

## 技術部だより

## 大規模修繕工事の契約について (第1回)

マンション管理技術情報調査委員会 越野 明子

管理組合は運営をしていく中で種々の契約を交わします。

管理業務に関しては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年制定)で、マンション管理業者が管理委託契約を締結するにあたって、一定の事項を記載した書面(通常は管理委託契約書)を遅滞なく交付しなければならないと定めています。

また、国土交通省がマンションの管理業者等が管理委託契約を締結する際の指針として作成した『マンション標準管理委託契約書』は、平成15年の改訂により、契約内容・業務内容が明確化されました。

それでは(大規模)修繕工事に係る契約はどうか。昨年末、マンション管理センターの連携案内事業に参加している設計事務所に行ったアンケートの結果を交えて現状と問題点等を考えていきます。

## 契約一般について

契約とは当事者間の自由な合意に対して法的拘束力が与えられるもので、その内容に従った履行をしなければなりません。契約の内容、方式は自由であり原則として契約書の存在を必要とせず、口頭でも契約は成立します。

しかし、契約書がないとトラブルが生じたときに、約束の立証が困難となります。契約書は、「契約の成立及びその内容を証明し、後日の証拠とするために作成するもの」と言えます。

## 修繕工事の契約

修繕工事に関わる契約では、相手が設計者と施工者では契約の種類が違います。

設計者との設計業務の契約は、「委任」もしくは「準委任」、監理業務の契約は、ほぼ「委任」と考えられています。

委任とは、当事者の一方が法律行為(または事実行為)をなすことを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約です。設計契約ではどの様な内容の設計を行うか、どの様に設計を進める

かの詳細を決めて契約します。請負のように予め「内容の定まった仕事」があるのではなく受託者(設計者)は委託者(管理組合)と打合せ、研究し依頼者の要望を専門家として形(設計図書)に創りあげていきます。

設計者は建築士法第24条の5項で、設計または工事監理の委託を受けたときには次に掲げる事項を記載した書面を建築主に交付しなければならないとされています。

1. 設計又は工事監理の種類及びその内容
2. 設計又は工事監理の実施の期間及び方法
3. 報酬の額及び支払の額
4. 契約の解除に関する事項
5. 前各号に挙げるもののほか、国土交通省令で定める事項

施工者との工事の契約は「請負」です。

請負とは、一方がある仕事の完成することを約し、相手方が完成した仕事の結果に対し報酬を払うことを約することによって、その効力を生ずる契約です(民法第623条)。ある仕事とは、内容が定まっている仕事をいいます。工事では予め設計が決定していて、設計図書があり、その設計図書・仕様書に従って施工するというものです。請負契約の意味を考えると、設計図書・仕様書があって、はじめて目的の仕事の完成させるという正式な契約になります。

また、建設業法で、建設工事の請負契約の当事者は契約の締結に際し、書面を作成して相互に交付しなければならないことを規定しています(詳細内容は次回です)。

## 設計事務所の契約書式

新築を含めた設計事務所の民間建築契約書式の中では、四会連合の『建築設計・監理業務委託契約書』(以下、『四会契約書』平成11年制定)が現在最も標準なものです。

建築設計関連団体の4会が立場を超えた連携で、共同して契約書式を制定したもので、契約書・約款(契約条項)・業務委託書(業務内容明細)から構成されます。

「建築設計・監理業務委託契約書」

■制定の背景

建築物の多様化・大規模化、建築技術の高度化の進展、さらに、環境問題や高齢化問題の対応等、建築設計をめぐる環境は大きく変化してきた。そこで、建築設計・監理業務内容も多様化・複雑化し、建築設計・監理業務に係わる者に期待される役割や責任は一層重要になって(…中略…)設計・監理業務が適正に実施されるための環境整備が強く求められている。(…中略…)

こうした状況の中で、民間建築工事により相応しい「標準委託契約約款」の制定が急務と考えられる。(書式の解説「制定の意義」より抜粋)

■四会

- (社)日本建築士会連合会(士会連合会)
- (社)日本建築士事務所協会連合会(日事連)
- (社)日本建築家協会(JIA)
- (社)建築業協会(BCS)

