

平成21年(2009)5月改正

民間(旧四会)連合協定 工事請負契約約款

追 補

民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款

【平成23年(2011)5月改正】

改正の概要・要点解説版

民間(旧四会)連合協定
工事請負契約約款委員会
社団法人 日本建築学会
社団法人 日本建築協会
社団法人 日本建築家協会
社団法人 全国建設業協会
社団法人 日本建設業連合会
社団法人 日本建築士会連合会
社団法人 日本建築士事務所協会連合会

【改正の概要】

今回の改正は、平成22年7月26日に、国土交通大臣の諮問機関である中央建設業審議会（以下「中建審」という。）において、建設業における契約・取引の対等化・明確化を図る等の観点より、建設工事標準請負契約約款が改正され、その旨の勧告がなされたことを受け、当約款委員会においても、同審議会の勧告の趣旨を踏まえ、当約款の2年ぶりの改正を行った。

中建審では、公共工事標準請負契約約款、民間建設工事標準請負契約約款(甲)・(乙)、標準下請契約約款の4つの標準約款を勧告しているが、当約款委員会では、発注者と受注者との間の契約約款（元請契約約款）である、公共工事標準約款、民間建設工事標準約款(甲)・(乙)の3つを参考にして見直しの検討を行った。

また、当約款委員会では、日頃から社会情勢の変化や建設関連法令・通達の改正等に目配りしつつ、調査・研究を重ねているところであるが、その中から今回の改正に合わせて取り上げるべき事項を検討し組み入れた。

【改正の要点】

- (1) 発注者を「甲」、請負者を「乙」とする呼称は、発注者が請負者に優位するとの印象を与えているおそれがあるため、その略称表記を廃止し、それぞれ「発注者」「受注者」に改めるとともに、それに合わせて「丙」を「監理者」と表記した。
- (2) トラブル防止の観点から、発注者・受注者・監理者間それぞれにおける協議、承諾、通知、請求等は原則として書面により行う旨の規定を新たに設けた。(第1条(6))
- (3) 実効性・相当性の観点から、工期遅延及び支払い遅滞の場合の違約金算出方法を見直し、料率を10,000分の4(年率14.6%)から年率10%へ変更するとともに、工期遅延の違約金算出において、出来形部分の請負代金相当額を控除することを廃止した。(第30条)
- (4) 受注者の支払停止等により工事を続行することができない「おそれがある」場合に認められている発注者の中止権、解除権の規定(第31条)と平仄を合わせて、発注者が支払能力を欠く「おそれがある」場合の受注者による中止権、解除権を規定した。(第32条(5))
- (5) 建設工事において反社会的勢力との関係を遮断するために、契約を解除できる場合として、発注者又は受注者の役員等が反社会的勢力である場合等を新たに追加した。(第31条、第32条)
- (6) 当事者間に紛争が発生した場合の解決方法として、従来の建設工事紛争審査会のあっせん、調停、仲裁による解決方法以外に、裁判所での訴訟による解決方法が選択できることを明記した。(第34条)

【主な改正条文】

(注：甲、乙、丙の改正は、(略)とし、主な改正点のみを表します。)

第1条 総則

(1)、(2) (3) (4) (5)・・・(略)

(6) この約款の各条項に基づく協議、承諾、承認、確認、通知、指示、請求等は、この約款に別に定めるもののほか、原則として、書面により行う。

【要点解説】

〔約款全般について〕

旧約款では、発注者を「甲」、請負者を「乙」と表記していたが、発注者が請負者に優位するとの印象を与えているおそれがあるため、「丙」も含めて表記を改め、それぞれ「発注者」「受注者」「監理者」とした。なお、この点は中建審の標準契約約款の平成22年7月改正にならったものである。

〔第1条(6)〕

◎本条(6)は、発注者、受注者、監理者間それぞれの協議、承諾、通知、指示等については、原則書面によることを明確化したものである。

旧約款では、第9条（監理者）で、監理者から受注者に対する指示、確認、承認などについては、原則として書面によることが明記されていたが、発注者と受注者間の指示、通知などについては、特に規定がなかった。そこで、総則において、原則書面主義を明確化したものである。

なお、この項の新設により、第9条(6)は削除することとしたが、監理者からの指示、確認、承認は、従来通り、本条(6)により原則書面で行われなければならないことに変更はない点に留意されたい。

