

# 改正民法の概要と建築士の契約・業務等に与える影響

## 第4回

### 建築士の業務に関わる主な改正と問題点②

大森有理 | 弁護士、大森法律事務所、日本建築士会連合会 契約約款等部会 委員



前々回にも言及しましたが、民法が改正された後、実務にどのような影響が生じるかについては、実際に運用されてみないとわからない点も多くあります。しかし、少なくとも今の段階で考えられるリスク等について、知っておくことが重要と思われる。

そこで今回は、前回に続き、建築士の業務に関わるその他の改正点と、現時点で考えられる改正によって生じるリスク等について説明します。

#### 建築士の業務に関わるその他改正点について

まず、建築士の業務に関わるその他改正点について、いくつか説明したいと思います。

設計契約が準委任契約なのか請負契約なのか、という点については、前回までに述べたとおり、準委任契約と考えるのが妥当と思われます。また、監理契約が準委任契約であることにほぼ争いがないことも、すでに述べたとおりです。なお、以下、報酬および復受任については、設計契約も監理契約も準委任契約であることを前提とします。

#### 準委任契約における「成果等に対する報酬」等 [表1]

##### ■ [現行民法]

準委任契約は無償であることが原則です。例外的に、当事者間で特に報酬の支払いについて定めた場合に有償となります(現行民法第648条第1項)。準委任契約は、第656条によって委任契約の規定を準用しているため、以下、委任契約の条文のみを引用することとします。

また、有償の場合であっても、受任者は、委任事務を履行した後でなければ、報酬を請求することができないのが原則です(第648条第2項)。しかし、例外の一つとして、委任が受任者の責めに帰することができない事由によって履行の途中で終了したときには、受任者は、すでにした履行の割合に応じて報酬を請求することができます(同条第3項)。これは、改正民法との比較で「履行割合型」と呼ばれています。

##### ■ [改正民法]

改正民法においても、基本的な考え方は現行民法と同様です。

もっとも、改正民法では、委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき、および委任が履行の途中で終了したときに、報酬請求権が認められることとなりました(改正民法第648条第3項)。受任者の帰責事由の有無は要件になっていませんが、受任者の帰責事由がある場合で、委任者が何らかの損害を被っていれば、受任者に対して損害賠償請求権を行使することができると考えられています(筒井健夫・村松秀樹編著『一問一答民法(債権関係)改正』商事法務、p.351)。

また、改正民法では、「成果等に対する報酬」に関する規定が新設されました。具体的には、委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約束した場合(これは「成果完成型」と呼ばれています)で、その成果が引渡しを要するときは、報酬は、その成果の引渡しと同時に支払われることとなります(改正民法第648条の2第1項)。

表1 委任契約(準委任契約で準用)の報酬規定の改正点

|            | 現行民法  | 改正民法   |
|------------|---|--|
| 性質         | 原則…無償<br>例外…有償の特約の定めがあれば、有償。<br>(第648条第1項)  | 同左   |
| 報酬支払請求権の発生 | 〈原則〉<br>委任事務履行後(第648条第2項)<br>〈例外〉<br>①期間による定めがある場合、その期間が到来したとき。(第648条第2項)<br>②受任者の責めに帰することができない事由により履行が途中で終了した場合、履行の割合に応じて請求可。(同条第3項) = 「履行割合型」 | 〈原則〉同左<br>〈例外〉<br>①同左<br>②委任者の責めに帰することができない事由により履行をすることができなくなったときなど、履行の割合に応じて請求可。(第648条第3項) = 「履行割合型」※<br>③委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約束した場合で、その成果が引き渡しを要するときは、その引き渡しと同時に支払われる。(同条の2第1項) = 「成果完成型」 |

※ただし、受任者に帰責事由がある場合、委任者が何らかの損害を被っていれば、委任者は受任者に対して損害賠償請求権(改正民法第415条)を行使することができると考えられています

成果完成型では、①委任者の責めに帰することができない事由によって、委任事務の履行をして成果を得ることができなくなったとき（この点については前出p.353）、②委任事務の履行による成果が得られる前に契約が解除されたとき、のいずれかに該当する場合で、当該成果のうち、可分な部分の引渡しによって委任者が利益を受けるときは、受任者は、その利益の割合に応じて報酬を請求することができます（改正民法第648条の2第2項、第634条）【表2】。