■契約書式の構成

①業務委託契約書

件名、建設地、建築物の用途・構造・規模、委託業務内容、業務の期間、業務報酬の額及び支払時期、特記事項を明示する。

②業務委託契約約款(契約条項)

委託者・受託者の責任、権利・義務、業務履行の経過で起こる問題への対処方法等を明示する。建築設計・監理業務委託契約約款では、28条項。

③業務委託書

設計業務及び監理業務の内容を具体的に記述する。

注文書・請書は契約書に準ずる書面といえます。

注文書・請書のみを交わす場合と、同一の客先からたびたび、業務を受託する様な場合に、個々の取引ごとに契約書を取り交わす煩わしさを避けるため、最初に共通的な基本的な事項を定めた基本契約書を取り交わしておき、具体的な受発注は注文書・請書の交換によって行う場合があります。後者では、基本契約を締結した時点では、権利・義務が発生しません。

簡略化して注文書または請書の一方からの交付のみをする場合が見受けられますが、トラブルとならない様に注文書・請書両方を取り交わしておくのが良いといえます。

設計者や設計事務所との契約では定型化した業務(定期検査など)に多く用いられています。

「注文書・請書」

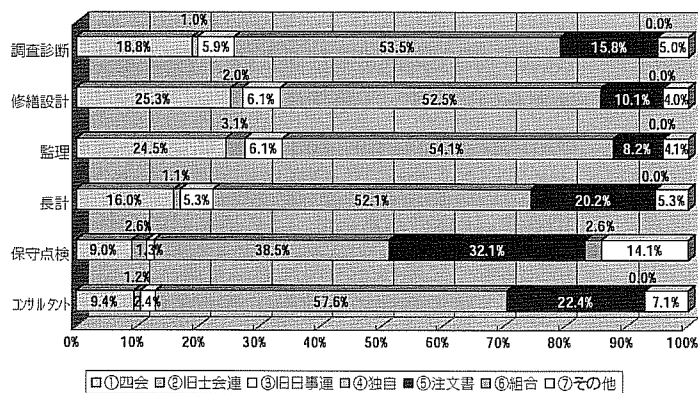
- 注文書：申込という事実を証明する書面
- 注文請書：承諾した事実を証明する書面

■書式の内容

件名、建設地(当該地)、施工場所、業務の種類・実施方法、業務の期間、業務報酬の額及び支払時期等を明示する。簡単な契約条項が記載されている例もあります。

アンケート結果

1. 業務内容別使用契約書式



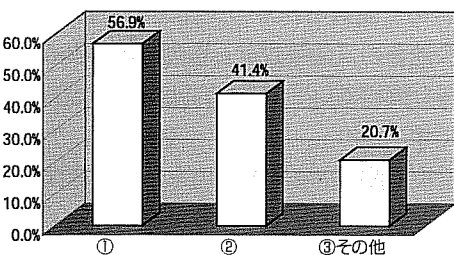
管理組合と設計事務所が交わす業務委託契約書式は、契約業務種類により違いがあるが「設計事務所独自書式」が最も多く、ほとんどの業務で50%以上を占めています。

業務内容によって「注文書」や「四会契約書」がそれに続きます。

<<選択肢>>

- ①四会契約書式
- ②日本建築士会連合会の建築士業務委託契約書(旧書式)
- ③日本建築士事務所協会連合会の設計・監理業務委託契約書及び同約款(旧書式)
- ④設計事務所独自の書式(①~③を参考にしたものも含む)
- ⑤注文書及び請書
- ⑥管理組合が作成した書式
- ⑦その他

2. 「事務所独自書式」の作成理由



全体	
回答数	%
①	33 56.9%
②	24 41.4%
③その他	12 20.7%
回答者計	58 119.0%
不明	0
回答無	5
該当しない	44
計	107

