



リフォーム工事で 踏んだり蹴ったり

東京リベルテ法律事務所 弁護士 鈴木 大輔

Aさんは、親が亡くなり、土地と老朽化した建物を相続しました。Aさんは建物のリフォーム工事をしようと考え、インターネットで探したB社に相談をしました。B社の担当者は「ウチが工事すれば新築同然になりますよ」と自信満々に言うので、AさんはB社とリフォームの契約を結び、見積額450万円のうち前金300万円を支払いました。

ところが工事が始まってみると、B社担当者は、次々と、新たに工事すべき箇所が見つかったと言っては、別途工事と追加費用が必要だ、などと言うのです。また、建物の寸法を測ったら予定のキッチンユニットやバスユニットが入らないことが判明したなどと言っては、計画の変更を求めてきます。こんな具合で予定通りに工事は進まず、工事は中断してしまいました。AさんのB社に対する不信感はMAXとなり、Aさんとしては、もう、B社からお金を全部返金してもらい、他の業者に頼みたいと思っています。

◆—解説

一般的に、リフォーム工事では、上記のようなトラブルが発生することが少なくありません。中には悪質な業者もいます。「すぐ工事しないと大変…」などと言って不安を煽って契約をさせたり、工事そのものも杜撰であったり…といったトラブルです。

また、予想外の追加工事や支払いが五月雨式に発生するというのも、よくあるトラブルです。そもそもリフォームの計画内容が煮詰まっていないのに見切り発車で工事に着手したり、当初の契約書や見積書に工事内容の詳細な記載がないこと等もトラブルの原因となります。例えば、業者の作った当初の見積書に「〇〇工一式 〇万円」としか記載されていないのに、後から業者に追加工事が必要だなどと言われても、注文者は「最初の見積書に含まれていなかったの？」と思うでしょう。Aさんの件も、正にこのような事例でした。

では、Aさんは、支払済みの前金300万円をB社から全額返金してもらうことができるのでしょうか。

工事がストップした原因はB社にある、同社は契約し

たリフォーム工事を完成させていない以上は代金を支払う必要はない、そんなAさんの気持ちも無理からぬところです。しかし、民法は以下のように規定しています。

第634条 次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、(中略) 請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

一. 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。(以下略)

難解な条文ですが、請負人(業者)に契約違反等があったためにそれ以上工事を継続できなくなったような場合でも、一応、既に行った仕事の分の報酬は発生する、という内容です(別に損害賠償といった問題も生じ得ますが、ここでは省略します)。したがって、Aさんも、B社の既に行った工事で、Aさんに利益となる分については、B社に支払いをする必要がありそうです。

こうした建築やリフォームに関する紛争は、当事者間で解決が困難な場合、第三者機関における紛争解決手続を用いることが可能です。手続には幾つかの種類がありますが、例えば国土交通省における建設工事紛争審査会などがその一つです(その他、最終的には裁判所における裁判という手段もあります)。

Aさんは、上記の建設工事紛争審査会に申立てを行うこととしました。同審査会においては、B社は400万円分の仕事が完了したなどと主張していましたが、審査会が本件建物を現地見分するなどして査定を行った結果、B社の施工済み工事はせいぜい100万円程度で、Aさんに支払済み300万円のうち200万円を返金すべき旨の判断が出されました。Aさんとしては、本当はびた一文B社に支払いたくないのですが、審査会の判断を受け入れ、B社との紛争を解決することとしました。

リフォーム工事は、良心的ではない業者もいることも相まって、法的紛争の起きやすい工事と言えます。何より、まず信用できる業者に依頼をすること、工事の具体的内容まで可能な限り詰めた上でそれを書面に残すことが必要ですね。