

「建築契約における書面の重要性」に関する検討項目(案)

「建築契約における書面の重要性」については、事務局において「中間報告」を取りまとめたところであるが、前回の建築関係訴訟委員会及び分科会において改めて出された意見を踏まえ、とりあえず、以下のとおり、今後の検討における主要な論点を事務局において整理した。

1 設計契約、施工契約(元請・下請業者間の契約を含む。)及び監理契約に関する、工事類型、代金額に応じた標準的・定型的な契約書の作成の可能性

2 設計契約について

- (1) 契約書における具体的な義務の内容の明確化
- (2) 設計契約を締結する際の重要な打合せを記録化する必要性

3 施工契約について

契約書における具体的な工事内容の明確化

- (1) 注文者・建築業者間の施工契約の場合
- (2) 元請・下請業者間の契約の場合

4 監理契約について

契約書における具体的な監理義務の範囲の明確化

5 追加・変更契約について

- (1) 標準的・定型的な契約書の作成の可能性とその場合に考慮すべき要素

(2) 注文者・請負人間の合意，交渉過程を記録することの慣行づくり

例えば，

- 1)見積書を提示し，注文者のサインを得ること
- 2)注文者の指示を書面化し，工事内容と代金額を記載した書面を添付した注文者の承諾書を添付すること
- 3)指示の内容を時系列的に一通の書面に記載し，それぞれについて注文者の認印を得ること
- 4)重要な打合せの記録を残すこと

6 説明義務について

建築契約における口頭での説明義務の程度及び内容

次のような指摘あり(以下 については同様の趣旨である。)。

- 1)建築契約では，契約書の内容が専門的であることもあり，契約書が存在しても注文者がその内容を十分に理解していない場合がある。
- 2)契約約款等は，専門的知識が豊富な側によって作成されている。
- 3)注文者と請負人との間の建築物に対するイメージを一致させるためのコミュニケーションが重要である。

7 その他

(1) 不測の事態が生じた場合のリスクの負担方法等の契約書への記載

(2) 以下の各項目についての慣行づくり

- 1)図面等に内装工事等の仕様の詳細を書き込むこと
- 2)書面の表題と日付を特定した受領書を受領すること
- 3)書面の作成・受領関係を明らかにする帳簿を作成すること
- 4)新しい図面に古い図面を変更したことを明らかにすること

(3) 建築物自体の標準化(契約書面や図面に用いられる用語や符号の標準化を含む。)

我が国においては，諸外国に比べ，建築物の多様性が認められているが，標準的・定型な契約書を作成することが困難になっている。

(4) IT技術の活用等

1)教育・情報提供を行う際のインターネット等IT技術の活用に関する方向性

インターネット上から契約書のひな形等をダウンロードできるようにしておくことは消費者に対する教育や情報提供の面で有益である。

2)書面以外の媒体による記録化の可能性

後に証拠として利用する可能性を踏まえて録音テープや電子メール等による記録化についても検討すべきである。

(5) アドバイザー制度

建築契約の締結に関する建築の専門家によるアドバイザー制度の導入

このような制度があれば紛争防止に有益である。

(6) 建築業者、消費者等の教育

書面の重要性に関する問題点については、教育が非常に重要であり、講習会等の開催が考えられる。

(注)なお、書面の重要性に関する問題点については、問題が生じた事例のみならず、むしろうまくいっている成功事例についても検討すべきであるという指摘があった。