

## 【専門訴訟講座②】建築訴訟〔第3版〕

## 目次

**第1部 建築訴訟の法理****第1章 建築訴訟の意義と法的構造**

I	はじめに	2
II	注文建物紛争と購入建物紛争	2
III	建築瑕疵（契約内容不適合）紛争	3
1	注文建物と建物の瑕疵（契約内容不適合）	3
2	購入建物と建物の契約内容不適合（瑕疵）	4
3	契約当事者である請負人、売主以外の者に対する損害賠償請求	4
IV	建物に契約内容不適合がない場合の紛争	6
1	追加工事と代金をめぐる注文建築訴訟	6
2	第三者との間に生ずる紛争	6
V	第1部の構成	6

**第2章 建築瑕疵（契約内容不適合）訴訟**

<b>第1節</b>	<b>請負人の法的責任</b>	7
I	請負人の契約内容不適合責任	7
1	請負目的物の「契約内容不適合」（客観的契約内容不適合と主観的契約内容不適合）	7
2	契約内容不適合責任の成立時期と権利行使期間	8

3	契約内容不適合の担保責任と免責事由	9
4	契約内容不適合責任の法的効果	12
II	請負人の債務不履行責任	20
III	請負人の不法行為責任	21
1	問題の所在	21
2	別府マンション事件	22
3	今後に残された課題	24
<b>第2節</b>	<b>売主の法的責任</b>	27
I	売主の契約内容不適合責任	27
1	契約内容不適合	27
2	法的効果	27
II	売主の債務不履行責任	31
III	売主の不法行為責任	31
IV	建売契約の法的性質	32
<b>第3節</b>	<b>建築士の法的責任</b>	33
I	設計・監理契約の成立	33
II	設計・監理上の注意義務	34
1	設計上の注意義務	34
2	工事監理上の注意義務	35
III	法的責任の成立と効果	36
1	建築主に対する責任	36
2	契約内容不適合の建物の買主に対する法的責任	37
IV	名義貸し建築士の法的責任	37
V	施工者の責任との関係	40
1	設計上の過失を理由とした施工者の免責の主張	40
2	工事監理上の過失を理由とした施工者の免責の主張	41

3	責任割合	41
<b>第4節</b>	<b>建築確認行政と建築瑕疵（契約内容不適合）訴訟</b>	43
I	建築確認と国家賠償法の適用	44
II	建築確認上の注意義務	44
<b>第3章 建築工事当事者間のその他の訴訟</b>		
<b>第1節</b>	<b>建築設計・監理契約上の問題等</b>	47
I	建築設計・監理契約の意義	47
1	建築設計・監理契約の成立	47
2	書面による契約締結と書面交付	55
3	契約締結前の重要事項説明	58
4	再委託	60
5	約款	63
II	建築設計・監理契約上の問題	68
1	建築設計・監理契約の法的性質	68
2	建築設計・監理契約における問題	71
<b>第2節</b>	<b>建築請負代金訴訟</b>	101
I	建築請負契約の成立	101
1	建築請負契約の成立要件	101
2	建築請負契約の無効・取消し	104
II	建築工事請負契約約款	107
III	工事の完成	110
1	報酬請求権の成立と工事の完成の関係	110
2	契約内容不適合責任の発生と工事の完成	111

3	債務不履行を理由とした解除と工事の完成	112
4	請負人に帰責事由がなくて工事が完成しない場合	116
<b>IV</b>	<b>建築請負人の報酬請求権</b>	117
1	報酬請求権の成立と履行期・消滅時効	117
2	仕事の完成・引渡しと報酬請求権の同時履行の関係	118
3	瑕疵（契約内容不適合）修補に代わる損害賠償請求権等と報酬請求権との相殺	121
4	報酬債権を被担保債権とする留置権の成立	123
<b>V</b>	<b>建築物の所有権</b>	124
1	完成した建物の所有権の帰属	124
2	完成途中の建物の出来高部分の所有権の帰属	127
<b>VI</b>	<b>元請と下請関係、共同企業体</b>	128
1	元請と下請関係	128
2	共同企業体	129
<b>VII</b>	<b>倒産法上の問題</b>	130
1	注文者の倒産	130
2	請負人の倒産	131
<b>第3節</b>	<b>売買代金訴訟</b>	132
<b>I</b>	<b>売買契約の成立</b>	132
<b>II</b>	<b>売主の目的物引渡義務</b>	133
<b>III</b>	<b>建物引渡し前の滅失・毀損</b>	134
<b>IV</b>	<b>買主の代金支払義務</b>	136