もちろん、この条項により、書面によらない指示、確認、承認等が直ちに無効になるものではないものの、トラブル防止の観点からは、

一旦口頭でなされた指示、確認、承認等であっても、速やかに、指示書、議事録等で書面化し確認しておくことが必要である。

なお、この書面主義の原則は、中建審の標準契約約款（第1条総則）にならったものである。

第9条 監理者

(1)、(2)、(3)、(4)・・・(略)

(5) 監理者が発注者の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、発注者は、当該第三者の氏名または名称および住所ならびに担当業務を書面をもって受注者に通知する。

【要点解説】

旧約款本条(6)を削除した。書面主義については、第1条（総則）に移行した（第1条の解説参照）。

第12条 工事関係者についての異議

(1)、(2)・・・(略)

(3) 受注者は、監理者の処置が著しく適当でないと認められるときは、その理由を明示した書面をもって、発注者に対して異議を申し立てることができる。

【要点解説】

本条(2)は、監理者の担当者または第9条(5)で委託を受けた第三者の処置が著しく適当でないと認められるときの条項であるが、一方、本条(3)の適用は監理者自体の処置が著しく適当でないと認められる場合のことを指しており、それぞれの適用場面が異なる。

しかしながら、いずれの場合も受注者は、発注者に対して、「その理由を明示した書面をもって」必要な措置を求めまたは異議申し立てを行う必要があることから、(2)と同様に、(3)においてもその旨を明記した。

第15条 監理者の立会い

(1)・・・(略)

(2) 受注者は、監理者の指示があったときは、本条(1)の規定にかかわらず、監理者の立会いなく施工することができる。この場合、受注者は、工事写真などの記録を整備して監理者に提出する。

【要点解説】

本条では、サブタイトルから、「工事記録の整備」の文言を削除した。

これは、本条はあくまでも「監理者による立会い施工」に関して定めた条項であり、その趣旨は、監理者の指示により立会い施工を行わなくてもよい場合であっても、受注者は、工事写真などの工事記録を整備して監理者に提出する必要があることを規定したに過ぎない。

特別に「工事記録の整備」を受注者に義務付けるものではないことから、誤解のないようにサブタイトルから、この文言を削除したものである。

なお、別条で、工事記録や品質管理の記録等の整備を受注者に義務付けるかなどについては、今後、約款委員会において検討していく予定である。

第17条 図面・仕様書のとおりを実施されていない施工

(1)、(2)、(3)・・・(略)

(4) 本条(2)による破壊検査の結果、図面・仕様書のとおりを実施されていると認められる場合は、破壊検査及びその復旧に要する費用は発注者の負担とし、受注者は、発注者に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。

(5) 次の各号の一によって生じた図面・仕様書のとおりを実施されていないと認められる施工については、受注者は、その責任を負わない。

a、b、c・・・(略)

d その他、工事について発注者または監理者の責めに帰すべき事由によるとき。

(6) 本条(5)のときであっても、施工について受注者の故意もしくは重大な過失によるとき、または受注者がその適当でないことを知りながらあらかじめ発注者もしくは監理者に通知しなかったときは、受注者は、その責任を免れない。ただし、受注者がその適当でないことを通知したにもかかわらず、発注者または監理者が適切な指示をしなかったときはこの限りでない。

(7) 受注者は、監理者から工事を設計図書のとおりを実施するよう求められた場合において、これに従わない理由があるときは、ただちにその理由を書面で発注者に報告しなければならない。

【要点解説】

旧約款本条(3)は、図面・仕様書のとおりを実施されていない疑いのある施工に関して、破壊検査を行う場合の条項であるが、今回の改正では、破壊検査の結果に応じて、条項を二つに分けた。

つまり、破壊検査の結果、図面・仕様書のとおりを実施されていないと認められる場合は、その後の取扱いを(3)項にまとめ、図面・仕様書のとおりを実施されていると認められる場合は、その後の取扱いを(4)項にまとめ、条項を二つに分離し、分かり易くした。

第20条 施工について生じた損害

- (1) 工事の完成引渡しまでに、契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工について生じた損害は、受注者の負担とし、工期は延長しない。
- (2)・・・(略)

