



弁護士法人

建築トラブル解決事例

建築トラブル 解決事例

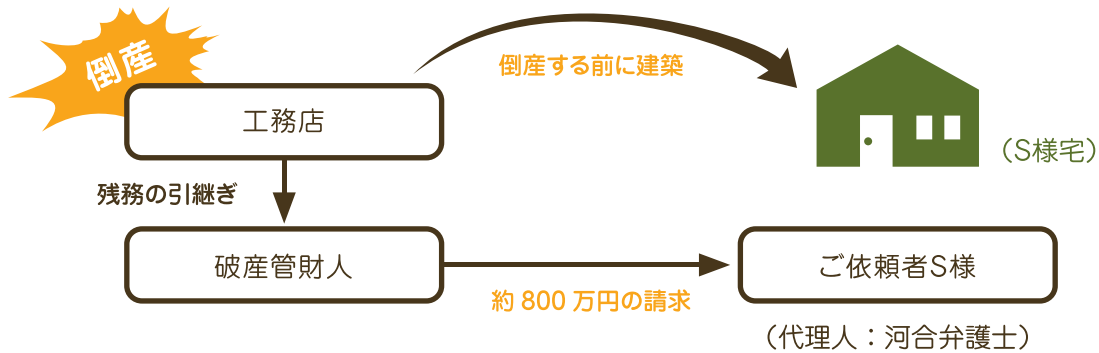
約800万円の請求がわずか20万円に!
大幅な減額で和解が成立した事例

[ご依頼者 S 様のご相談内容]

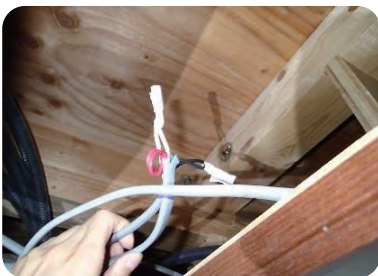
知り合いから紹介された工務店に自宅を新築してもらったのですが、お風呂から変な臭いがしたり、コンセントが使えなかったりしたため残代金(約800万円)の支払いを止めていました。そうしたところ、その工務店が倒産してしまい、破産管財人から残りの代金の支払請求書が届きました。どうしたら良いか教えてください。



※破産管財人は、倒産する会社の債務(借金)を処理するとともに、倒産する会社が持っている財産をお金に換えてできるだけ多く回収し、倒産する会社の債権者らに対してできるだけ多く返済をしようとする人です。通常は、裁判所から選任された弁護士が務めます。



すぐに、河合弁護士がいつもお世話になっているA建築士による簡単な調査が始まりました。
すると、様々な問題が相談者の自宅から見つかりました。



(実際の写真)
電気配線が途中で切断されている様子



(実際の写真)
天井裏に切断された電気配線が放置されている様子



(実際の写真)
屋根裏の柱にヒビ割れが発生している様子

この他にも、

- ◎排水管が逆勾配になっており、排水が逆流してしまう
- ◎換気方法が設計図面どおりに行われていない
- ◎100Vの電気配線と200Vの電気配線がひとつの配線になってしまっている

といった、ひどい状況でした。

A建築士が調査をしている間に、河合弁護士が法律的な主張を考え、破産管財人から必要な資料を取得しました。

その上で、破産管財人と交渉をしました。



しかし、残念ながら、破産管財人に事情を説明しても理解してもらえず、平成25年8月、破産管財人から約800万円を請求する裁判がおこされました。



もっとも、これは想定内の事態です。

破産管財人は、倒産した会社の債権者に対して、倒産した会社の財産状況(回収できる売掛金の有無など)を詳しく説明しなくてははいけません。そのために、裁判の中で事実関係を明らかにしなければいけないからです。

さて、ここからが河合弁護士の腕の見せ所です。

常識的に考えれば、修理にかかる費用を計算し、残りの代金からこの費用を差し引いた上、残った金額を支払うというのが王道です。

なお、S様のお宅の場合、A建築士が見積もった修理費用は、約600万円でした。

ですので、王道の処理をすると、約200万円を破産管財人に支払わなければなりません。

しかし、この場合は、工務店が倒産してしまっているという特殊事情があります。

今みつまっている不具合だけが本当に全部の不具合なのだろうか。今後見つかる可能性も十分あるなあ。でも、もしこの裁判が終わった後に新しい不具合がみつかったら、工務店は破産して会社がなくなっちゃってるんだから、依頼者の泣き寝入りになりかねないな。こういう依頼者の不安な状況をなんとか法律的に主張できないだろうか。



そこで河合弁護士は「不安の抗弁」という主張をしました。

不安の抗弁 とは??