## 第4章 建築行政紛争

<b>第1節</b>	<b>建築紛争と行政争訟</b> .....	138
I	はじめに .....	138
II	行政事件訴訟の法制度 .....	140
<b>第2節</b>	<b>具体的な訴訟手続</b> .....	141
I	抗告訴訟と当事者訴訟との関係 .....	141
II	行政事件の審理の方法 .....	144
III	抗告訴訟の種類 .....	147
1	処分の取消訴訟 .....	147
2	裁決の取消訴訟 .....	151
3	無効等確認の訴え .....	154
4	不作為の違法確認 .....	157
5	義務づけ訴訟 .....	158
6	差止訴訟 .....	160
7	法定外抗告訴訟 .....	161
IV	取消訴訟の訴訟要件 .....	162
1	処分性および関連問題 .....	162
2	原告適格 .....	164
3	狭義の訴えの利益 .....	166
4	出訴期間 .....	168
V	取消訴訟と執行停止および関連する制度 .....	169
VI	違法判断の基準時 .....	170
VII	その他の訴訟 .....	171
1	住民訴訟 .....	171

2 国家賠償 .....171

## 第5章 建築近隣民事紛争

**第1節 建築工事と環境紛争** .....173

**I 日照紛争** .....173

1 日照紛争と日照利益の保護 .....173

2 私法上の救済 .....176

**II 騒音・振動・風害等紛争** .....179

1 建築工事と騒音・振動紛争 .....179

2 私法上の救済 .....181

3 通風阻害・風害・光害 .....183

**III 眺望・景観・環境紛争** .....184

1 眺望・景観・環境紛争の特徴 .....184

2 私法上の救済 .....186

**第2節 建築工事と相隣関係** .....191

**I 隣地使用権** .....191

1 建築工事と隣地使用権 .....191

2 法定導管設置権 .....194

**II 境界紛争** .....195

1 公法上の境界（筆界）と私法上の境界 .....195

2 境界付近における建築制限および利用の調整 .....201

3 越境建築に対する法的措置 .....204

**III 通行権紛争** .....205

1 囲繞地通行権（法定通行権） .....205

2 約定通行権 .....207

3	その他の通行に関する紛争	212
---	--------------	-----

## 第2部 建築訴訟の実務

### 第1章 総説

<b>第1節</b>	<b>建築紛争の特質</b>	216
<b>I</b>	<b>建築紛争の社会的背景</b>	216
1	建築紛争をめぐる状況	216
2	建築紛争の背景	219
<b>II</b>	<b>建築生産システムと紛争の発生</b>	222
1	建築生産システムの特質	222
2	建築生産システム上の問題点と紛争の発生要因	223
<b>第2節</b>	<b>建築紛争解決制度の概観</b>	225
<b>I</b>	<b>建築紛争とその解決のための方策</b>	225
1	建築紛争の個性とその解決方法	225
2	紛争解決制度の特質とその選択	226
<b>II</b>	<b>民事訴訟</b>	227
1	訴訟制度の特質	227
2	訴訟制度と建築紛争	228
<b>III</b>	<b>民事調停</b>	229
1	調停制度の特質	229
2	調停制度と建築紛争	231
<b>IV</b>	<b>建設工事紛争審査会</b>	234
1	建設工事紛争審査会制度の特質	234

2	建設工事紛争審査会制度と建築紛争	237
<b>V</b>	<b>品確法に基づく指定住宅紛争処理機関</b>	238
1	指定住宅紛争処理機関制度の特質	238
2	指定住宅紛争処理機関制度と建築紛争	240
<b>VI</b>	<b>住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅紛争処理機関</b>	240
1	住宅瑕疵担保責任履行確保制度の特質	240
2	住宅瑕疵担保責任履行確保制度と建築紛争	242
<b>第3節</b>	<b>建築訴訟の意義と特質</b>	243
<b>I</b>	<b>建築訴訟の意義</b>	243
1	建物と建築の概念	243
2	建築訴訟のとらえ方	244
<b>II</b>	<b>建築訴訟の特質</b>	246
1	建物および瑕疵現象の多様性等と専門家関与の態様	246
2	建築をめぐる法律関係と訴訟における法律構成	247
3	建築訴訟の審理の特質	248
<b>III</b>	<b>裁判所における審理改善の取組み</b>	251
1	民事訴訟の理念と運営改善の動向	251
2	専門訴訟への取組み	252
3	建築訴訟の特質に応じた対応	254
4	建築訴訟運営改善の動向	256
<b>IV</b>	<b>建築訴訟をめぐる論点の整理</b>	258
1	当事者の側における問題点	258
2	裁判所の側における問題点	259