【要点解説】

旧約款では、サブタイトルを「施工一般の損害」とし、(1)においても、「施工一般について生じた損害」との文言を使用していたが、この「一般」の文言には特別の意味はないので、この文言を削除した。これは、公共工事標準約款第27条にならった表現でもある。ただし、不可抗力による損害については、第21条によることは、従来と同じである。

第27条 瑕疵の担保

- (1)、(2)、(3)、(4)、(5)・・・(略)
- (6) 本条(1)、(2)、(3)、(4)または(5)の規定は、第17条(5)の各号によって生じた契約の目的物の瑕疵または滅失もしくは毀損については適用しない。ただし、第17条(6)にあたる時はこの限りでない。

【要点解説】

第17条（図面・仕様書のとおりを実施されていない施工）の破壊検査に係る条項が増えたことから、本条(6)の引用条項が変更になった。

第27条の2 新築住宅の瑕疵の担保

(1)、(2)、(3)、(4)・・・(略)

(5) 本条(2)、(3)または(4)の規定は、第17条(5)の各号（ただし、c号は除く。）によって生じた契約の目的物の瑕疵または滅失もしくは毀損については適用しない。ただし、第17条(6)にあたるときはこの限りでない。

(6) 本条(2)で定める瑕疵以外の契約の目的物の瑕疵については、第27条(1)、(2)、(3)、(4)、(5)および(6)を適用する。

【要点解説】

第17条（図面・仕様書のとおりを実施されていない施工）の破壊検査に係る条項が増えたことから、本条(5)の引用条項が変更になった。

第28条 工事の変更、工期の変更

(1)、(2)・・・(略)

(3) 受注者は、発注者に対して、工事内容の変更（施工方法等を含む。）および当該変更に伴う請負代金の増減額を提案することができる。この場合、発注者は、その書面による承諾により、工事内容を変更することができる。

(4)、(5)・・・(略)

【要点解説】

本条(3)は、受注者からのいわゆる VE 提案条項である。

旧約款では、VE 提案が発注者により承諾された場合、受注者が工事の内容を変更することができるとの書き振りになっていたが、最終的に工事の内容を変更するのは発注者であることから、後段の主語を発注者に変更した。

また、受注者から発注者に VE 提案できる工事内容には、施工方法等が指定されている場合には、その変更提案も含まれることを明確にした。

第29条 請負代金額の変更

(1)・・・(略)

(2) 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については監理者の確認を受けた請負代金内訳書の単価により、増加部分については変更時の時価による。

【要点解説】

本条に基づく工事の追加または変更等により、請負代金額が変更になる場合、本条(2)により、工事の増加部分については、「時価」により精算されることになるが、その基準時が不明確であったことから（当初の請負契約締結時の時価なのかとの疑義もあったことから）、「変更時」の「時価」によることを明確にした。

なお、この「変更時」とは、本条に基づき、請負代金額にかかる変更契約が成立した時のことである。

第30条 履行遅滞、違約金

(1) 受注者の責めに帰すべき事由により、契約期間内に契約の目的物を引き渡すことができないときは、契約書に別段の定めのない限り、発注者は、受注者に対し、遅滞日数に応じて、請負代金額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。

ただし、工期内に、第25条による部分引渡しのあつたときは、請負代金額から部分引渡しを受けた部分に相応する請負代金額を控除した額について違約金を算出する。

(2) 発注者が第25条(4)または第26条の請負代金の支払を完了しないときは、受注者は、発注者に対し、遅滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。

(3)、(4)・・・(略)

【要点解説】

本条は、中建審の民間建設工事標準契約約款（甲）第33条に合わせて改正したものである。

改正の趣旨・理由は以下のとおりである。

1. 出来形控除方式から請負代金方式への改正

- (1) 発注者からすれば、未完成部分が僅かであっても、当該契約目的物である建物全体の引渡しを受けなければ、建物全体を使用することはできない。それにもかかわらず、違約金の計算上、未完成部分の出来形請負代金相当額を控除するのは不合理である。
- (2) 出来形控除方式であると、違約金額が僅少になる。建物の用途は色々あるが、一つの考え方としては、住宅及びオフィスビルでは、建設工事期間中の仮移転先の賃料相当額がカバーできる金額を念頭に考えるべきであるが、これまでの出来形控除方式の違約金では、賃料相当額もカバーできないのは問題であった。

