

改正民法の概要と建築士の契約・業務等に与える影響

第7回（最終回）

座談会 改正民法と契約環境、 建築士業務等への影響をめぐって

出席者（50音順） 大池真人 | (株)久米設計 業務本部企画部 部長

大森有理 | 弁護士、大森法律事務所

小笠原正豊 | 東京電機大学、小笠原正豊建築設計事務所

川崎修一 | (株)川崎建築計画事務所

黒木正郎 | (株)日本設計 執行役員フェロー

櫻井敏正 | 清水建設(株) 東京支店総務部 法務グループ長

進行 後藤伸一 | 日本建築士会連合会 契約約款等部会 部会長、明治大学大学院 客員教授、ゴウ総合計画(株)

監理責任と上限条項の設定の問題について

後藤（前号からの続き）さて、三つ目のテーマは「監理責任」です。つまり監理責任と施工責任の線引きの問題です。本来、施工については工事請負契約上の責任、監理業務については監理業務委託契約上の責任を負う、ということですが、建築紛争等では施工責任について、監理業務の受託者にも一定程度の責任の割合に応じた負担を求めるといふ例が多いようです。施工責任と監理業務受託者の責任の線引きといった考え方についてもお話をいただければと思います。

さらに四つ目のテーマは、契約における上限条項の設定の問題です。改正民法の影響に照らしても、今後、設計や監理責任については、契約上の上限条項、要するに「責任を取る範囲は契約金額の何倍まで」など、そういうリミット条項を設けるべきか、あるいは上限条項そのものについてどのように考えるかという点についてもお話を伺えればと思います。

川崎 工事監理がどのような仕事なのかということを理解されていないクライアントが多いと思います。それに対して設計者も監理者も正確に説明ができていない。国土交通省が作成した工事監理ガイドラインがありますが、それを使って「これ全部やります」といった感じで契約してしまうなど、危うい状況を目にすることがあります。まずは設計者、監理者側が正確に理解をし、クライアントに説明できるリテラシーを身につけるのが第一歩だと考えます。

後藤 小笠原委員は、監理業務で何か問題になったことはありますか。

小笠原 監理は結局、設計図書の完成度という話に行きつきます。

第三者監理でも理想とするものが実現できるように、設計者は設計図書をつくる努力をすべきです。

後藤 そのとおりだと思います。設計図書の完成度というのは非常に大きな問題で、施工者の側から日本を代表するような建築士事務所の設計図書でも、このままではとても情報不足で工事はできないという声を聞くことがあります。設計図書の完成度というのは建築生産の基礎だと思いますが、櫻井委員いかがですか。

櫻井 レアケースではありますが、実質的に、施工と並行して設計図書を作成しているようなケースもあり、このような状況では、工事監理は有名無実化してしまっていると言わざるをえないのではないかと思います。

なお、施工不具合が生じた場合における工事監理者の責任については、施工不具合が生じたという結果に左右されるべきではなく、やるべきことを適切に行っていたのかどうか、といった点で評価されるべきではないかと思います。設計図書がしっかりしていれば、やるべきことも自ずと明確になってくると思いますし、設計図書が不明確なものであった場合には、やるべきことがはっきりしないままになってしまうと思いますので、設計図書の完成度が重要なファクターであることについては同感です。

後藤 監理責任について、黒木委員いかがですか。

黒木 監理者の責任についてですが、監理契約上の上限条項については可能性があるのでしょうか。設計事務所が時々負うトラブルで、施工者がまったく責任はないと主張したり、あるいは施工者が倒産してしまったりした場合に監理者が全責任を負うことになってしまうのが現実的なのかということに回答しておく必要があると思います。全リスクを負う可能性があるのであれば、残念だけれど設計者は監理

業務をやらないことが最適になってしまいますので。

最悪の場合の想定ですが、建築主の中には意図して施工者ではなく監理者に対して、監理責任を負わせるための指摘をして、何かしらの経済的なメリットを取ろうとするものが考えられます。何か制限条件が必要だと思います。

後藤 小笠原委員は、海外の契約や約款で「自分たちがやる業務については、ここまでしか損害賠償請求を負いません」というリミット条項みたいなものをご覧になったことがありますか。

小笠原 某社の契約書を見たときに、設計料が上限という条項がありました。しかし、なかなか発注者が納得しないので、都度交渉が必要と聞きました。

後藤 大池委員に伺いますが、御社の契約の中で、たとえばそういう上限条項は実際にはあるのでしょうか。

大池 特にそういう上限は設けていないと思います。

後藤 一方で、これが改正民法の影響かどうかはわかりませんが、いわゆるB to Cとか言われている法人対個人の契約になったときに、上限条項みたいなものは法的に無効だと判断されることはありませんか。大森先生、いかがですか。