## 第2章 建築紛争の諸類型と訴訟

<b>第1節</b>	<b>建築生産のプロセス</b> .....	264
<b>I</b>	<b>建築生産のプロセスの概略</b> .....	264
	〔図1〕 建築生産のプロセス .....	265
<b>II</b>	<b>建築生産システムの関与者</b> .....	266
1	建築主（施主） .....	266
2	建築士（設計者および監理者） .....	266
3	請負人（施工者） .....	269
<b>III</b>	<b>設計段階</b> .....	273
1	企画調整（調査・立案・調整）段階 .....	273
2	設計契約の締結 .....	274
	【書式1】 四会連合協定建築設計・監理業務委託契約書 .....	275
3	設計業務の内容 .....	279
4	設計者の説明義務 .....	282
<b>IV</b>	<b>施工段階</b> .....	284
1	工事請負契約の締結 .....	284
	【書式2】 民間連合約款の工事請負契約書 .....	284
2	工事管理 .....	290
<b>V</b>	<b>工事監理</b> .....	292
1	工事監理の定義と目的 .....	292
2	監理契約の締結 .....	293
3	工事監理の態様 .....	293
4	監理業務の内容 .....	294
<b>VI</b>	<b>建築基準法による行政的規制</b> .....	295

1	行政的規制の種類	295
2	平成18年改正建築基準法	296
3	建築確認制度	296
	〈表1〉 確認申請の必要な建築物	298
4	中間検査制度	300
5	完了検査制度	301
<b>Ⅶ</b>	<b>特別法による住宅の品質確保のための対応</b>	<b>301</b>
1	住宅品質確保法	301
2	住宅瑕疵担保履行法	303
<b>第2節</b>	<b>建築紛争の分類</b>	<b>304</b>
<b>I</b>	<b>契約態様と紛争類型</b>	<b>304</b>
1	請負型	304
2	売買型	306
3	中間型	307
<b>II</b>	<b>建築計画段階における紛争類型と背景</b>	<b>308</b>
1	建築計画をめぐる紛争類型	308
2	紛争の背景	308
<b>III</b>	<b>設計段階における紛争類型と背景</b>	<b>309</b>
1	設計段階における紛争類型	309
2	紛争の背景	310
<b>IV</b>	<b>施工段階における紛争類型と背景</b>	<b>312</b>
1	瑕疵をめぐる紛争	312
2	追加変更工事をめぐる紛争	315
3	出来高をめぐる紛争	316
4	工事遅滞型	317
<b>V</b>	<b>監理段階における紛争類型と背景</b>	<b>318</b>
1	監理をめぐる紛争	318

2	紛争の背景	318
VI	第三者被害型の建築紛争	319
	<b>第3節 建築計画、設計および監理をめぐる争点</b>	321
I	建築計画をめぐる争点	321
1	設計者の業務をめぐる争点	321
2	違反建築物をめぐる争点	322
II	設計をめぐる争点	322
1	設計契約の成否	322
2	設計の出来高	323
3	設計に関する債務不履行責任	324
III	監理をめぐる争点	326
1	施工上の瑕疵と監理責任	326
2	損害の範囲	327
3	監理に関する不法行為責任	328
	<b>第4節 施工をめぐる争点</b>	329
I	工事完成の有無	329
1	工事完成の判断方法	329
2	注文者の責めに帰すべき事由によって工事の完成が不能となった場合	329
3	請負人の債務不履行により請負契約が解除された場合	330
II	工事の瑕疵（契約内容不適合）	332
1	瑕疵（契約内容不適合）の概念	332
2	瑕疵の種類および瑕疵の判断における留意点	333
3	契約内容不適合（瑕疵）と責任原因	340
4	契約内容不適合責任の内容	345

Ⅲ 追加変更工事	352
1 追加変更合意の主体	352
2 本工事の認定	353
3 追加変更の認定	353
4 減工事の立証責任	354
5 追加変更工事の報酬を相当額とする旨の合意の場合の相当額の認定	355
6 値引きと追加工事金額	355
Ⅳ 工事出来高	356
1 出来高報酬請求権の発生	356
2 出来高の査定	357
3 加工済み、搬入済みの材料と出来高	358
4 出来高と不具合	358
Ⅴ 工事遅滞型	359
<b>第5節 第三者被害型の紛争と争点</b>	359
Ⅰ 建築工事による近隣建物の被害（工事被害型）	359
Ⅱ 建築工事と被害の因果関係	359
Ⅲ 損害の範囲	360
Ⅳ 被害建物の要因による被害の発生・拡大	361

