

建築契約における契約書の在り方について(中間報告)

1 設計

(1) 現状

設計契約においては、契約書が全く存在しない場合が多く、契約の成立の認定を図面と当事者間のやり取りに基づいて行うことになるが、それには多大な困難を伴うことがある。

また、契約の成立が認定された場合でも、具体的に、報酬額を算定する基準を定めることが困難な場合がある。

さらに、設計契約が途中で解約された場合にも、出来高を算定する基準を定めることが困難である場合がある。

約款に関しては、「約款の現状に関する一覧表」からも分かるとおり、住宅系建物の設計に関する約款については、注文者のニーズが多様であることもあり、フォローされていない状況にある。

(2) 在り方

まず、設計契約において、契約書を作成する慣行づくりを考える必要がある。そのために、当委員会や日本建築学会から業界等に対する情報発信を行うことが考えられる。

また、住宅系の約款については、早急に検討が進められるべきである。その中では、途中で解約された場合の出来高の定め方等についても明確化することが要請される。

報酬額や出来高については、契約書の中に記載がない場合については、建築の専門家が調停委員又は鑑定人として関与すれば、専門家の目から見た図面の評価や業務日誌などを基に、一定の幅の報酬額を算定することが可能である。また、その際の一つの目安として、国土交通省告示1206号や社団法人日本建築士事務所協会連合会の料率表を参照することも考えられる。

2 施工

(1) 現状

施工契約に関しては、融資を受けるに際して金融機関から契約書の添付を求められることがあるので、契約書が全く存在しない、という事例はそれほど見られない。

しかし、契約書が存在しても、その記載が簡略すぎたり、設計図書(図面と仕様書のこと)の添付がないなどの問題がある場合がある。

約款に関しては、民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会作成の約款があり、その内容を、住宅金融公庫監修の約款が参考とするなど強い影響力を有している。もっとも、比較的規模が大きい建物を想定し、常駐監理者の存在を前提としているところがあり、住宅系建物にそのまま適用することが適切かは議論の余地がある。

(2) 在り方

設計図書さえあれば、紛争の相当の部分を困難を伴わずに解決することが可能であると思われるので、まず、契約書に図面と仕様書を添付する慣行づくりを考える必要がある。そのために、当委員会や日本建築学会から業界等に対する情報発信を行うことが考えられる。

3 監理

(1) 現状

監理契約においては、契約書が全く存在しない場合が多いし、契約書がある場合も、具体的にどこまでの監理業務を負うのかが争いとなることが多い。

(2) 在り方

まず、監理契約において、契約書を作成する慣行づくりを考える必要がある。そのために、当委員会や日本建築学会から業界等に対する情報発信を行うことが考えられる。

また、具体的な監理業務の範囲が争点となることがあるが、その場合、約款の中には、監理業務を必須業務とオプション業務に振り分けているものがあり、それを一つの参考とするとも考えられる。

4 追加変更

(1) 現状

追加工事や変更工事に関しては、一切契約書が存在しない事例が多く、口頭による契約の成否やその内容の確定には困難を伴うことがある。

(2) 在り方

設計者側に、連続性のある、打合せ内容の議事録があれば、認定の困難性は相当軽減されると思われ、そのような議事録を作成する慣行づくりを考える必要がある。そのために、当委員会や日本建築学会から業界等に対する情報発信を行うことが考えられる。