大森 客観的にあまりにも低い金額の限度でしか責任を負わない内容であれば、対個人の契約の場合、消費者契約法との関係で無効と判断される可能性はあると思いますが、その金額や条件次第だと思います。

後藤 上限条項を設けること自体が消費者保護法に違反するとか。

大森 上限条項を設けること自体が直ちに消費者保護法に違反するというわけではないと思います。

大池 一つの目安としては建賠ですね。それにかけている保険金額は、上限の一つの目安になってくると思います。

後藤 今後はどうでしょうか。黒木委員からは団体としてもそういう制限条項を検討していいのではないかというような意見がありましたけれども。

川崎 建賠の話がありましたが、責任の取り方と、保険はセットで考える必要があります。上限が2倍なのか3倍なのかという説明よりは、建賠の範囲で賠償しますというほうが、説明はしやすいような気はしますね。

大池 クライアントによっては、その建賠の保険証写しを出していただくということはあるですね。

後藤 一応、建築士法では、保険加入などの担保措置の努力義務が、建築士事務所の開設者に課せられていますが、櫻井委員はいかがですか。

櫻井 ゼネコンという設計と施工を一括して契約している形態の影響かもしれませんが、損害賠償額の上限設定について議論になることは少ないです。設計段階と施工段階での責任を切り分けた議論をするというよりは、竣工して引き渡しをするところまで一貫して責任を持ちます、という形態ですので、設計の部分の上限、施工の部分の

上限という折衝をするような場面にはなりませんね。

大森 先ほど、監理者の責任についてのお話がありました。現行民法では、建物が完成した後は、建築物の請負契約の解除はできませんでしたが、改正後は、建物完成後でも請負契約を解除できる立付けになりますので、工事請負契約の内容が民法どおりだとすると、今後は、もしかすると工事請負契約の解除が増える可能性もあると思います。建物完成後に請負契約が解除された場合、監理業務の不適切さを主張される可能性もあると思います。そのような意味で、監理者が巻き込まれる可能性があり、注意していただきたいと思います。

工事監理とは、設計図書どおりに施工されているかどうかを確認することをいいますが、その方法としては、合理的な確認方法で足りることになっているところですが、局所的に見て足りるものなのか、全体を万遍なく見る必要があるのかなど、その工事に応じて合理的な方法は異なりますので、何が合理的なのかという点に配慮しながら監理をしていくことも重要だと思います。

後藤 まさにご指摘のとおりですね。

黒木 完成後の契約解除というのは、具体的にどのようなことになるのでしょうか。

大森 基本的には、解除がされると、原状、つまり契約がなかったときと同じ状態に戻す義務が生じます。受領した金銭は返還し、建物は収去して更地で土地を返還することになります。もっとも、改正後の条文上は、債務不履行の程度が「軽微」な場合は解除できません。「軽微」の程度は必ずしも明らかではないのですが、原則は建物を収去して更地にしなければならず、その際の費用も、原則として請負者側が負担することになると考えられます。

後藤 たとえば条文上では完成した部分で建築主が有効に使えるとか、ある程度、価値があって、使用することが可能であるとか、利益を得ることが可能である部分については有償で引き取るとか、そういう契約に縛りを付けることはできますよね。

大森 民法上の制限は特にありません。

責任の担保期間について

後藤 現行の四会設監約款の立付けは、責任の担保期間で見えていきますと、基本的には設計者や監理者の責任は旧四会連合工事請負契約約款とリンクした施工者の責任が終わると同時に終わるとしています。要するに施工者の施工責任期間を越えて、設計者や監理者が責任を負うことはないという考え方です。これについては、旧四会連合工事請負契約約款の改正の推移を見ながら、設監約款のほうでも改正民法に照らし、責任の担保期間について見直すべきか、といった基本的な議論をしているところですが、責任の担保期間、設計や工事監理の責任の担保期間について、各委員はどのように考えておられますか。

民法ですと基本的には5年、10年という、これは客観的か主観的か、という起算点によって5年、10年は責任を持つとした時効期間で、強行規定とされています。一方で現行の約款は2年ということで、かなりそれを短くしています。もう一方では住宅の品確法の規定があり、強行規定の10年は縮められません。

