

第3回 トラブル事例に学ぶ研究会 開催報告

日時：2019年6月13日（木）

会場：YKK AP P-STAGE 大阪（大阪府中央区久太郎町2-5-28 久太郎町恒和ビル1階）

スケジュール：①14：00～14：30 YKK AP ショールーム見学（希望者のみ）

②14：30～15：00 YKK AP 体感ルーム見学（希望者のみ）

③15：00～17：00 第3回トラブル事例に学ぶ研究会

1、YKK AP ショールーム & 体感ルーム見学

14：00～ショールーム見学、14：30～体感ルーム見学を実施しました。

体感ルームは、巨大冷蔵庫で冬の気温を再現し、断熱性の高い窓の居心地の良さを暖房が効いている部屋と暖房が効いていない部屋の両方をリアルに体感できるコーナーです。

尚、体感ルーム見学希望の事業者様は、お近くのYKK AP 営業社員様へお問合せください。



2、第3回 トラブル事例に学ぶ研究会

今年度は、第1回で事例提供を賜りました明石市の日置建設(株) 代表取締役 日置尚文様のご紹介により、建築トラブルに強く事例をたくさんお持ちの「匠総合法律事務所」弁護士 江副 哲 先生をお招きし、6月、9月、12月、2月の計4回、ご指導、アドバイスを賜る事になりました。

6月は第3回目として、以下についてご講演、質疑応答、ワンポイントアドバイスを頂きました。

- (1) 建築工事にまつわるトラブル事例とその対策
- (2) 消費税率改定に伴う対応
- (3) 民法改正に伴う対応

尚、著作権等の関係上、配布資料の掲載は叶いませんが、ご講演頂きました内容やポイントは下記の通りです。

(1) 建築工事にまつわるトラブル事例とその対策

1) 配布資料の項目

- ①請負契約とは
- ②ケース1 不具合を直したのに、迷惑料・慰謝料を払えと言われた。
- ③ケース2 追加工事のお金を払ってもらえない。
- ④ケース3 軽微な傷や設計図との誤差等を指摘され、建築工事の中止を求められた。
- ⑤ケース4 お客様の要望通りに違法な建築工事を行ってしまった。

2) 講演内容（概略）

- ・「工事完成義務」と「瑕疵担保責任」は、切り分けて考える。
- ・「瑕疵担保責任」の法律が出来た背景は、「少しの不具合があるかもしれない」の前提にたつたもの。

- ・注文住宅は、お客様と事業者が協力し合いながら一緒に作るものである。
- ・慰謝料の支払いには、応じる義務が無い事が原則。
- ・慰謝料請求への対応のポイント（抜粋）
 - ・きちんと補修すれば慰謝料は原則不要。
 - ・しかし、円満かつ早期解決の為に、慰謝料を支払う事が望ましい場合もある。慰謝料は、訴訟では損害額全体の1割程度が上限である。
 - ・何度も慰謝料を要求されない為にも、必ず、合意書を取り交わす。（精算条項）
 - ・指摘を受けて逃げ回わる、嘘の説明をするなど、不誠実な対応をしない。
 - ・対応の履歴・証拠を残す。議事録でなくても現場メモでも構わない。足跡を残す。
- ・請負契約は民法上、口頭でも契約は成立する。但し、建設業法19条は書面交付義務を定めている為、書面により契約を締結するのが大原則。
- ・追加変更工事における立証のポイントは、もとの請負契約の内容（見積書・図面）がしっかりと特定されている事。その内容から外れる工事は追加・変更工事となる。
- ・お客様は、追加工事を一つ一つ覚えていない可能性もある。互いに事実確認出来る材料として契約書の作成を行う。図面に変更箇所を手書きで書いておく事もひとつの方法。ここでもメモを残して足跡を残す事が重要。
- ・追加工事による工期が延長になる場合は、工期延長の合意をしておく。
- ・お客様が工事の中止を求める場合、お客様から工事中止を求める書面を出してもらう。それが、お客様都合による工事中止である旨が証拠化される。
- ・お客様の要望によるものでも違法建築はNG。

(2) 消費税率改定に伴う対応

- ・前回、消費税率が5%→8%に改訂された際に多発したケースとして、「お客様の代わりにポイント等の申請代行を行うはずが忘れてしまった」との相談が多かった。
- ・その場合は「債務不履行」となり、お客様が被った損害分の賠償をしないとイケない。
- ・対策として、お客様に制度の説明をキチンと行い、お客様ご自身で手続きして頂く。

(3) 民法改正に伴う対応

- ・新民法の施行は、2020年4月～。
- ・新民法の適用は、2020年4月1日以降に契約したもの。
- ・改正のポイントの一つとして「瑕疵」が条文から無くなり、「契約不適合」に代わる。
- ・「契約」とは、「お客様との約束」である。「契約不適合」に代わる事で、お客様との約束を守っているのか、約束した内容の記録が必要となる。
- ・新民法に対応した契約書の雛形は、旧四会連合より今年の12月～1月頃に出てくる予定だが、今から対策をしておいた方が良い。→ 対策等については、次回9月に解説



以上

次回は、2019年9月19日（木）午後 開催の予定です。
詳細が決まり次第、ご案内申し上げます。