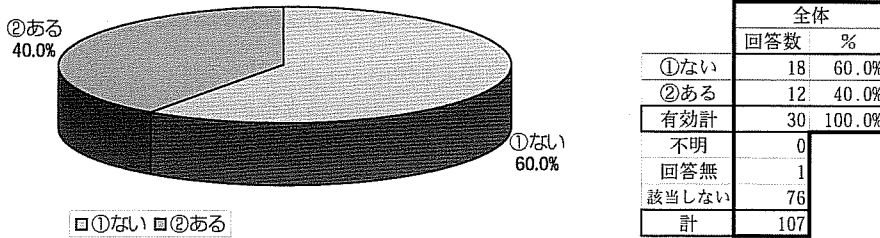
《複数選択あり》

「設計事務所独自書式」を使用する理由は、「既存の新築用の書式では満足しないため」が56.9%、「管理組合の要望に応える書式が必要と考えるため」が41.4%と高い割合を示しています。

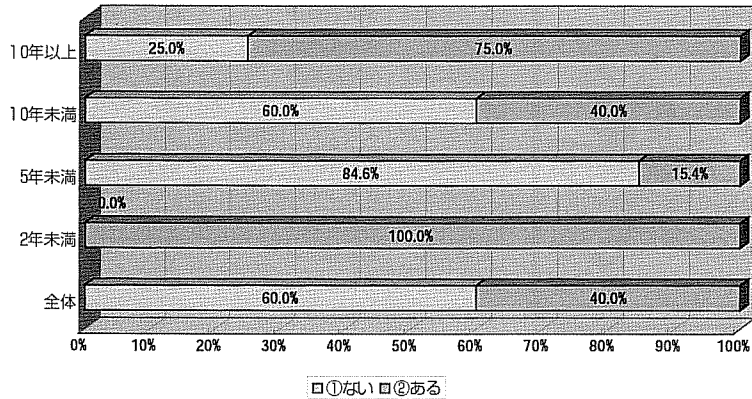
<<選択肢>>

- ①既存の新築用の書式では満足しないため
- ②管理組合の要望に応える書式が必要と考えるため
- ③その他

3-1. 「四会連合協定業務委託契約書」使用について（契約条項の追加、削除または訂正）



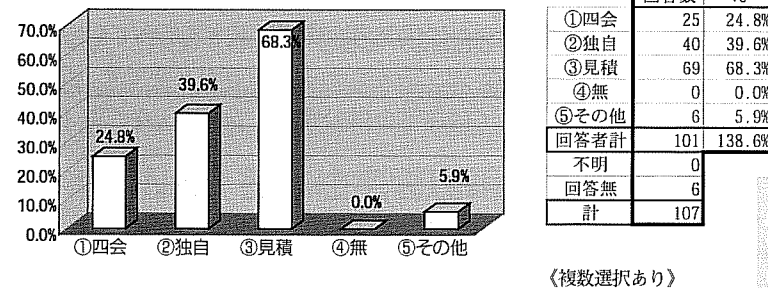
3-2. 「四会連合協定業務委託契約書」使用について（経験年数別）



四会連合協定業務委託契約書式を使用する設計事務所の中で、設計事務所からの働きかけにより追加、削除または訂正を行う契約条項が、「ある」が40%です。

経験年数や実績数が多い程、「ある」の使用割合が高い傾向が見られます。

4. 業務内容及び仕様書について



契約書類上の業務内容及び業務仕様の明示は、「見積内訳書」が対象者の68.3%、次いで「独自書式」が39.6%と回答、高い割合を示しています。

- <<選択肢>>
- ①四会：四会連合協定の業務委託契約書（業務委託書を含む）の書式に従って明示
  - ②独自：当設計事務所独自の書式を定めて明示
  - ③見積：業務報酬額の見積内訳書で業務内容を明示
  - ④無：明示はしない

《複数選択あり》

アンケート結果では、管理組合と設計者の委託契約書式は「設計事務所独自の書式」が最も多く使用されており、既存の書式を使う設計者も修繕工事にそぐわない部分は追加、削除または訂正を行っている様です。そういった工夫は経験年数や実績数が多い程、高い傾向にある事もうかがわれます。

また、独自書式の例では①契約書十約款十業務明細書と②契約書（約款内容を含む）十業務明細書の2通りがあり、契約書や約款は四会契約書等の既存書式を基に作成された内容が多く、業務明細書は改修工事に特化した各社各様の内容に分かれます。業務明細書では打合せや説明会の回数なども明確にしたものが見られました。