## 第3章 当事者代理人からみた建築訴訟

<b>第1節 建築訴訟とは何か</b>	362
Ⅰ はじめに	362
Ⅱ 建築訴訟の特質	363
Ⅲ 訴訟における専門的知見の活用	364

1	当事者	364
2	裁判所	365
<b>IV</b>	<b>訴訟提起に際しての留意点</b>	366
1	原告適格	366
2	被告の選択	368
3	相殺と遅延損害金	369
4	同時履行の抗弁と信義則違反	370
5	遅延損害金の法定利率	370
6	除斥期間・消滅時効	371
7	過失相殺	374
8	慰謝料	374
<b>V</b>	<b>訴訟手続上の留意点</b>	375
1	書証	375
2	各種一覧表の利用	376
3	調停の利用	377
<b>VI</b>	<b>売主や請負業者が倒産等した場合の検討事項</b>	381
	<b>第2節 設計・監理契約に関する訴訟</b>	382
<b>I</b>	<b>予備知識</b>	382
1	建築士	382
2	建築士事務所	382
3	設計業務	383
4	監理業務	384
<b>II</b>	<b>建築士の報酬請求訴訟</b>	385
1	報酬請求権の法的根拠	385
2	報酬請求訴訟	385
	【書式3】 訴状——報酬請求（割合的報酬）	389

Ⅲ 建築主の損害賠償等請求訴訟	390
1 はじめに	390
2 債務不履行に基づく損害賠償請求訴訟	391
<b>第3節 建築工事請負契約に関する訴訟</b>	397
Ⅰ 請負人の請負代金請求訴訟	397
1 はじめに	397
2 請負代金請求	397
3 出来高等の請求	400
4 追加変更工事代金の請求	404
【書式4】 訴状——請負代金請求1（工事中断の場合）	407
【書式5】 訴状——請負代金請求2（追加変更工事を含む）	409
Ⅱ 注文者の損害賠償請求訴訟	411
1 はじめに	411
2 「瑕疵」の意義	412
3 瑕疵等の判断基準	412
4 完成建物の場合	413
5 未完成建物の場合	415
【書式6】 訴状——請負契約の債務不履行責任に基づく損害賠償請求	416
<b>第4節 建物売買契約に関する訴訟</b>	417
Ⅰ 売主の売買代金請求訴訟	417
1 はじめに	417
2 主張事実の概要	418
Ⅱ 買主の損害賠償請求訴訟	418
1 はじめに	418
2 契約解除による原状回復請求	420
3 瑕疵担保（契約内容不適合）責任に基づく損害賠償請求等訴訟	421

<b>第5節</b>	<b>建物の瑕疵に関する不法行為責任 訴訟</b>	424
I	はじめに	424
II	注意義務と瑕疵の内容	425
III	設計者、施工者または工事監理者の不法行為責任	426
1	はじめに	426
2	主張事実の概要	427
3	事情聴取等	427
	【書式7】 訴状——不法行為に基づく損害賠償請求（債務不履行責任を含む）	428
IV	工事監理者の名義貸し責任	429
1	不法行為責任	429
2	事情聴取等	429
V	売主の不法行為責任	430
1	はじめに	430
2	事情聴取等	431
<b>第6節</b>	<b>建物建築をめぐる第三者間の紛争</b>	431
I	はじめに	431
II	請求内容とその根拠	432
1	損害賠償請求	432
2	建築差止請求	433
3	受忍限度論	433
III	訴訟の準備	434
1	生活妨害事案	434
2	物的損害事案	440
3	相隣関係事案	443

IV 訴えの提起	444
1 はじめに	444
2 請求部分の特定	445
3 訴状に記載する事実	445
V 仮処分の申立て	447
1 はじめに	447
2 申立ての内容	448
3 審 尋	449
4 和 解	450
5 担 保	450

## 第 4 章 建築訴訟の審理

### 第 1 節 建築訴訟の特質と実情

I 建築訴訟の特質	452
II 各問題点に関する実情	453
1 審理に専門的知見が必要であること	453
2 争点が多岐にわたること	454
3 証拠が少なく事実認定が困難であること	454
4 当事者間の感情的対立が激しいこと	455

