

## 瑕疵一覧表作成に当たってのお願い

東京地方裁判所民事第22部

### 1 はじめに

瑕疵一覧表を作成するに当たり、以下の点に留意して作成していただくと、その後の主張整理が簡明迅速になるのはもちろん、調停に付して専門家調停委員の関与を得た場合にも手続がよりスムーズになると思われれます。是非御協力をお願いいたします。

### 2 各種瑕疵一覧表共通の留意点

#### (1) 各種瑕疵一覧表の使い分け

当部の提供する瑕疵一覧表には、①施主と注文者間の請負契約上の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の成否が争点となっている事件において用いる施工瑕疵一覧表、②設計者の設計上の不備を理由とする損害賠償請求権（契約内容にもよりますが、準委任契約の債務不履行による損害賠償請求権と解するのが通常です。）の成否が争点となっている事件において用いる設計瑕疵一覧表、③監理者の監理上の不備を理由とする損害賠償請求権（同様に、準委任契約の債務不履行による損害賠償請求権と解するのが通常です。）の成否が争点となっている事件において用いる監理瑕疵一覧表、及び④売主と買主の売買契約上の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の成否が争点となっている事件において用いる売買瑕疵一覧表があります。

#### (2) 欄の名称の変更又は欄の加除

いずれの瑕疵一覧表においても、ひな形においては、各欄の左側に施主側（原告）、右側に施工者側（被告）の主張等を記載することとしておりますが、施工者側が原告となっている事例などこれに該当しない場合には、各欄の左側に施主側（被告）、施工者側（原告）の主張等を記載することとし、項目名を適宜修正して御利用ください。

その他、裁判所及び相手方当事者と協議の上、事案に応じて、必要な欄を加え、又は不要な欄を削除するなどして御利用ください。

#### (3) 提出の方法及び訴訟上の位置付け

瑕疵一覧表による主張整理は、データのやり取りで主張整理を進める形になりますので、瑕疵一覧表を電子メールでデータ送信（又はUSBメモリ等で提出）していただければ、瑕疵一覧表を別途裁判所に準備書面の別表として提出したり、書証として提出したりしなくても結構です。

なお、電子メールで提出する場合の手続等につきましては、「各種一覧表の提出について」をご覧ください、御不明な点がございましたら、担当書記官までお問合せください。

### 3 施工瑕疵一覧表について

#### (1) 「実際の施工」欄の記載方法

ア 「実際の施工」の「主張」欄には、実際にどのような施工が行われたのかを記載します。

請負契約における瑕疵とは、契約当事者が契約において予定していた施工の内容と、実際になされた施工の内容とが異なる場合をいうものと解されていますので、本欄には、実際になされた施工によって生じた状態ではなく、施工そのものの内容を記載するようにして

ください。また、瑕疵に該当するか否かは、次に記載する「あるべき施工」と比較することによって明らかとなるものですので、本欄には、評価ではなく、用いた材料、工法及びその具体的態様などの実際に行われた施工に係る客観的な事実を、必要に応じて具体的な数値（段差の大きさ、傾きの角度等）を摘示しながら記載してください。

イ 「実際の施工」の「証拠」欄には、施工がなされた状況が分かる写真等の証拠を引用してください。写真については、図面上に矢印を書き込んだものを添付するなどして、撮影場所及び撮影方向が分かるようにしてください。また、複数の写真を写真撮影報告書などとしてまとめて1つの証拠とする場合、その引用に当たっては、単に証拠番号のみを引用するのではなく、写真番号も引用して特定してください。

## (2) 「あるべき施工とその根拠」欄の記載方法

ア 「あるべき施工とその根拠」の「あるべき施工」欄には、施工に当たり契約上するべきであった工事の具体的内容を記載してください（これから補修すべき内容については損害欄に記載します。）。

イ 「あるべき施工とその根拠」の「その根拠」欄には、施工者が、「あるべき施工」欄記載の内容の工事を行う契約上の義務を負っていたといえる根拠を明示してください。具体的には、①設計図や仕様書等に記載されているなど明示的な合意がある場合にはその旨を端的に指摘し、②建築基準法その他の法令に従って施工をすることの黙示の合意があることを主張する場合には、当該法令の条数等を指摘するとともに、それが黙示の合意の内容となっているといえる根拠を記載し、③設計図や仕様書等には記載されていないが、当事者間である建築技術基準（性能、仕様）に従う旨の黙示の合意があることを主張する場合には、当該基準の内容を指摘するとともに、それが黙示の合意の内容となっていることの根拠を記載してください。

ウ 「あるべき施工とその根拠」の「証拠」欄には、前記ア及びイの証拠を引用してください。典型的な証拠としては、前記イ①の場合には設計図又は仕様書等（設計変更している場合は、変更の合意を示す設計図若しくは見積書、これらに対する書込み、FAX又はメール等）が、同②及び③の場合には、当該建築技術水準が何であるかが分かるような書証及びそれに従う旨の当事者間の黙示の合意があることを証する証拠等（法令の条文から内容が明らかであれば、証拠の引用は不要です。）が挙げられます。なお設計図又は仕様書を引用する場合は、どの図面のどの部分かが一見して分かるように特定していただけますようお願いいたします（必要に応じて、図面にどの箇所かをラインマーカーで明示してください。）。

## (3) 「損害」欄の記載方法

施工上の瑕疵に係る補修費用相当額の損害賠償を請求する場合、まず①「主張」欄に補修方法及び補修金額の根拠を記載し、②「金額」欄には補修費用を記載し、③「証拠」欄には補修方法に関する意見書や見積書など、補修方法の相当性とその費用の算定の合理性を示す証拠を引用してください。補修方法は、施主がどのような補修を求めているかを示すものですので、できる限り具体的に記載してください。