設計契約では、通常、設計図書等の作成が業務内容に含まれていると思われます。そうすると、設計契約の報酬に関しては、改正民法上、成果完成型として処理されそうです。

### 準委任契約における「復受任者の選任」

#### ■ [現行民法]

現行民法上、委任を受けた受任者が、さらにその委任内容を第三者に再委任する（「復委任」といいます。復委任を受けた第三者を「復受任者」といいます）ことについて、明確な規定はありません。

もともと、委任は、委任者と受任者との間の信頼関係に基づくものであるため、委任を受けた受任者が自ら委任事務を行うのが本来の形です。そこで、受任者は、委任者の許諾を得た場合等でなければ、復受任者を選任することはできない、と一般的に解されています。

#### ■ [改正民法]

改正民法では、現行民法の下で一般的に解されてきた考え方が、明文化されました。具体的には、「受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない」と規定されました（改正民法第644条の2第1項）。

### 契約の解除【表3】

建物完成後の請負契約の解除に関して、現行民法上は認められていませんが、改正民法上は可能と考えられていることについては、前回説明したとおりです。ここでは、それ以外の契約の解除について説明します。

#### ■ [現行民法]

現行民法上、契約の解除は、履行遅滞や履行不能があった場合に行うことができるとされており（現行民法第541条、第543条）、民法による解除（法律の規定による解除のことを「法定解除」といいます）の場合には、債務者の帰責事由が必要であると解されています。また、債務が履行されない（履行遅滞等）場合には、相手方に対して履行の催告が必要で（現行民法第541条）。

#### ■ [改正民法]

まず、改正民法上、契約解除には、債務者の帰責事由は不要であると考えられています。

また、改正民法では、契約の解除ができる場合について、「催告による解除」と「催告によらない解除」という整理がされています（改正民法第541条、第542条）。

表2 委任契約（準委任契約で準用）の「成果完成型」報酬の概要（改正民法）

|             |  |
|-------------|--|
| 主な要件        | ①委任（準委任）契約の締結（第648条）<br>②委任事務の処理により得られる成果に対して報酬を支払うことを約する。（第648条の2第1項）   |
| 報酬支払時期      | 〈原則〉委任事務履行後（第648条第2項）<br>〈例外〉当該成果が引き渡しを要するときは、その引き渡しと同時。（第648条の2第1項）   |
| 割合報酬支払請求の可否 | ①委任者の責めに帰ることができない事由によって、委任事務の履行をして成果を得ることができなくなったとき、②委任事務の履行による成果が得られる前に契約が解除されたとき、のいずれかに該当→当該成果のうち、可分な部分の引渡しによって委任者が利益を受けるときは、その利益の割合に応じて報酬支払請求可。（第648条の2第2項、第634条） |

表3 契約解除に関する改正点

|          | 現行民法  | 改正民法  |
|----------|---|---|
| 解除ができる場面 | 履行遅滞等（債務が履行されない）  | 履行不能<br>同左（履行遅滞等・履行不能）  |
| 主な要件     | ①債務者の帰責事由がある（解釈）<br>②相手方に対して相当の期間を定めて履行を催告<br>③解除の意思表示（第544条） | ①債務者の帰責事由がある（第543条）<br>②解除の意思表示<br>※債務者の帰責事由は不要と解されている<br>①〈原則〉履行を催告。（第541条）<br>〈例外〉催告不要（例えば、債務の全部が履行不能、債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき等。）（第542条、第543条）<br>②解除の意思表示 |
| 例外       | 建築物の請負契約で、建物その他の工作物については、仕事の目的物に瑕疵があっても、契約解除不可（第635条）         | ①債務の不履行が、債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき。（第543条）<br>②催告を要する場合で、契約及び取引の社会通念に照らして軽微である時は、解除不可   |

債務の履行がされない場合、相手方は相当の期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がなければ、契約の解除ができるのが原則です。ただし、当該不履行が「契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」は解除できません（改正民法第541条）。

一方、一定の場合には、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができます。たとえば、①債務の全部が履行不能、②債務者が、債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき、③債務の一部の履行が不能であり、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき、などです（改正民法第542条第1項）。