### 第 2 節 建築訴訟の審理モデル（建築訴訟を 適正迅速に進めるための方策）

I 計画的審理の重要性	455
1 建築訴訟を適正迅速に進めるために必要なこと	455
2 建築訴訟と審理モデルの親和性	456
3 審理モデル	457
〔図 2〕 追加変更工事に関する審理モデル	458



〔図3〕 工事の瑕疵に関する審理モデル	459
〔図4〕 出来高に関する審理モデル	460
〔図5〕 設計の瑕疵に関する審理モデル	461
4 審理モデルの特色	462
5 審理モデルの基本的イメージ	463
<b>II 建築訴訟における主張整理のあり方</b>	464
1 従来主張整理の問題点（審理期間長期化の原因）	464
2 あるべき主張整理	465
3 契約内容不適合（瑕疵）に関する審理モデル	467
4 追加変更工事に関する審理モデル	475
5 出来高に関する審理モデル	481
6 設計契約に関する紛争	487
7 第三者被害型	492
8 一覧表の活用	494
9 書証提出	496
10 専門的知見の活用	497
11 専門家が関与した調停手続の進行	498
12 現地調査	501
<b>III 審理モデルを実現するために当事者および裁判所が留意すべきこと（まとめ）</b>	503
1 訴訟代理人（当事者）が留意すべきこと	503
2 裁判所が留意すべきこと	508
<b>第3節 専門的知見の導入方策</b>	512
<b>I 概説</b>	512
1 建築訴訟事件審理の壁を乗り越える鍵	512
2 専門的知見の導入のための各制度の運用状況と課題	513
3 各制度の導入時期・選択基準	520

<b>II 専門委員制度</b>	522
1 概要	522
2 建築訴訟における専門委員制度の活用類型	524
3 専門委員指定の手順	528
【書式8】 事案の概要メモ（建築関係事件用）	529
4 専門委員による説明の実務的運用	531
5 説明と意見の境	532
<b>III 専門家調停</b>	533
1 促進型（利益調整型）から評価型へ	533
2 専門的知見（意見書）の形成過程とこれに基づく調停	534
3 調停手続と訴訟手続との架橋的運用	537
<b>IV 鑑定</b>	539
1 調停手続中の鑑定申出と鑑定準備	539
2 訴訟手続中の鑑定申出と鑑定準備	541
3 鑑定書の作成等	544
<b>第4節 建築訴訟の争点と審理の特質</b>	546
<b>I 争点に現れた事案の特質と審理上の問題点</b>	546
1 総説	546
2 瑕疵主張型	547
3 追加変更工事型	547
4 出来高型	548
5 工事被害型	549
<b>II 設計上の瑕疵が問題となる事案の審理</b>	550
1 法的性質	550
2 設計上の瑕疵の紛争形態	551
<b>III 施工上の瑕疵が問題となる事案の審理（地盤、構造、基礎、躯体・軸組構造、設備、仕上げ等）</b>	557

1	瑕疵主張型の特徴	557
2	瑕疵の意義	561
3	新築とリフォーム工事の瑕疵	573
4	瑕疵の審理方法	576
<b>IV</b>	<b>監理の落ち度が問題となる事案の審理</b>	590
1	法的性質	590
2	監理業務の定義等	590
3	監理者の責任の範囲	592
4	主張の整理方法	594
<b>V</b>	<b>契約の内容が問題となる事案の審理</b>	595
1	追加・変更工事の意義	595
2	審理上の問題点	602
<b>VI</b>	<b>工事の完成の有無が問題となる事案の審理</b>	611
1	工事の完成の意義（改正前民法下の裁判例・学説）	612
2	審理上の問題点	613
3	改正の影響	615
<b>VII</b>	<b>出来高の算定が問題となる事案の審理</b>	620
1	出来高の意義	620
2	出来高が問題となる事案	620
3	出来高の算定についての審理方法	633

## 第5章 判決と和解

<b>第1節</b>	<b>判決</b>	639
<b>I</b>	<b>建築訴訟の判決の特質</b>	639
1	多数にわたる当事者の主張の存在および金額計算の必要性	639
2	建築専門用語の存在	640