現在の改修工事の管理組合と設計者の業務委託契

約は、書式もですが業務内容も“決定版”と言うものは定まっていません。業務内容の提案は各設計者の“腕の見せ所”であるともいえ、定型化するばかりが良いとはいえないでしょう。

しかし業務内容が曖昧なまま（費用だけを見て…？）設計事務所を決め契約してしまうと後悔することになりかねません。

未然にトラブルを防ぎ、また、管理組合の満足度を高めるためには、契約の前に設計・監理業務の“範囲・内容や業務の方法を明確にする”と共に、“お互いの責任と権利・義務を予め明らかにする”ことが重要です。

契約に関しても、顧客に対する説明責任等の考えを持った設計事務所を選ぶことが、管理組合にとっての良いパートナー選択の一法と言えます。

## 技術部だより

## 大規模修繕工事の契約について(第2回)

マンション管理技術情報調査委員会 越野 明子

今回は、昨年末に実施した連携案内事業参加事務所に対するアンケート調査結果を基に、大規模修繕工事において管理組合と施工会社が交わす工事請負契約について考えていきます。

## 工事請負契約について

民法によると工事請負契約も、口頭の申込・承諾で契約成立となります。しかし、建設業法第19条で、『建設工事の請負契約の当事者は、契約の締結に際して定められた事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない』とされており、原則として「契約書」の作成が義務づけられています。

また、一定の要件を備えていれば「注文書・請書」の取り交わしによる締結方法も建設業法違反にはあたらないとして運用されています。

定められている事項は次のとおりです。

- 一 工事内容
- 二 請負代金の額
- 三 工事着手の時期及び工事完成の時期
- 四 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- 五 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- 六 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- 七 価格等（物価統制令（昭和二十一年勅令第百十八号）第二条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
  - 七の二 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
  - 七の三 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- 八 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
- 九 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法

十 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金

十一 契約に関する紛争の解決方法

## マンションの工事請負契約書類

マンション大規模修繕工事の契約書には、概ね次の書類が綴じ込まれています。

1. 契約書（契約当事者の名前・印、工事名、工期、請負代金額）
2. 契約約款（契約条項、取決め事項）
3. 工事費内訳明細書（又は、契約見積書）
4. 現場説明書（設計図や特記仕様書に記載されていない条件等）
5. 質疑回答書（見積り時の質疑とその回答）
6. 設計図書（共通・特記仕様書、設計図面等）

前出の書面化しなければならない事項のうち「1. 契約書」と「2. 契約約款」で“一 工事内容”を除くほとんどの内容を網羅しています。

「3. 工事費内訳明細書」は、請負金額を表すのみでなく、見積り時点からの工事内容の増減、精算の根拠ともなる書類です。「〇〇工事 一式」という記載ではなく、各項目ごとに部位・仕様（及びサイズ）・数量・単価を明確にした書類であることが望まれます。

また、工事費内訳明細書は修繕工事以降の履歴としても非常に役立ちます。工事内容に変更や増減があった場合は、竣工図書に含まれる変更内容の明細と系統だてて整理し、保存しておきましょう。

補修工事では、工事をしている途中で不具合箇所が発見され、追加工事により工事費がアップすることがあります。事前に明細を出す事が出来ない場合は、条件付きの依頼内容としています。この場合も補修後には施工会社から明細が出されますので、工事関係書類として保管しておくといいでしょう。

「4. 現場説明書」と「5. 質疑回答書」は設計事務所と工事監理の委託契約を交わしている場合に作成されます。

設計事務所は施工会社に対して見積り依頼の際、現

場説明会を実施するか建物の現地確認を促します。施工会社は配布された設計図書や数量計算書を精査後に、見積前に不明な点を質疑します。それに工事監理者が回答し、指示したものが質疑回答書です。契約書に綴じ込む4.~6.の書類間に相違がある場合の優先順位は仕様書や図面より上位となります。

※現場説明会：より依頼主の意図に合致する工事実施のために、設計事務所から施工会社に対し行われる設計意図他を説明する会。現場である建物に於いて実施される事が多い。

「6.設計図書」は共通仕様書と特記仕様書、設計図面等から構成されます。修繕工事では工事内容によって、設計図面を作成せずに、共通の数量計算書(内訳明細書の単価を抜いたもの。各施工会社は単価を入れることで見積書となる)により見積を依頼する場合があります。