なお、注文者が請負人に対し修補に代わる損害賠償を求める場合において、注文者が請負人に対し修補を請求したがこれに応じないので修補に代わる損害の賠償を請求するときは、修補請求の時を基準とし（最判昭和36年7月7日民集15巻7号1800頁）、あらかじめ修補の請求をすることなく直ちに修補に代わる損害賠償を請求するときには、損害賠償請求の時を基準として（最判昭和54年2月2日集民126号67頁）、それぞれ損害賠償額

を算定するべきものとされていますので、その点に御留意の上記載してください。

補修費用相当額以外の損害賠償を請求する場合、事案によっては、瑕疵一覧表を用いて整理するとかえって複雑になるおそれがありますので、どのように整理をするべきかは、裁判所及び相手方当事者と御相談ください。

#### 4 設計瑕疵一覧表について

##### (1) 「実際の設計」欄の記載方法

準委任契約における債務不履行とは、契約上するべきであった設計と、実際になされた設計とが異なる場合をいうものと解されていますので、施工瑕疵一覧表と同様に、「実際の設計」の「主張」欄には、実際になされた客観的な設計そのものを記載するようにしてください。また、「証拠」欄についても、施工瑕疵一覧表と同様に、当該設計がなされた図面上の箇所を可能な限り特定して引用してください。

##### (2) 「あるべき設計とその根拠」欄の記載方法

「あるべき設計とその根拠」欄についても、施工瑕疵一覧表と同様、設計者が契約上するべきであった設計の具体的内容と、そのような契約上の義務を負っていたといえる根拠を明示するとともに、その証拠を引用してください。

##### (3) 「損害」欄の記載方法

「損害」欄については、「主張」欄に損害の発生及び損害額の算定の根拠を記載し、「金額」欄に損害額を記載し、「証拠」欄にそれらに係る証拠を引用してください。

なお、設計契約においては、仮に同契約上の債務不履行が認められる場合であっても、当該債務不履行がなかったときと実際に債務不履行があったときとの差額が損害額となるものであって、当然に、当該部分を修補する費用相当額の損害賠償請求が認められることにはなりませんので、そのことに留意して、損害の算定方法等を記載してください。

#### 5 監理瑕疵一覧表について

##### (1) 「実際の施工」欄の記載方法

監理瑕疵（債務不履行）一覧表を用いる場合、準委任契約たる監理契約における「事務」とは、基本的には、施工者が設計図書どおりの施工を行っているかどうかを確認し、これがなされていない場合には是正するよう指示することですので、監理契約における債務不履行とは、原則として、あるべき施工とは異なる施工がなされていることを前提に、そのような施工がされないような監理を行うべきであったにもかかわらず、監理者がこれを行わなかった場合を指すものと考えられます。そこで、「実際の施工」の「主張」欄には、まず、前提として、実際になされた施工の内容を記載し、「証拠」欄にその証拠を引用してください。

##### (2) 「あるべき施工及び監理とその根拠」欄の記載方法

###### ア あるべき施工とその根拠

前記(1)のとおり、監理契約における債務不履行は、原則として、あるべき施工とは異なる施工がなされていることを前提としていますので、まず、「あるべき施工及び監理」欄にあるべき施工の具体的内容を記載し、「その根拠」欄にそのようにいえる根拠を記載し、「証拠」欄にそれらの証拠を引用してください（それらの記載における具体的な留意点については、前記3(2)を御参照ください。）。

###### イ あるべき監理とその根拠

あるべき施工とは異なる施工がなされている場合であっても、当然に監理契約における

債務不履行を構成するわけではなく、監理契約上、そのような施工がなされていないかを確認し、これがなされていない場合には是正するよう指示する義務を負っているといえることが必要となります。そこで、「あるべき施工及び監理」欄に、義務を負うと主張する監理の具体的内容を記載し、「その根拠」欄にそのようにいえる根拠を記載し、「証拠」欄にそれらの証拠を引用してください。

#### ウ 記載方法

前記ア及びイのとおり、監理瑕疵一覧表における「あるべき施工及び監理とその根拠」の「あるべき施工及び監理」、「その根拠」及び「証拠」の各欄には、それぞれ2つの項目を記載する必要がありますので、(1)として、前記アの各内容（あるべき施工及びその根拠に係る内容）をまとめて記載した後に、(2)として、前記イの各内容（あるべき監理及びその根拠に係る内容）を記載してください。

#### (3) 「損害」欄の記載方法

「損害」欄には、「主張」欄に損害の発生及び損害額の算定の根拠を記載し、「金額」欄に損害額を記載し、「証拠」欄にそれらに係る証拠を引用してください。

### 6 売買瑕疵一覧表について

#### (1) 「実際の目的物の品質・性能」欄の記載方法

売買瑕疵一覧表を用いる場合、売買契約における瑕疵とは、当事者間で契約締結に際して予定されていた目的物の品質又は性能を、実際の目的物が欠いている場合をいうものと解されていますので、「実際の目的物の品質・性能」の「主張」欄には、引渡し時における目的物の客観的な品質又は性能を記載し、「証拠」欄には、それに係る写真等の証拠を引用してください。

#### (2) 「あるべき目的物の品質・性能とその根拠」欄の記載方法

「あるべき目的物の品質・性能とその根拠」の「あるべき目的物の品質・性能」欄には、あるべきと主張する目的物の品質又は性能を記載し、「その根拠」欄には、当事者間で契約締結に際してそのような品質又は性能が予定されていたといえる根拠を記載してください。

#### (3) 「損害」欄の記載方法

「損害」欄には、「主張」欄に損害の発生及び損害額の算定の根拠を記載し、「金額」欄に損害額を記載し、「証拠」欄にそれらに係る証拠を引用してください。

以上