II 判決起案上・執行上の問題点	640
1 主 文	640
2 事実および理由	642
3 判決書の参考例	643
【書式9】 判決書	644
【書式10】 追加工事一覧表	650
【書式11】 瑕疵一覧表	660
<b>第2節 和 解</b>	672
I 和解勧試における留意点	672
1 和解理由の説明	672
2 和解案提示の時期	672
3 修補について合意がされた場合と和解	673
II 和解条項上の問題点	673
【書式12】 請負人からの請負残代金請求事件に対し、契約内容 不適合に基づく損害賠償請求債権との相殺の抗弁が 出されている事案についての和解条項	675
【書式13】 注文者からの契約内容不適合に基づく損害賠償事件 について、損害金を支払うとの和解が成立した事案 についての和解条項	676

## 第3部 建築訴訟の要件事実と裁判

はじめに	678
------	-----

# 第1章 工事請負契約関係訴訟における要件事実と証明責任

<b>第1節</b>	<b>請負人の注文者に対する工事請負代金支払請求訴訟における攻撃防御の構造</b> .....	680
<b>I</b>	<b>訴訟物と請求原因の構造</b> .....	680
1	訴訟物.....	680
2	請求原因事実（基本型）.....	680
3	工事未完成の場合の請負代金支払請求の請求原因事実.....	687
4	請負代金支払請求に附帯する請求（遅延損害金）の請求原因事実.....	693
<b>II</b>	<b>抗弁以下の構造</b> .....	695
1	請負人の契約内容不適合責任に基づく抗弁（同時履行の抗弁・相殺の抗弁）・再抗弁等.....	695
2	公序良俗違反または取締法規・行政法規違反の抗弁.....	706
3	目的物の引渡しとの同時履行の抗弁・再抗弁.....	709
4	その他の抗弁.....	710
<b>第2節</b>	<b>注文者の請負人に対する目的物の引渡しを請求する訴訟における攻撃防御の方法</b> .....	715
<b>I</b>	<b>訴訟物と請求原因の構造</b> .....	715
1	訴訟物.....	715
2	請求原因.....	715
3	工事未完成の場合に出来形部分につき請負代金請求が可能な場合との関係.....	717

4 所有権の帰属	718
<b>II 抗弁以下の構造</b>	721
1 請負人の請負代金請求権との同時履行の抗弁（民法633条、533条）	721
2 留置権の主張	722
<b>第3節 注文者の請負人に対する契約内容不適合責任を追及する訴訟における攻撃防御の構造</b>	724
<b>I 訴訟物と請求原因の構造</b>	724
1 訴訟物	724
2 契約内容不適合（瑕疵）に基づく損害賠償請求（民法564条、415条、559条）	728
〈表2〉 契約内容不適合（瑕疵）についての裁判例分類——現状が明確な合意内容に違反していることを契約内容不適合（瑕疵）と構成するもの（約定違反型または約定性能・仕様違反型）：約定の根拠に着目した場合	736
〈表3〉 契約内容不適合（瑕疵）についての裁判例分類——現状が明確な合意内容に違反していることを契約内容不適合（瑕疵）と構成するもの（約定違反型または約定性能・仕様違反型）：契約内容不適合（瑕疵）の部位に着目した場合	741
〈表4〉 契約内容不適合（瑕疵）についての裁判例分類——現状が建築基準法令等（合理的な意思解釈により契約内容と解釈されるもの）に違反していることを契約内容不適合（瑕疵）と構成するもの（法令違反型または法規違反型）：根拠法令等に着目した場合	746
〈表5〉 契約内容不適合（瑕疵）についての裁判例分類——現	

状が建築基準法令等（合理的な意思表示により契約内容と解釈されるもの）に違反していることを契約内容不適合（瑕疵）と構成するもの（法令違反型または法規違反型）：契約内容不適合（瑕疵）の部位に着目した場合	751
〈表6〉 契約内容不適合（瑕疵）についての裁判例分類——現状が美観その他の点で通常有すべき性状（合理的な意思表示により契約内容と解釈されるもの）を欠いていることを契約内容不適合（瑕疵）と構成するもの（施工精度型（施工水準違反型）または美観損傷型）：契約内容不適合（瑕疵）の部位に着目した場合	754
3 修補請求（民法562条、559条）	770
4 契約の解除（民法564条、541条、542条、559条）	772
<b>II 抗弁以下の構造</b>	775
1 総説	775
2 注文者の指図等（民法636条）	777
3 担保責任の期間制限（民法637条、品確法94条）	778
4 免除特約（民法572条、559条）	780
5 黙示の承認	781
6 同時履行（民法533条）	782
7 履行不能（民法412条の2第1項）	783
8 注文者の帰責事由（民法562条2項、564条、543条、559条）	785
9 相殺（民法505条）	785
10 請負人の帰責事由の不存在（民法564条、415条1項ただし書、559条）	786
11 過失相殺（民法418条）	786
12 請負人の追完（民法562条1項ただし書、559条）	787
13 軽微性（民法564条、541条ただし書、559条）	787

