があるときに該当するものと解すべきである」との判断をしました(判時295・28)。

イ 大阪高裁昭和61年12月9日判決

請負人からの請負代金支払請求に対し、注文主が工事の未完成を主張して支払を拒絶した事案で、大阪高裁は「まずここにいる「仕事の完成」とは、請負工事が当初予定された最終の工程まで一応終了したことを指し、ただそれが不完全で修補を要するときは、完成した仕事