また、違約金は、「損害賠償額の予定」と推定されるところ（民法第420条）、金額があまりに僅少の場合は、その推定が働かないとの疑義もあったことから、損害賠償額の予定としての機能を持たせるためにも、合理的な金額算定が可能となる方式に改正する必要があった。

- (3) 出来形控除方式の規定であると、工事の出来形部分とともに検査済みの工事材料および建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除することになるが、監理者による査定を受けるものの、違約金から控除されるべき請負代金相当額が一義的に算出されない懸念もあり、これを巡って新たなトラブルが生じるといった弊害が考えられる。

2. 一日あたりの遅滞率から年率への変更、並びに乗率の変更（4/10,000＝年率14.6%から年率10%）

- (1) 民事法定利率5%や商事法定利率6%および公共工事標準約款の違約金乗率（現行3.6%～過去8.25%）と比べて、これまでの14.6%は高く設定されているため、率をそのままにして請負代金方式に変更した場合、違約金額が妥当と思われる額に比べて高くなる。

そこで、法定利率（5%～6%）と現行の14.6%の中間の値である年率10%を仮の基準として、約款委員会において、違約金のシミ

ュレーションを行ったところ、1ヵ月(30日間)工事が遅延したことによる違約金の金額は、一般住宅(2,000万円)⇒16.4万円、小規模建物(1億円)⇒82.2万円、大規模建物(50億円)⇒4,109.6万円であり、賃料相当額の観点から見ても、概ね妥当な金額になると思われる。

- (2) 発注者の請負代金支払遅滞に対しては、14.6%では高率となることから、工事遅延の違約金と平仄を併せて10%に引き下げた。

第31条 発注者の中止権、解除権

(1)、(2)、a、b、c、e、f、g・・・(略)

h 受注者が以下の一にあたる時。

- イ 役員等(受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- ロ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ハ 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (3)、(4)、(5)・・・(略)

【要点解説】

建設工事における反社会的勢力との関係遮断を目的として、いわゆる「暴力団排除条項」(以下、「暴排条項」という。)を導入した。

暴排条項の導入に当たっては、公共工事標準約款第47条の規定を参考にして、独立した条項とするのではなく、従来からある工事の中止、契約の解除の条項の中で規定することとした。

暴排条項は、反社会的勢力であることを理由とするものの、既に契約

関係にある当事者を一方的に排除するという側面を有しているため、この点に配慮して、当約款の暴排条項では、濫用や不当行使がなされないように限定的な規定に留めることを基本姿勢とした。

具体的な規定としては、いわゆる「属性要件」（当事者がどういう人・団体であるかを要件とするもの）のみを規定することに留め、「行為要件」（詐術、暴力的行為、又は脅迫的言辞を用いるなど、どういう行動をしたかを要件とするもの）を規定することはしていない。

また、対象は、受注者（＝元請負者）ないしその役員等に限っており、下請負者までを対象としてはいない。

さらに、反社会的勢力の範囲は暴力団対策法で定義される暴力団ないし暴力団員とした。

イ. 受注者（元請負者）の役員等が暴対法上の暴力団員であると認められるとき。

「役員等」とは、「受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。」と定義した。役員とは、代表取締役、取締役、監査役、執行役、執行役員、会計監査人、理事、監事などをいうと解せられる。相談役、顧問などは当該法人における役割・地位等により実態的に判断することになる。

また、建設業法上の許可営業所（支店または常時建設工事の請負契約を締結する事務所）の代表者も「役員等」に含まれることになる。

ロ. 暴対法上の暴力団または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

「経営に実質的に関与している」とは、様々な形態が考えられるが、例えば、当該法人の大株主、出資者等当該法人の経営に影響を与える者が、暴対法上の暴力団または暴力団員である場合はこれに含まれると考えられる。

ハ. 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

「社会的に非難されるべき関係を有している」とは、例えば、公共工事標準約款第47条（第1項第6号ハ及びニ）でいう、役員等が自己等の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって暴対法上の暴力団または暴力団員を利用した場合や、役員等が暴力団

または暴力団員に対して資金供給または便宜供与をするなど、直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力・関与している場合も含まれることになろう。

第32条 受注者の中止権、解除権

(1)、(2)、(3)、(4)、a、b、c・・・(略)

d 発注者が以下の一にあたる時。

イ 役員等（発注者が個人である場合にはその者を、発注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは営業所等の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