川崎 品確法が施行されてからかなり時間が経ちました。大型の共同住宅も品確法で規制されていることもあり、構造耐力10年、雨水の浸入10年というのは、すでに消費者にはかなり浸透していると思います。一方、住宅でない建物だったらそれが2年になってしまうことに合理的な説明ができなくなってくるのではないかと。それに対して設計がどうすべきかといえば、基本的には設計もそれに倣って、構造耐力と雨水は10年の責任期間が必要だと思っています。ただし、何か問題があったときに、それが設計に起因しているということが前提となります。

起算点については、請負で建物ができてから10年というのと、設計図書を渡してから10年とではタイムラグがあり、工事と合わせてしまうと、今までは2年で10年を越えることはなかったと思いますが、建物が完成してから10年としてしまうと、設計図書が完成してから5年後に建物が完成した場合は責任期間が15年になってしまう。この処理がうまくいかないのではないかとということで、設計図書を渡してから10年というキャップはかけてもいいかなと思います。ただそうすると、責任期間が建物できてから5年で終わるケースや3年で終わるケースなどさまざまとなり、その点はまだ議論が必要です。

大池 川崎委員のお考えとほぼ一緒ですけれども、やはり設計のほうの期間が竣工後も越えるというのは、ちょっと不自然かなと思います。それを越えないという、何かしらの特約になるのですかね。そういうのは必要になってくると思います。

小笠原 私も、構造耐力を確保し雨水浸入を防ぐことは、建築として最低限度の条件だと思います。設計者としては、より薄く、より軽くなどやりがちですが、それによって雨水が浸入しやすくなるのは問題です。ある種のアート作品として発注者が納得すればよいですが、一般の発注者に対して不具合の発生を承知で特殊なディテールを設計するのは、倫理的に正しくないです。

櫻井 私は、民法が改正されたからといって、四会の設監約款の規定を大きく改正する必要はないのではないかと、個人的には考えています。今回の民法改正は、債権関連に関して120年ぶりの大改正ということですが、設監約款は今まで大きな改正をしていなかったわけでなく、時のニーズにあわせて必要な改正が行われてきましたので、社会ニーズは反映されていると思うのです。

さまざまな業種、業態の個別特性に応じた商慣習や慣例に従ってベストな契約形態を選択すべきであることに変わりはないはずですので、これまでの運用で大きな問題がなかったものを、民法が改正されたタイミングで無理に変える必要はないと思います。もちろん、変えなければいけないもの、というものもあると思います。代表的なもの

は、瑕疵担保の規定ですね。瑕疵という法的概念が原則としてなくなったのにもかかわらず、あくまで瑕疵という用語を使い続けるということは、さすがに改めるべきであり、契約不適合に置き換えるべきだと思います。だからといって、担保期間に相当する年数まで変える必要があるのか、今が変えるタイミングなのか、と問いかげられると、その必要性は感じられません。

後藤 おっしゃることはよくわかりますが、建築物の瑕疵担保期間に関しては、2年ではいかにも短くないかという消費者の声があることも確かです。旧四会工事請負契約約款も、受託者寄りだと批判をいただいている部分もあって、それなりに考えなければいけないかなと思うのですが、いかがですか。

櫻井 私は、原則2年という期間について、消費者が大きく問題視しているということであれば、約款の改正という結果につながっていたと思います。また、原則は2年間ですが、故意や重過失に起因するのは10年間であることから、実務的には、不具合の内容に応じて判断をしていると思います。2年経過しているか否かということだけで、杓子定規に対応しているわけではないと思います。

後藤 実態を調べると、確かに杓子定規ということではないようですね。

櫻井 不具合の内容に応じて、営業的な見地などにも配慮しつつ、総合的な判断をしているのが実情だと思います。

黒木 櫻井さんのご意見に賛成です。工事約款の責任の担保期間を越え、設計と工事監理の責任期間が続くという形にならないようにする必要はあると思います。住宅の場合には強行規定がありますが、住宅と非住宅では建築主の属性も違いますので担保期間の考えかたが違うことにも違和感はないと思うのですが。

川崎 一つ大森先生に伺います。請負契約の場合は法人対法人、いわゆるB to Bだったらいいけど、B to Cの場合は消費者保護法があるので、民法の規定に制限をかけるのは問題があるという議論があります。設計監理契約の場合は、たとえばこれをB to Cで使う場合、この問題は同じように発生しますか。

大森 対消費者という点では同じですので、同じように問題になると思います。

後藤 川崎委員のご意見は、四会設監約款をB to B限定にしては、という趣旨ですか。たとえば設監約款のシリーズでは、小規模向け約款があります。これは明らかに戸建て住宅等を中心とした、小規模の建築物に向けての設計施工一括の契約約款で、B to Cを前提にせざるを得ないから、逆に言うど役割分担としては四会設監約款のほうはB to Bに限定してしまうということも考えられなくはないですね。