その他、契約の一部についても、要件を満たせば無催告で解除できることが規定されています（同条第2項）。この一部解除は、「契約が可分であり、その一部分のみを解消することが可能な場合を対象としている」と考えられています（前出p.239）。

## 民法改正によって生じる問題点等について

ここまで、現行民法がどのように改正されるか、ということについて説明してきましたが、実際に建築士の業務にどのような影響が生じる可能性があるのかという点については、なかなかイメージが湧きにくいのではないかと思います。そこで、ここでは現段階で考えられるリスク等について、実際の建築士の業務と絡めて説明したいと思います。

なお、ここでも、設計契約および監理契約が準委任契約であることを前提とします。

### 「瑕疵」から「契約不適合」への改正に関して

改正民法上、売買契約や請負契約上の「瑕疵」という文言および瑕疵担保責任に関する規定が削除されたことや、「瑕疵」に代わり「契約不適合」という概念に整理されたことは、前回説明しました。

「引き渡された目的物が……契約の内容に適合しない」と条文で明記されたことにより、「契約書」で示されたものだけが、責任の対象となると思われるがちです。しかし、契約書上で明示されていなかったとしても、「通常はこう考えられる」と解釈されるような場合には、当該内容も「契約」の内容に含まれる可能性があるため、注意が必要です（当事者の意思を客観的な事情などから合理的に推測して「通常はこう考えられる」と解釈することを、「合理的意思解釈」といいます）。

一方で、できるだけ事前にトラブルを回避するという観点からは、契約書（業務委託書を含む）に記載する業務内容を、より正確に、あるいはより具体的に示す必要があると思われる。

設計契約を締結しても、その業務内容が契約書等に明確に示されていない場合には、成果物である設計図書等の内容に疑義が生じた場合、その内容が「契約の内容に適合」するか否かで、争いに発展する可能性があります。したがって、設計業務においては、発注者の要望を正確に把握し、設計者が理解した内容を正確に発注者に伝える、というプロセスが、非常に重要になると思われます（もっとも現行民法の下においても、このプロセスが非常に重要であることに変わりはありません）。

### 「契約不適合」における責任に関して

改正民法によれば、引き渡された目的物が「契約不適合」である場合、追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求権、解除権の4つの請求権ないし権利が生じることも、前回説明しました。ここでは、追完請求権と代金減額請求権について触れたいと思います（解除については、後で触れます）。

#### ■ [追完請求権]

設計契約では、設計図書等が「契約不適合」であった場合、これを正しい内容に修正することが、請求内容になると思われます。この追完請求権を争っていると、代金減額請求権へと争いが発展する可能性があることに注意が必要です。

もっとも、この追完請求権は、条文上は過失の有無を問わない無過失責任であると考えられますが、設計契約は、設計者が過失を前提とする善管注意義務を負う準委任契約であると考えられます。したがって、設計図書等の内容に、結果として不都合があったとしても、設計図書等の作成に善管注意義務を果たした（過失はない）と言えるような場合に、無過失責任である追完請求権に関する規定がどのように適用されるのか、という点については、検討の余地があると思わ

れます。これは代金減額請求権についても同じです【図1】。

この点について、私見では、委任契約（準委任契約）と追完請求権および代金減額請求権との関係については、準用規定（現行民法および改正民法第559条）の内容および委任契約の性質からして、「追完請求権が認められるためには、善管注意義務違反があれば、その義務違反必要である」と解するのが妥当ではないかと考えています。

#### ■ [代金減額請求権]

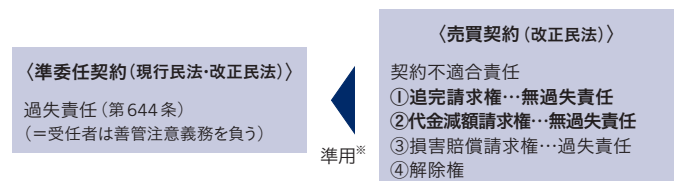
引き渡された目的物に「契約不適合」がある場合、その引き渡された目的物は、支払金額には見合わないものであるため、通常は「価値の減少分」について、代金減額請求権が認められると考えられます。しかし、設計契約において、設計図書等に「契約不適合」が認められた場合、その価値の減少分の具体的な算定額については、ケースバイケースの判断とならざるを得ないと思われます。