<b>第4節</b>	<b>注文者の請負人に対する契約内容不適合責任以外の債務不履行責任を追及する訴訟における攻撃防御の構造</b>	789
<b>I</b>	<b>訴訟物と請求原因の構造</b>	789
1	訴訟物	789
2	履行不能に基づく損害賠償請求権（民法415条1項）	792
3	不完全履行に基づく損害賠償請求権（民法415条1項）	796
4	履行遅滞に基づく損害賠償請求権（民法415条1項）	800
5	附帯請求である債務不履行責任による損害賠償債務の履行遅滞に基づく損害賠償（遅延損害金）請求権	804
6	解除が認められる範囲	805
7	損害賠償	806
8	契約締結上の過失（付随義務違反）等	809
<b>II</b>	<b>抗弁以下の構造</b>	811
1	請負人の責めに帰すべき事由が存在しない場合（帰責事由の不存在）	811
2	履行しないことが違法ではない場合（違法性阻却事由の存在）	812
3	未完成建物の既施工部分につき、出来形部分の請負代金請求権が認められる場合	814
4	損害賠償請求権が時効消滅した場合	814
5	過失相殺が認められる場合	816
<b>第5節</b>	<b>注文者が解除権を行使したとき請負人が損害賠償を請求する訴訟における攻撃防御の構造</b>	817
<b>I</b>	<b>訴訟物と請求原因の構造</b>	817
1	訴訟物	817



2	請求原因	818
3	解除の意思表示	818
4	損害の発生およびその数額	819
<b>II</b>	<b>抗弁以下の構造</b>	819
1	解除時に、すでに仕事が完成していた場合	819
2	解除時に、すでに仕事の一部が履行されていた場合	819
3	請負人の債務不履行により請負契約が解除された場合	820
<b>第6節</b>	<b>設計・監理契約をめぐる攻撃防御の構造</b>	821
<b>I</b>	<b>建築士の建築主に対する設計・監理料支払請求事件</b>	821
1	訴訟物と請求原因の構造	821
	〈表7〉 設計契約の成否が争われた裁判例	828
2	抗弁以下の構造	835
<b>II</b>	<b>建築主の設計・監理者に対する訴訟</b>	836
1	訴訟類型	836
2	攻撃防御の構造	837
	〈表8〉 施工の契約内容不適合（瑕疵）を見逃したという監理の債務不履行（または契約内容不適合（瑕疵））についての主な裁判例：施工の瑕疵に関する分類	844

## 第2章 売買契約関係訴訟における要件事実と証明責任

<b>第1節</b>	<b>売主の買主に対する売買代金支払請求訴訟における攻撃防御の構造</b>	848
<b>I</b>	<b>訴訟物と請求原因の構造</b>	849
1	訴訟物と請求原因	849

2 売建と建売の異同	850
<b>II 抗弁以下の構造</b>	850
1 抗 弁	850
2 再抗弁以下	855
<b>第2節 買主の売主に対する目的物の引渡しを請求する訴訟における攻撃防御の構造</b>	856
I 訴訟物と請求原因の構造	856
II 抗弁以下の構造	856
<b>第3節 買主の売主に対する売主の契約内容不適合（担保）責任を追及する訴訟における攻撃防御の構造</b>	857
I 訴訟物と請求原因の構造	858
1 売買の目的物の品質等に関する売主の義務ないし買主の権利	858
2 訴訟物と請求原因	862
3 品確法における瑕疵担保責任の特例	870
II 抗弁以下の構造	873
1 抗 弁	873
2 再抗弁以下	880
<b>第4節 第3節以外の買主の売主に対する売主の債務不履行責任を追及する訴訟における攻撃防御の構造</b>	882
I 訴訟物と請求原因の構造	883
1 訴訟物	883
2 要件事実	883
II 抗弁以下の構造	885