川崎 現状では、私の事務所ではクライアントが法人でも個人でも通常の四会約款を使っていますので、これを使い続けたいという視点からも、今の問題を整理したいという意見です。

後藤 今後の改正内容はまだわかりませんが、設監約款で責任担保期間が今のままの2年では、B to Cのケースでは消費者保護法に悖ると言われる可能性はありますね。

川崎 可能性はあります。

後藤 責任の担保期間については、ここにおられる委員は、基本的に建築の受託者側です。大森先生には法律家と同時に消費者側を代表していただいて、この議論についてお話をいただけますか。

大森 消費者・発注者側の立場から、ということですのでコメントします。まず、責任期間については、建物の不具合に対して、総合的な判断を基に誠実な対応をされている会社もあり、責任期間が短くても実質的に問題ない面もあると思います。しかし、不具合の内容に関わらず、杓子定規に責任期間を主張されることがあるのも確かです。そのような点も含めて、今回の改正が、業界全体がより健全な方向に向かうための担保にもなるといいなと思います。

また、責任期間の上限についてですが、建物は、実際に完成しないと不具合の有無が分からないことが多く、成果物の交付の日から建物完成までに長くかかった場合は、設計ミスに起因して不具合が生じたことが判明したとしても、設計者の責任を問えず、発注者の負担が過度に大きくなる恐れがあります。そこで、設計者の責任期間は、せめて構造耐力上主要な部分等については、成果物引き渡し時からではなく、建物完成時を起算点とするという選択肢も有り得るのではないのでしょうか。

以上、今後の議論のきっかけにしてもらえれば幸いです。

四会設監約款への要望や普及に向けた提案

後藤 本日、この座談会でご意見、議論をいただきたいという主要なテーマについては、各委員から大変貴重なご意見をいただきました。時間の関係もありますので、最後に四会設監約款について現時点で結構ですので、今後の要望や改正点の指摘、あるいは普及に向けた提案などを、コメントをいただければと思います。

大池 時同じくして、10年ぶりですが、告示第15号の改正検討も今、進められているわけですが、何が標準業務で、何が標準外業務かということで議論しているわけですね。標準業務、標準外業務というのも、今回の改正民法や契約にもリンクしてくると思いますので、そちらのほうの動きも合わせて注視してまいりたいと思います。

それともう一つ、最近、BIMのことでいろいろ議論されていますが、BIMが本格的に導入されてきたときに、それが今回の改正民法にどのように影響していくのかという、その辺もこれからのテーマとして捉えていただけたらと思っています。

後藤 おっしゃるとおりですね。技術革新による業務環境の変化が契約などにも直接に、密接に関わってきます。

川崎 基本的には誠実に仕事をしていくことが重要であり、それ以外にはないと思っています。ただ、社会状況が変わって、民法が改正されていく過程で、これからはさらに設計図書の重要性が増してくるだろ

うということが考えられます。しっかりとした設計ができない設計者は駄目なんだろうなというふうに思っています。

もう一つは、学生時代から契約についてのリテラシーを高める教育をしていかないといけない。設計をめざしたという学生が多くいてよいのですが、クライアントあつての仕事で、契約という概念を学生時代から学ぶことが必要ではないかと思います。

小笠原 アメリカやイギリスでは、BIM利用を前提として設計契約するようになってきていると考えます。BIMを採用することは、部位や部材の設計情報についての責任の所在がより明確になることにつながります。ICT化によって日本の重層下請け構造が改善されるとともに、BIMをうまく活用できるような契約環境の整備を期待しています。

櫻井 先ほど申しあげたとおり、今回の改正民法には、契約意識の高まりという時代のニーズが反映されていることを、強く感じています。企業法務に携わる立場としては、将来的な法律問題や紛争を避けるために契約審査等の段階で法的な策を講じる予防法務と呼ばれる業務に更なる注力が必要であることを、再認識させられました。また、先ほど川崎委員がご提言されたとおり、契約に関する教育の充実については、真剣に取り組まなければならない課題であると思います。

黒木 大学で建築法規の授業などで工事契約や民法等に関しても教える必要があると考えています。これは建築に限らずものを生産することについての社会システムをものづくりと関係する教育全体にいうことだと思います。もう一点、先ほどのプログラムについてですが、

