

書面が存在しないことや書面の不備を原因とする紛争の種類と改善のポイント(中間報告)

建築関係訴訟委員会事務局

1 建築契約関係書面の基本的性格

建築生産は、次の各専門の役割分担によって完成されるので、それぞれの業務ごとに必要とされる書面やその位置付けを明確にしていくことが必要となる。

(1) 設計

「設計」は、依頼者との契約に基づき、依頼者の要求を受けて、設計者の創造性を発揮して、設計図書を作成するものである。

設計契約の成否及び内容(種々の調査義務を含むかなど)を明確化するため、契約書が必要となる。

設計段階における依頼者の要求の内容が、建築生産における債務不履行が問題となった際の重要な判断要素であるため、その要求内容の書面化(例えば、設計図書に対する署名押印を求めたり、交渉の経過を記録化するなど)が必要となる。

(2) 施工

「施工」は、発注者との契約に基づき、基本的に設計図書どおりの建物を完成させるものである。

施工契約の成否及び内容を明確化するため、契約書が必要となり、また、設計図書が債務不履行、瑕疵担保責任の重要な判断要素となる。

また、元請・下請業者間の契約についても、発注者と施工者との契約と同じ問題がある。

(3) 監理

「監理」は、設計図書どおりに施工されているか否かを確認することを基本的な業務とするものである。重点監理、常駐監理等がある。

監理契約の成否及び内容を明確化するため(監理の範囲が明確でないことが紛争

の原因となっていることが多い。) , 契約書が必要となり, また, 設計図書がその義務を履行する上で基本的な書面となる。

(注) 追加・変更

「追加・変更」とは, 当初の契約内容に新たに追加したり, 変更したりするものである。追加・変更については, 指示の具体的内容が重要であり, また, 追加・変更の権限の有無が問題となることもあるが, いずれにしても打合せ記録の明確化が重要である。

2 具体的な訴訟等で問題となること多い問題点と改善のポイント

(1) 契約書がない場合又は極めて簡単なものしかない場合

1. 施主と建築業者間の増改築・改装工事

(改善のポイント)

- 具体的な工事内容を明らかにした見積書, 設計図面, 仕様書などを添付させる慣行を定着させる。
- 相手方の協力がなくても作成可能な, 設計打合せ記録, 監理記録などの記録を残す慣行を定着させる。

2. 追加・変更工事

(改善のポイント)

- 追加・変更工事を行う場合には, 必ず見積書等を提示し, 注文者が見積書等の提示を受けて代金額を了解したことを示すサインを取ったり, 合意書を作成させたりする慣行を定着させる。
- 日本建築学会等において, 標準契約書を作成し, 追加・変更工事が必要となった場合には, 工事の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作成しな

なければならないこと、追加・変更工事の指示は書面で行うことなどの条項を定めることを明確にする。

- 指示の内容を時系列的に1通の書面に記載していき、個々の指示について注文者の認印をもらうといった慣行を定着させる。
- 相手の協力がなくても作成可能な打合せ記録を残す慣行を定着させる。

3.元請下請業者間の契約

(改善のポイント)

- 元請下請業者間においても、契約書を取り交わす慣行を定着させる。
- 交渉の経過を記録化し、合意内容を書面化する慣行を定着させる。
- しかるべき建設業関係団体に標準的な労務契約書を作成してもらい、末端の下請人との間でも書面による契約を締結するよう指導してもらう。
- 単価についても、しかるべき建設業関係団体が、飽くまでも目安的なものとして標準労務賃を定める。

(2) 契約書の内容に不備がある場合又は内容の説明が不十分である場合

- 契約書の内容が専門的であり、建築請負工事約款が添付されていても、その内容を十分に理解することができない。
- 設計図や仕様書等の書面によっても契約された施工内容が明らかでない。

(改善のポイント)

- 施主と建築業者との間で、工事の内容・程度につき共通の認識を形成するために、工事類型ごとに、また、代金額等に応じた標準的な仕様を明らかにしておく。
- 例えば、内装工事等では、急いで仕事をする場合もあって、細かな書面を作成しないことが多く、使用する建材の材質等が不明なことが多い。

(改善のポイント)

- できるだけ詳細な内容を書面に書き込む慣行を定着させる。
- ・不測の事態が生じた場合のリスクの負担方法等が契約書に記載がない。(改善のポイント)
- 宅地建物取引業で使われている契約書,重要事項説明書の中で,例えば,土地の売買後にその土地上の擁壁の安全性が争いとなったような不測の事態が生じた場合のリスクを施主と建築業者とのいずれが負担するかについて明示することが必要である。

(3) 書面を相手方に交付したことの証明が十分でない場合

(改善のポイント)

- 請負人が注文者に書面を交付した場合には,表題と日付等を特定して書面の受領書を徴求する慣行を定着させる。
- 一定金額(例えば1000万円など)以上の請負工事については,請負人に契約書等重要な書面を作成したことを記す帳簿の作成,備付を義務付ける。

(4) 同一の契約について複数の契約書等が作成されている場合

- 建築確認申請用の図面と実際の工事実施図面というように内容の異なる同種の図面が複数作成され,どの図面が最終的な合意内容となったのか判然としない。

(改善のポイント)

- 複数の契約書・図面を発行する場合には,新しい契約書等に古い契約書の内容を変更したことが分かるような記載をする,契約年月日を実際に調印した日とする,注文者から受領書を受領するようにするなどの慣行を定着させる。