また、代金減額が相当であると認められた場合、いつの時点の価値を基準とすべきかについて、改正民法上、明文規定はありません。設計契約においては、不動産売買契約のように設計図書等の価値が、時間の経過により増減するケースは少ないかも知れませんが、社会経済的な事情により、設計図書等の引渡時の価値と、代金減額請求権を行使した時の価値とでは、その価値に差が生じる可能性もないわけではありません。この点については、売買契約に関してですが、「引渡し時の価値を基準にするのが適切であろう」（潮見佳男著『民法（債権関係）改正法の概要』（一社）金融財政事情研究会、p.263）とする説があり、設計契約においても同様に解するのが妥当と思われる。

### 責任期間の制限に関して

現行民法下では、設計契約や監理契約の責任期間は、工事請負契約の特約等と平仄を合わせて「2年間」と定められている場合が多いかと思えます（たとえば、四会連合協定の「建築設計・監理等業務委託契約約款」等があります）。しかし、改正民法では、現行民法にて規定されていた請負契約における瑕疵担保責任期間が削除されたことからすると、今後、責任期間を従来どおり「2年間」と規定することが妥当か否かについては、よく検討する必要があると思われます。

建築物は、経年劣化による不具合等もそれなりに生じる性質を有しますが、責任期間が長くなればなるほど、設計者や監理者も、経年劣化を含む不具合に関するトラブルに巻き込まれる可能性が高くなることが懸念されます。



※第599条によると、売買契約の規定は、売買以外の有償契約について準用することとされていますが、「その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない」と規定されています。準委任契約の「性質」上、問題となり得ます

図1 準委任契約における「追完請求権」と「代金減額請求権」の問題点

## 解除権に関して

現行民法と異なり、改正民法の下では、債務者に帰責事由がなくても契約の解除ができると考えられていることは、すでに述べたとおりです。

そうだとすると、契約解除に一定の要件はあるとしても、従来よりも契約解除のハードルが低くなったように感じられ、建築物請負契約の解除に関する争いが増える可能性があります。建築物の請負契約が途中で解除されれば、監理契約の解除へも発展しかねず、監理契約の解除も増える可能性があることに注意が必要です。

また、設計契約においては、契約解除された場合でも、設計図書等により利益を受ける割合に応じた報酬の請求（改正民法第648条の2第2項、第634条）等ができると考えられますが、請負契約の解除を含め、契約解除の争いに巻き込まれるケースが増える可能性がある、という点では注意が必要です。

さらに、改正民法では、「債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である時」は、催告による解除はできないこ

ととされていますが（改正民法第541条ただし書き）、「軽微」がどのような場合をいうのかについて明らかではないことは、前回述べたとおり、設計契約においても同様に考えられます。

以上、現行民法および改正民法について、3回にわたり説明してきました。民法が改正されることにより、建築士の業務にどのような影響があるのかということについては、先述したように、今後、実際に改正民法が運用されてみないとわからないことでもあります。しかし、今回の連載が今後の皆様の業務の一助となれば幸いです。

おおもり・ゆり

大森法律事務所所属弁護士。2012年司法試験合格。2013年弁護士登録（第一東京弁護士会所属）。2014年10月～2016年4月国土交通省住宅局勤務。日本建築士会連合会契約約款等部会委員等を務める

## 自習型認定研修の設問

### 設問1

次のうち、正しいものはどれか。

- 改正民法上、準委任契約の報酬に関して、履行割合型の規定は削除された。
- 現行民法においても、改正民法においても、準委任契約で復受任者を選任することは、いかなる場合も認められない。
- 現行民法上で規定されている請負契約上の瑕疵担保責任期間に関する規定は削除された。

### 設問2

次のうち、正しいものはどれか。

- 改正民法上、代金減額が相当と認められた場合の価額の基準時については、明文規定がある。
- 改正民法上、「債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である時」は、催告による契約の解除はできないと規定されている。
- 契約の内容の特定に際して、当事者の意思が合理的に解釈される余地はまったくない。



認定教材の設問への回答は、CPD情報システムのページ <https://jaeic-cpd.jp/> にアクセスのうえ、お願い致します。

※不正解の場合は、単位に登録できない場合があります。

※自習型教材の選択欄における会誌『建築士』選択項目は、平成28年1月より建築士会会員のみの表示項目になります。