後藤 たとえばプリーフィングですね。

黒木 実際、クライアントの全員が建築のプログラムやプリーフについてきちんと理解ができるわけではありませんので、それらの人たちに発注の専門家として補助をする役割が必要になってくるだろうと思います。これはいわゆる事業のマネジメントをするということとは違う職能で技術的な深いところまでやってくれる人です。じつは、かつては設計者がその役割を果たしていたのですが、再びそこをぜひ建築士が担ってほしいですね。建築士の仕事は設計から以降ですということではなく、設計の与条件をつくる、あるいは施主のサポートをすること自体を建築士の本来の仕事として取り戻して欲しいと思っています。

後藤 今の黒木委員の後段のほうのご意見ですが、それは例えば資格の創設や細分化につながる話でしょうか。そうであれば、ややデリケートな問題を含んでくるような気もしますが。一方で確かにそういう建築士や設計者が本来、担っている、担っていた発注者支援みたいなものについての専門性の発揮、活用は、今後の課題ですね。

黒木 現行制度の中の調査その他業務の一環だろうと思います。それを業務独占にしないでいいと思いますが、責任の明確化という点も考えるとそれが専門業務であることをはっきり示したほうがよいと思います。

後藤 では最後に大森先生、お願いいたします。

大森 契約上の業務範囲を把握しないまま、業務範囲外の追加業務を依頼され、お客さんとの関係を大切にすあまり、追加業務であ

ることを認識しないまま引き受け、最終的にトラブルになってしまうというケースが大変多いと感じています。有償の追加業務であることを伝えるためには、まずは当初の契約上の業務範囲、つまり、自分が何をすべきなのかを把握するところからスタートすることが重要です。この民法改正を機に、改めて業務範囲を具体的に契約書で確認して、



おおいけ・まさと

1983年(株)久米建築事務所(現、久米設計)入社、企画室勤務。現在、業務本部企画部部長。入社以来、企画部門一筋に、設計監理業務契約の折衝、締結手続きに携わる



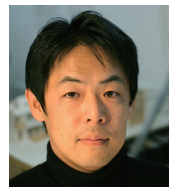
おおもり・ゆり

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



おがさわら・まさとよ

米国大学院進学後、2000～2004年Pei Cobb Freed and Partners LLP勤務。2004年に帰国後、小笠原正豊建築設計事務所設立。博士(工学)。一級建築士。米国ニューヨーク州登録建築家。東京電機大学未来科学部建築学科常勤講師



かわさき・しゅういち

明治大学公共政策大学院修了。一級建築士。2001年(株)川崎建築計画事務所設立。建築の設計監理を生業とし、学校施設、福祉施設建設のコンサルや、約款研究、建築紛争における司法支援活動を行っている。東京建築士会理事

今後のトラブル防止に役立ててもらえたらと思います。

後藤 ありがとうございます。まだまだ多くのご意見等いただければと思うところですが、本日はこれで終了したいと思います。お忙しいところ、大変長時間ありがとうございました。



くろき・まさお

1982年(株)日本設計事務所(現、日本設計)入社、以来建築設計部門所属。現在、同社執行役員フェロー。これまで建築による地域再生・活性化をめざしたプロジェクトに多数携わる。東京建築士会副会長



さくらい・としまさ

1994年清水建設(株)入社。現在、東京支店総務部法務グループ長。入社以来、東京、北海道、北関東、九州など、国内各地の事業部門にて契約実務を中心とした業務に携わる



ごとう・しんいち

明治大学大学院客員教授、ゴウ総合計画(株)代表。国土交通省中央工事紛争審査会特別委員、東京地方裁判所専門委員、日本建築学会司法支援建築会議委員、四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款調査研究会主査、日本建築士会連合会契約約款等部会長などを務める

自習型認定研修の設問

設問1

次の記述の中で明らかに誤っているものはどれか

- 建築工事の工事監理、監理業務は設計図書の完成度に大きく影響される。
- 工事監理者、監理者は、いかなる場合でも建築工事における施工ミスの責任を負わなければならない。
- 建築士事務所の業務責任を担保するための損害賠償を補償する保険への加入は、損害を負った相手方の救済という意味でも必要である。

設問2

次の記述の中で明らかに誤っているものはどれか

- 民法上では責任を負う責任担保期間には時効の規定がある。
- 現行の四会連合協定版の設計・監理業務等委託契約約款を用いた場合の設計の責任担保期間は原則2年である。
- 一方的に消費者に不利な条項を含む契約を締結した場合であっても、契約が成立していればその条項や契約自体が無効とされる可能性はない。



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、単元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。