### 工事請負契約書式と現場での対応

建設業法の書面化に適合する建設工事請負契約書のモデル書式には下記のものがあり、民間工事では『民間連合書式』が多く使用されています。

- ①「公共建設工事標準請負契約約款」(含契約書)
- ②「民間建設工事標準請負契約約款」(含契約書)  
※①・②共、中央建設業審議会制定。
- ③民間連合協定「工事請負契約約款」  
「用紙(契約書)」(以下『民間連合書式』)  
※②を基に(社)日本建築学会他の建設業界の7団体によって制定された約款と契約書式。

今回のアンケート結果でも設計事務所に業務委託する場合のマンションの大規模修繕工事で圧倒的に『民間連合書式』が使用されていることがわかりました(アンケート結果 1)。

最も使用されている『民間連合書式』ですが、社会の変化、契約形態の多様化等々から、新築工事でも約款を修正・追記により使用することが多くなっています。それでも契約上の問題や混乱が顕在化しており、改正も頻繁に行われています。

加えて新築工事とは違った点の多い、大規模修繕工事では、設計事務所または管理組合からの働きかけにより追加、削除及び訂正(以下、追加等)を行う契約条項が数多くあります。

今回の調査結果では、条項の変更に次のようなものが挙げられました(アンケート結果 2)。

### ■設計事務所(工事監理者)による条項変更の例

・保証期間(第27条 瑕疵の担保)→変更

理由 修繕工事では仕様書に工事内容毎、材料毎の保証年数を明記し見積条件とすることが一般的にな

ってきているため、条文中に掲げた期間ではなく「仕様書を優先する」に変更しています。

※厳密には保証と瑕疵の担保は異なります。

『保証』工事請負契約において、当該契約に基づいて、物件の欠陥箇所の補修を無償で行うという約束。

『瑕疵の担保』契約の目的物に施工上の瑕疵(予期するような状態や性質の欠けていること)があるときは補修や損害の賠償を求める事ができるとするもの。請負者に故意または重大な過失がない場合の瑕疵担保期間は民法により最長の場合で2年となっています。

・請求・支払・引渡(第26条)→一部削除

理由 出来高払いの項目が含まれていますが、契約書に支払条件(時期・金額)を定めて契約するケースが多いため、出来高払いについての項目を削除しています。

・部分使用・部分引渡(第24・25条)→削除

理由 請負契約の原則から約款にも引渡(工事の終了)と請負代金支払完了は同時とされていますが、住まいながらの修繕工事では、施工終了箇所を即部分使用する事が必須となります。約款では「部分使用する箇所を請負者の指示に従って使用しなければならない」としており、修繕工事にそぐわないため削除しています。

・履行遅滞・違約金(第30条)→削除

理由 施工終了箇所を即部分使用していく管理組合側には引渡しが遅れても実質的支障が少なく、違約金を請求できたとしても少額です。「少々の遅れよりも品質重視」の考えもあります。また、請負者の遅滞責任を生かすと支払い遅滞の違約金だけでなく、修繕工事特有である要在宅工事での管理組合側の遅延責任(組合員が在宅の約束を忘れた場合等)も問われる可能性があります。実態にあわないことから削除しています。

・支給材料・貸与品(第14条)→削除

理由 管理組合からの支給材料・貸与品はほとんどないため削除しています(電気・水道の支給及び集会室等の施設貸与は別途、協議)。

### ■管理組合による条項変更の例

・アフターサービスの明示

理由 追加条項として、竣工後の追跡調査(アフターサービス)の年数や方法についての記載を求めています。設計事務所が作成する設計図書では仕様書に当該事項を記載している場合もあります。

### 工事請負契約における監理者の立場

ここで工事請負契約における設計事務所の立場をみていきます。

管理組合は設計事務所と設計と併せて工事監理業務の委託契約を、施工会社とは工事請負契約を交わしますが、協議したり、指示したりする関係の設計事務所と施工会社の間には直接の契約がありません。

『民間連合書式』の契約書では「工事監理者としての責任を負うため」と設計事務所も工事監理者欄に記名押印する書式となっています（記名がなくても工事監理委託契約を交わしていれば役割は変わりません）。