## 第3章 不法行為関係訴訟における 要件事実と証明責任

<b>第1節</b>	<b>建築士（建築士事務所）を相手方とする不法行為関係訴訟</b>	887
I	概観	887
II	訴訟物と請求原因の構造	888
1	訴訟物	888
2	民法709条の不法行為に基づく損害賠償請求	889
3	民法715条1項の不法行為に基づく損害賠償請求	901
4	会社法350条の不法行為に基づく損害賠償請求	902
III	抗弁以下の構造	903
1	民法709条に基づく請求の抗弁	903
2	民法715条1項に基づく請求の抗弁	903
<b>第2節</b>	<b>請負人を相手方とする不法行為関係訴訟</b>	904
I	概観	904
II	訴訟物と請求原因の構造	905
1	訴訟物	905
2	民法709条の不法行為に基づく損害賠償請求（請負人に対する請求）	906
3	民法715条1項の不法行為に基づく損害賠償請求（請負人に対する請求）	909
4	会社法429条1項に基づく損害賠償請求（取締役に対する請求）	910
III	抗弁以下の構造	913

<b>第3節</b>	<b>建築主（注文者）を相手方とする不法行為関係訴訟</b> .....	915
I	概 観 .....	915
II	訴訟物と請求原因の構造 .....	915
1	訴訟物 .....	915
2	民法716条ただし書の不法行為に基づく損害賠償請求 .....	916
III	抗弁以下の構造 .....	918
<b>第4節</b>	<b>売主を相手方とする不法行為関係訴訟</b> .....	918
I	概 観 .....	918
II	訴訟物と請求原因の構造 .....	919
1	訴訟物 .....	919
2	民法709条の不法行為に基づく損害賠償請求 .....	919
III	抗弁以下の構造 .....	920

## 第4章 損害額算定に関する諸問題

<b>第1節</b>	<b>損害賠償の範囲</b> .....	921
I	総 説 .....	921
II	請負人の契約内容不適合（担保）責任に基づく損害賠償 .....	923
1	請負人の契約内容不適合（担保）責任の法的性質 .....	923
2	請負人の契約内容不適合（担保）責任に基づく損害賠償の範囲 .....	925
3	損害額算定の基準時 .....	929
4	その他 .....	930

<b>Ⅲ 売主の契約内容不適合（担保）責任に基づく損害賠償</b> ……	932
1 売主の契約内容不適合（担保）責任の法的性質 ……	932
2 売主の契約内容不適合（担保）責任に基づく損害賠償の範囲 ……	934
3 売主の契約内容不適合（担保）責任に基づく契約の解除 ……	935
4 品確法における売主の瑕疵担保責任 ……	936
<b>Ⅳ 債務不履行に基づく損害賠償</b> ……	936
1 請負契約の場合 ……	936
2 売買契約の場合 ……	938
<b>Ⅴ 不法行為に基づく損害賠償</b> ……	938
<b>第2節 損害費目</b> ……	942
<b>Ⅰ 総説</b> ……	942
1 損害についての審理の概要 ……	942
2 専門的知見——鑑定、専門委員、付調停 ……	943
<b>Ⅱ 各損害費目の内容等</b> ……	944
1 修補費用 ……	944
2 建替費用 ……	945
3 代替建物の賃料・引越費用等 ……	946
4 価値減額分（工事代金と建物時価との差額、交換価値減額 分）の損害 ……	947
5 登記費用・印紙代・固定資産税、住宅ローン手数料・金利負 担分等 ……	948
6 営業損害・逸失利益 ……	948
7 拡大損害 ……	949
8 調査費用 ……	950
9 弁護士費用 ……	951
10 慰謝料 ……	951

<b>第3節 減額要素</b> .....	953
Ⅰ 損益相殺（居住利益の控除、建物減価分の控除） .....	953
Ⅱ 過失相殺 .....	954
Ⅲ 複数の賠償義務者の責任原因、範囲が異なる場合 .....	954
Ⅳ 名義貸し .....	955
Ⅴ 損害の公平な分担 .....	956

## 資料編

① 民間（七会）連合協定工事請負契約約款（令和2年4月改正） .....	960
② 記載例①——時系列表 .....	978
③ 記載例②——追加変更工事一覧表 .....	980
④ 記載例③——施工瑕疵一覧表 .....	982
⑤ 記載例④——設計瑕疵（債務不履行）一覧表 .....	984
⑥ 記載例⑤——監理瑕疵（債務不履行）一覧表 .....	986
⑦ 記載例⑥——売買瑕疵一覧表 .....	988
⑧ 記載例⑦——出来高一覧表 .....	990
・判例索引 .....	992
・事項索引 .....	1005
・編者略歴 .....	1012
・執筆者一覧 .....	1014