後に履行すべき者の財産状態が、
契約成立後に悪化したとき、
先に履行すべき者が自分の履行を拒絶できるという法理

今回の場合で言うと、工務店（後に履行すべき者）が破産した（財産状態が契約成立後に悪化した）ため、ご依頼者S様（先に履行すべき者）が800万円の支払いを拒むことができる（自分の履行を拒絶できる）ということになります。



簡単に言うと、修理費用を差し引いた残りの金額を支払った後に、不具合がみつかったも、その時には修理してくれる人がいない、だから支払わないのだ、というものです。残りの金額をある意味の担保と考えた方が分かりやすいかもしれません。

他にも、同時履行の抗弁権が成立することも考えられたので、不安の抗弁とあわせて、この2つの主張をしていきました。（同時履行の抗弁権は別の機会にご説明します。）

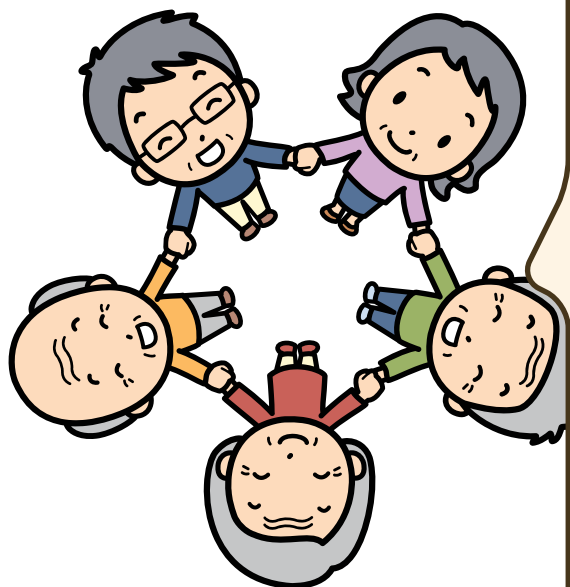


その後、裁判の中で約1年にわたり、不具合の内容を明らかにし、不安の抗弁が成立する旨の主張をしていきました。

その結果、破産管財人がこちらの主張を理解したため、ご依頼者のS様が破産管財人に20万円だけを支払えば、残りの代金を支払わなくて良いという内容の裁判上の和解が平成26年11月に成立しました。



[ご依頼者 S 様からのお言葉]



工務店の無責任極まりない最悪な状況の中、河合弁護士にご相談させていただきました。建築紛争は難しく、解決するまでどのくらいかかるかも分からない等の説明を受け不安でいる中、力強いお言葉をいただきました。私共には理解できない難しい用語や今後の流れ等その都度一つ一つ丁寧に分かり易く説明していただき非常に感謝しております。また、建築訴訟は2年も3年もかかることが普通であると聞いていた中、A 建築士からのアドバイス等もあり、1年3ヶ月という短い期間で私共の主張が全面的に認められ、和解という結果が得られたことは、とても喜ばしいことだと思っています。本当に有難うございました。

ご相談から解決までの期間：約1年9か月

裁判の期間：約1年3か月

現地訪問の回数：建築士が約10回、弁護士が約5回

弁護士費用の総額：約200万円

建築士の調査費用：約50万円

本解決事例は、ご依頼者様のご了解を得た上、全面的なご協力を頂き、
公開するに至りました。ここに厚く御礼を申し上げます。

なお、個々の事情により、結果は変わりうるものであり、全ての事件において、
このような解決が可能となるわけではありませので、あらかじめご了承下さい。

弁護士法人

みんなの法律事務所