約款では工事監理者、現場代理人・管理技術者に関する条項があり、それぞれ“何を行うか”、また“請負者は設計図書に示された施工条件が実際と相違する場合はただちに工事監理者に通知する”や“工事監理者は請負者からの検査の求めには速やかに応じる”等細かく規定されています。

『民間連合書式』の約款の使用により、工事監理者や現場代理人・管理技術者の立場と共に委託者（管理組合）との三者の権利・義務も明確にすることができます。

最後に

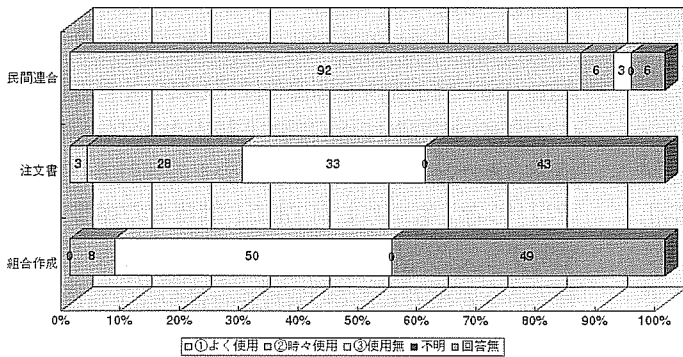
修繕工事は認知される過渡期で、建設業の種類に“修繕工事”は未だありませんし、修繕工書の標準的な契約書式の整備はもう少し待たねばならない段階です。

今回挙げた“モデル契約書”は国土交通省の審議会や民間で組織を超えて創りあげたものです。現在の修繕工書の契約はそれを基に、法律のプロ集団ではない設計事務所や施工会社が必要にせまられて各社試行錯誤し、手を加え使っている状態です。また、標準的な契約書が出来ても要望は時と共に、社会の移り変りと共に変化していくとも言えます。

各管理組合は“損をしないため”に無理な要求をするよりも、契約書により自分達の要望を明確にすること、信頼できるパートナーを得ることが重要なのではないのでしょうか。

アンケート結果

1. 工事請負契約書式



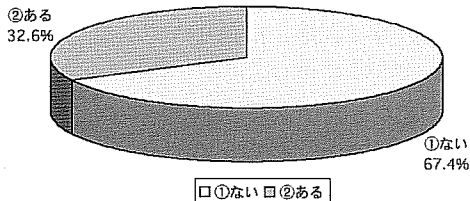
管理組合と施工会社が締結する工事請負契約書の各書式について、採用されていると思われる3書式（左グラフ）の使用頻度と、他にどのような書式を使用しているかを具体的に聞いた。

3書式を比較すると「よく使用」回答割合は圧倒的に『民間連合書式』が高い。

- その他の具体的使用書式は、少数であるが
- ①管理会社の書式
  - ②連携案内事業の所属グループの書式
  - ③設計事務所が施工会社と共同して、素案を作成し管理組合と協議などが挙げられた。

2. 民間連合書式の追加等を行う条項

<設計事務所より>

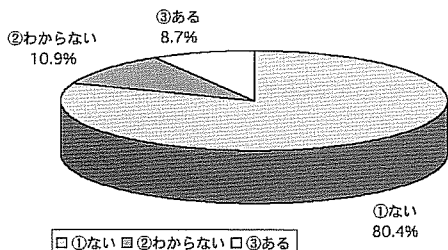


全体	
回答数	%
①ない	64 67.4%
②ある	31 32.6%
有効計	95 100.0%
不明	0
回答無	3
該当しない	9
計	107

『民間連合書式』を「よく使用」または「時々使用」と回答した設計事務所の中で、設計事務所からの働きかけにより、『民間連合書式』に追加等を行う条項は、67.4%が「ない」と回答した。

また、経験年数が多い程、「ある」の割合が高くなる傾向である。

<管理組合より>



全体	
回答数	%
①ない	74 80.4%
②わからない	10 10.9%
③ある	8 8.7%
有効計	92 100.0%
不明	0
回答無	6
該当しない	9
計	107

同様に、管理組合からの働きかけにより追加等を行う条項は、8.7%が「ある」と回答した。