

請負業者とトラブルが生じているが解決に向け訴訟まで起こしたくない

相談 内容	<p>マンションのリフォームを請負業者との間で契約を締結して工事を実施したが、契約にない工事を業者の判断で実施され、工事完了後にその増工事分の工事費を請求された。工事中に増工事の必要性や工事金額についてはまったく説明がなかったと思う。</p> <p>当初の契約金額の支払いはするが、増工事の工事費分は支払うつもりはない。請負業者は県外の業者で、今後増工事分の支払督促をしてくると思われるが、どう対応してよいかわからない。私には何ら非はないと思っている。訴訟を起こされるのではない心配であり、弁護士にも相談している。訴訟となればこちらも応訴することも考えられるが、そこまでしたくない。こうしたトラブルに対応できる相談機関はないものか。</p>
回答 内容	<p>増工事の実施について、発注者側が請負業者に対して指示したか、あるいは了解したのかという点が争点とされます。当初締結された契約書に基づく工事について、図面などにより工事の具体的な内容が示されていたか否かについても検証してみなければなりません。</p> <p>そもそも、当初契約の段階で、発注者側が今回の工事の目的を達成するにあたって求められている工事範囲や仕様などについて、単にその工事部分や使用材料だけではなく関連した増工事や仕様変更が発生することが予想されていたにもかかわらず、その内容を請負業者側が発注者に告げなかった場合には、当初契約内容は、発注者側がこれらを想定していない契約であり、増工事を想定していたものではないため、当初契約金額どうおりの支払をすればよいものと考えられます。</p> <p>一方、発注者側が認識していなくても、請負業者に対する増工事承諾の意思表示があったと認められる行為があったことも考えられます。工事中の増工事の図面の提示や材料選択の伺いをした事実など、請負業者側が何を持って増工事を実施することの判断をしたのかを確認する必要があります。</p> <p>請負業者が増工事のあることを伏せて意図的に当初契約を締結したことが明確であれば別ですが、発注者、請負業者相互に増工事の承諾の有無に争点があるとすれば、相互の意思、判断の事実関係を明確にするために、第三者に間に入ってもらって、最終的に訴訟となるとしても、まずは話し合いによる解決に向けたあっせんや調停案等を作成していただくことが得策といえます。こうしたトラブルの解決の方策には「裁判外紛争解決手続き（ADR）」によることとなりますが、様々な機関があります。</p> <p>これらの機関には該当する物件の工事種別や法律適用に関連して工事完成時期、あるいは紛争の状態によって対応できる機関が異なります。詳しくは別紙の「建築・住宅に関するトラブル（紛争）相談者の皆様へ」をご覧ください。</p>

建築・住宅に関するトラブル(紛争)相談者の皆様へ

【建築工事に関する紛争の解決の方法は訴訟だけではありません】

一般社団法人長野県建築士会

紛争が発生すると訴訟を起こすことを考えますが、訴訟となれば、一般的に多額な費用を伴い、解決までに長時間要し、勝訴が約束されたものではないことなど、多くのリスクが伴います。

互いに話し合いができない状態となっている場合は訴訟を提起することもやむを得ない選択ではありますが、まだ話し合いが可能な状態であれば、訴訟以外の方法として第三者が間に入って解決に向けて話し合いの促進や具体的な解決策の提案（仲裁、調停、あっせんなど）を行っていく仕組みを活用することが得策です。

これをADR（裁判外紛争解決手続き）といい、法律によって紛争解決事業者が認証されています。具体的には、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会等が認証されており、公的機関としての建設工事紛争処理審査会もADR機関といえます。安価な費用で比較的短時間で紛争解決ができます。相互の話し合いと合意が前提であることを理解したうえで活用されることをお勧めします。

また、建築・住宅に関する紛争が多発するなかで、法律によって事前に紛争処理に関するADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）を活用できる仕組みが用意されていますので、制度活用ができるか否かをまず確認することも重要です。

◇ADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）が活用できるか確認ください

以下のすべてに該当していれば、住宅瑕疵担保責任保険に加入している可能性が高い物件であり、住宅紛争処理機関(長野県弁護士会)を安価(1万円)で相談頂くことができます。

- ①建築物の用途が住宅（併用住宅の場合住宅部分の面積が1/2以上を含む）である
- ②新築工事（新築物件の建売購入を含む）である
- ③引き渡し（完了）は平成21年10月1日以降である

※保険に加入していなくても、上記引き渡し（完了）が平成12年4月1日（関係法令施行日）以降であれば、住宅性能表示制度による建設評価書が交付されている可能性があり、交付されていれば住宅紛争処理機関(長野県弁護士会)の支援（あっせん・調停・仲裁）を安価(1万円)で受けられます。 電話 026-232-2104（長野県弁護士会館内 長野県弁護士会）

◇上記に該当しない場合（例えば、増築、リフォーム工事や保険未加入物件など）は以下により活用できるADR機関を確認ください。

- ①工事請負契約書が締結されている場合は建設工事紛争処理審査会が活用できます。
 - ・長野県内業者（知事建設業許可）の場合 長野県建設工事紛争処理審査会
電話 026-235-7293（長野県庁建設部建設政策課内）
 - ・複数の県で事業を行う業者（大臣建設業許可）の場合 中央建設工事紛争処理審査会
電話 03-5253-8111（国土交通省総合政策局建設業課内）
- ②工事金額は140万円以下の場合には長野県司法書士会のADRが活用できます。
電話 026-232-7492（長野県司法書士会）
- ③長野県弁護士会のADR（紛争解決センター）が活用できます。
まずは、お近くの弁護士事務所に相談頂くことが条件となります。
電話 026-232-2104（長野県弁護士会内）

◇建築・住宅のトラブル相談は総合的な無料の電話相談先があります。

住まいるダイヤル（公財）住宅リフォーム紛争処理支援センター（ネット上でも情報掲載）

無料電話相談 0570-016-100

長野県建築相談連絡会 事務局（一社）長野県建築士会（ネット上でも情報掲載）

電話 026-235-0561