

法律知識

会員の皆さまにとってさまざまな場面で役に立つ
法務情報を、タイムリーにお届けします。



秋野卓生

(弁)匠総合法律事務所
代表社員弁護士

あきの・たくお
慶應義塾大学法学部卒業
後、平成13年秋野法律事
務所設立(のち匠総合法
律事務所)。日本弁護士連
合会常務理事、第二東京
弁護士会副会長等を務め
る。日事連・経済社会の
変化に対応した建築士事
務所法制等検討会委員。



井上雅之

(弁)匠総合法律事務所
弁護士

いのうえ・まさゆき
慶應義塾大学法科大学院
修了後、平成23年匠総
合法律事務所入所。建築・
不動産分野を中心に幅広
い法務に携わる。令和7
年第二東京弁護士会常議
員就任。(株)テクトサー
ビス主催の法律セミナー
講師も務める。

▶ 施主の要望に問題があるときは どうするか？

建設工事において、施主（注文者）から「こうしてほしい」という要望を受けることは日常茶飯事かと思えます。しかし、その要望が技術的・品質的に問題をはらむ場合もあるはずです。そんな時、「施主が決めたことだから」、「再三説明した」という理由で事業者側は免責となるのでしょうか。

本稿では、施主の要望に対する事業者側の対応について、裁判例とともに検討したいと思います。

1 注文者の「指図」？

請負契約において、仕事の完成に至る方法や内容については、特別な指定が施主からない限りは、原則として請負人が裁量権を持っています。一方で、民法636条は、注文者が「指図」をした場合に生じた不具合について、請負人はその責任を免れる旨を規定しています。

では、施主が特定の工事方法を指示した場合には、それは「指図」にあたるとして、事業者は免責されるのでしょうか。

「指図」という日本語からは、施主の「希望」や「要請」が広く含まれるように見えますが、裁判所はこの「指図」の意味はかなり限定的に解釈しています。すなわち、「注文者の指図」として免責されるた

めには、施工業者が施主に対し、当該要望に伴うリスクや不具合の可能性を正確かつ十分に説明し、施主が専門的知識を持つ者として真に理解した上で選択した場合でなければならない、ことを前提としています。そして、さらに踏み込んだ裁判例は、説明・助言にとどまらず、施主が翻意するよう積極的に働きかける義務まで認めているものもあります。

そうすると、施主の希望どおりに施工したからといって、施工業者が免責になるわけではないということは肝に銘じておく必要があります。そもそも、民法636条但書には、施工業者側が施主の指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは免責されないとの規定があるので、不適切なのに黙っていた、というような場合は免責対象にはなりません。

2 参考裁判例

(1) 東京地裁令和2年3月17日判決

A 事案の概要

マンションの設計・施工請負契約において、施主が浴室のリフォーム工事に際し、在来工法による施工を希望したものの、施工業者において、「在来工法では漏水のおそれがある」と説明し、ユニットバス方式を勧めたが、施主はこれに応じず、施主の希望どおり在

来工法による施工を実施した、という事案です。結果として、施工後に漏水が発生したため、施主が施工業者に対して損害賠償を請求したことから、施工業者は「施主の指図によるものであり、責任を負わない」と主張しました。

イ 裁判所の判断

裁判所は、施工業者側の説明について「原告が建築に関する十分な知識を有していないことを前提とすれば、被告の説明内容は、原告に対し、大規模な地震の発生や将来的な経年劣化が漏水を引き起こすものであって、在来工法の採用が直ちに漏水を発生させるものではないと理解させるもの」というレベルであったとしました。つまり、リスクが抽象的・仮定的なものとして伝わっており、在来工法の採用が確実に不具合をもたらすという説明には至っていない、正確な認識を施主に伝えていないという判断をしました。

その上で、裁判所は「このような説明を受けた原告が、被告に対し、在来工法による施工を希望したからといって、これを「注文者の指図」ということはできない。」と結論づけました。

ウ 若干の解説

ここから分かることは、単にリスクを知らせただけでは足りない、ということです。実際の法律相談でも、リスクがあるので施主と覚書を取り交わしたいというようなご相談を受けることがあります。果たしてみなさんの施主は本当にそれを「リスク」と考えているのでしょうか。断定的にこんな施工ではダメだ、ということを説明するのも難しいと思いますが、少なくとも施工のプロの立場からは、皆さんが不適切だと思うような施工は、そういった覚書を取り交わそうが、合意をしようがやるべきではありません。

ここにさらに踏み込んだ裁判例が次の裁判例です。

(2)東京地裁令和4年3月22日判決

ア 事案の概要

注文者の指図とは意味合いが異なりますが、この事案では、施主において「完全なバリアフリー」を要求していました。

ところが、施主の予算上の制約などから、施工業者にて完全なバリアフリーの施工は実現不可能であり、結果として建物の各所に段差が発生してしまったという事案です。施主は、要望と異なる建物であるとして、施工業者に対して損害賠償請求をしました。

イ 裁判所の判断

裁判所は、施主の要望事項が具体的にない場合もあることから、「注文住宅の設計・施工を受注した住宅メーカーは、施主の希望をよく聴き取り、その希望に沿って、技術的に可能で合目的な建築をするために施主に対する助言を行いつつ、施主の希望を具体化して、設計・施工に反映させるべき義務を負うと解すべきであり、とりわけ施主が住宅に関する十分な知識・経験を備えていない場合には、信義則上、住宅メーカーには、より丁寧な希望の聴取と助言を行うことが求められる」とした上で、「被告は、注文住宅を受注した住宅メーカーとして、本件契約上、原告らの上記希望に沿って、技術的に可能で合目的な建築をするために施主に対する助言を行いつつ、施主の希望を具体化して、設計・施工に反映させるべき義務を負っており、その具体的内容として、本件各要望を具体化した設計・施工をすべき義務」を負うものと認定しました。

ウ 若干の解説

上記事案は、施主側が不適切な指図をした場合ではありませんが、予算等の兼ね合いも考えると、実現困難な希望を受けていた事案、と整理することもできます。

請負人は、仕事の内容について施主の意向を聞き、可能な限りそれを反映する必要がある一方で、建物の安全やコストの関係でさまざまな制約があり、施主の希望の実現が困難であれば、請負人は、その理解を得るための説明・助言が求められているということを裁判所が判断したものと考えられます。

3 無理な希望を受けたら

弁護士としては、プロである施工業者が不適切と判断した施工は「やらない」が一択だと考えています。上記のように、注文者の希望や要請が「指図」として免責されるにはハードルが高く、また、適切な助言が求められていることに照らせば、施工業者としては、施主が不適切な要請をしてきた場合には、適切な説明を実施するとともに、不具合が生じない施工内容とするよう助言し、翻意を促す必要があります。それにもかかわらず、「後で文句言わないからとにかくやってくれ」と言われて工事を実施し、実際に不具合が発生したような場合には、過失相殺の可能性はあれ、責任を問われてしまう可能性があります。

無用なリスクを避けるため、こういう施主からの契約は見送る、という選択も考える必要があるでしょう。