ロ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(5) 発注者が支払を停止する（資金不足による手形、小切手の不渡りを出すなど）、などにより、発注者が請負代金の支払能力を欠くおそれがあると認められるとき（以下本項において「本件事由」という。）は、受注者は、書面をもって発注者に通知して工事を中止しまたはこの契約を解除することができる。受注者が工事を中止した場合において、本件事由が解消したときは、本条(2)および(3)を適用する。

(6)、(7)・・・(略)

【要点解説】

〔本条(4)d.〕

公共工事標準約款では、発注者は公共発注者であり、当然、受注者（請負者）が反社会的勢力であると認められるときだけを規定しているが、民間建設工事においては、逆に発注者側が反社会的勢力である場合

や反社会的勢力が経営に実質的に関与している場合などで、例えば、当該発注者が暴力団事務所ビルまたはそれに類する建物の建設工事を建設業者に発注することもあり得ることから、その場合には、受注者から契約解除できるように、受注者の中止権、解除権の条項の中にこの暴排条項の規定を設けたものである。

〔本条(5)〕

発注者が支払能力を欠く「おそれがある」場合の中止権、解除権を規定した（本条(5)）。

旧約款では、発注者が支払能力を欠くことが明確な場合に契約解除または工事中止が可能であったが、工事の途中において発注者に信用不安が生じた場合には、受注者としては、契約解除はもちろん、工事を中止することもできないことになっていた（工期が遅延した場合は履行遅滞の違約金の対象となることもあり得る。）。

そこで、今回の改正において、発注者が支払能力を欠くことが明確になった場合だけではなく、支払能力を欠く「おそれがある」場合でも、受注者が工事を中止し、または契約を解除できるようにしたものである。ただし、損害賠償は請求できない。（本条(6)）

もっとも、発注者の信用不安時に、恣意的に受注者が工事をストップできるわけではなく、例示されているように、発注者が資金不足による手形、小切手の不渡りを出すなどの場合や、例えば別件工事において資金ショートにより請負代金の支払いができなくなっている場合など、本条が適用される場面は限定的とならざるを得ないことに留意されたい。

第34条 紛争の解決

(1)、(2)・・・(略)

(3) 本条(1)および(2)の定めにかかわらず、この契約について発注者と受注者との間に紛争が生じたときは、発注者または受注者は、仲裁合意書により仲裁合意をした場合を除き、裁判所に訴えを提起することによって解決を図ることができる。

【要点解説】

本条は、本契約の履行に関し、当事者間に紛争が生じた場合の解決方法を合意しておくものであるが、旧約款では、建設業法で規定する紛争解決機関である建設工事紛争審査会によるあっせん、調停または仲裁合意に基づく仲裁により解決を図るとしか規定されていなかった。

したがって、当事者間に紛争が発生した場合に、その解決を直接に裁判所における訴訟において解決することはできないのではないかと、あるいは少なくとも紛争審査会のあっせん、調停を経た上でないと裁判所における訴訟に移行できないのではないかと疑義が生じていた。

そこで、今回の改正では、本条に、新たに(3)を設け、建設工事紛争審査会を経ることなく直接に、あるいは同審査会のあっせん、調停で解決に至らなかった場合に、裁判所の裁判に紛争解決を委ねることができる旨を明確にした。

なお、今回、(1)から管轄紛争審査会に関する記載を削除しているが、もちろん契約書において、特記事項欄を利用して、あらかじめ管轄合意をしておくことは可能であるし、仮に管轄合意が無くとも、建設業法第25条の9第1項または第2項に定める紛争審査会が管轄審査会となる。

ちなみに、(紛争審査会のあっせんまたは調停の申立てをした上でないと、紛争審査会の仲裁手続きに移行できないのではないかとという点については、(2)において「発注者または受注者が本条(1)により紛争を解決する見込がないと認めたとき、…仲裁に付することができる。」とされていることから、仮に、当事者の双方又は一方が、紛争審査会のあっせん、調停で解決することは無理であると最初から考える場合は、紛争審査会へのあっせん、調停の申立てを経ずに、直接に仲裁合意書に基づいて仲裁を申し立てることができる。上述したように、新設した(3)により、直接に裁判所へ訴えの提起を行うことも可能である。ただし、仲裁合意書による仲裁合意をしている場合は、仲裁合意書の裏面記載の「仲裁合意書について」の内容に十分留意する必要がある。