

民間(七会)連合協定工事請負契約約款の改正の概要

【改正の概要】

I. 改正民法対応

1. 債権譲渡制限(第6条、第31条の3(1)a)

第6条の権利義務の譲渡を制限する規定は現行のままであるが、この規定に違反して請負代金債権を譲渡した場合、発注者がこの契約を解除できることを明記した(第31条の3(1)a)。

この趣旨は、改正民法において、譲渡制限特約に違反して請負代金債権の譲渡がなされた場合でも、その譲渡は有効であるとされ、ひいては発注者の解除権の行使は権利の濫用に当たり契約解除できないと解されることから、工事中における請負代金債権の重要性に鑑み、それを譲渡した場合は、契約解除できることを解除条項で明確化したものである。

2. 契約不適合責任・責任期間(第27条、第27条の2ほか)

現行約款では、瑕疵担保責任・瑕疵担保期間として規定していた条項を改正民法の用語に合わせて、それぞれ「契約不適合責任」「契約不適合責任期間」とするとともに、改正民法に合わせて以下の内容的な改正を行った。

- (1) 契約不適合があった場合の発注者の請求方法(請求態様)について、改正民法で新たに認められた、代金減額請求権及び契約解除権を加えて、これまでの修補(追完)請求及び損害賠償請求と合わせて規定を整備し直した。

さらに、上記請求等は、判例の態度を取り入れて、発注者はそれぞれ具体的な根拠を示して受注者に対し契約不適合責任を問う意思を明確に告げる必要があることを規定した。(第27条の2(3))

- (2) 契約不適合責任期間については以下の通りとした。

①原則、契約目的物の引渡しから2年。

②建築設備の機器、室内装飾、家具、植栽等は引渡しから、原則1年(ただし、引渡し時の検査により発見できなかった不適合)。

ただし、上記期間内に不適合を知ってその旨を受注者に通知した場合、当該通知から1年が経過する日までに請求等を行うことができ、その場合は上記①、②の期間内に請求等をしたものとみなす規定において、

期間内に厳格な請求等を行えない場合の救済措置の規定を設けた。(第 27 条の 2 (4))

- ③なお、契約不適合が受注者の故意・重過失による場合は、その期間は民法の定めるところによるとした(第 6 項)。(民法の消滅時効規定が適用され、引渡から 10 年又は権利行使が可能であることを知ったときから 5 年のいずれか早い時までとなる。)

3. 発注者の受領遅滞(第 26 条(5)及び(6))

改正民法第 413 条第 1 項及び第 2 項において明文化された債権者の受領遅滞にならい、発注者が契約目的物の引渡を拒み又は引渡しを受けることができない場合、受注者は当該目的物を自己の財産に対するのと同様の注意をもって保存すれば足り、それによって、目的物に損害が生じた場合の賠償及び要した管理費用は発注者が負担することを規定した。

なお、この規定は、発注者が支払いを怠り、受注者が引渡しを拒んだ場合にも準用される(第 30 条の 2 (5))。

4. 発注者又は受注者の損害賠償請求(第 30 条、第 30 条の 2)

発注者の損害賠償請求(第 30 条)及び受注者の損害賠償請求(第 30 条の 2)を整理し、それぞれ 1 か条に纏めた。

また、改正民法第 415 条第 1 項但し書にならい、当該債務の不履行が、契約及び取引上の社会通念に照らして、債務者(発注者又は受注者)の責めに帰することができない事由によるものであるときは、損害賠償請求できない旨を明記した。

なお、現行約款の受注者の引渡し遅滞又は発注者の支払い遅滞に関する「履行遅滞、違約金」(旧第 30 条)の定めは、それぞれ第 30 条(2)、第 30 条の 2(2)として規定し直し、この違約金が損害賠償額の予定(民法第 420 条)であることを明記した。

5. 発注者又は受注者の契約解除

改正民法において、催告による解除(催告解除)と催告によらない解除(無催告解除)が分けて明確化され、解除事由が詳細に定められたことから、それにならい解除の規定を整備した。

(1) 発注者の契約解除等

- ①発注者の任意解除等(第 31 条)(内容的には、ほぼ現行約款のまま。)
工事が完成しない間は、発注者は受注者に生じた損害を賠償することによって、いつでも契約を解除することができる。

②発注者の催告による解除（第31条の2）

発注者は、受注者が契約不適合による履行の追完（修補）を行わない場合などを含めこの契約に違反する場合、相当期間を定めた催告を行った上で、契約の解除ができる。

ただし、当該違反（債務不履行）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ない。

③発注者の催告によらない解除（第31条の3）

受注者が第6条（1）の譲渡制限特約に違反して請負代金債権を譲渡した場合、第5条の一括下請禁止規定に違反した場合又は反社会的勢力排除の規定に抵触した場合あるいは契約不適合があり当該契約目的物を除却した上で再び建設しなければこの契約の目的を達成することができない場合などは、相当期間の催告を経ることなく、直ちにこの契約の解除ができる。

(2) 受注者の契約解除権等

①受注者の中止権（第32条）（内容的には、ほぼ現行約款のまま。）

発注者が前払又は部分払を遅滞したときや敷地等の提供ができないなど発注者の責めに帰すべき事由によりこの工事が著しく遅延したときなどは、受注者は相当期間を定めた催告を行った上で、工事を中止することができる。

②受注者の催告による解除（第32条の2）

受注者は、発注者がこの契約に違反する場合、相当期間を定めた催告を行った上で、契約の解除ができる。

ただし、当該違反（債務不履行）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ない。

③受注者の催告によらない解除（第32条の3）

発注者が反社会的勢力排除の規定に抵触した場合、工事の完成が不能であるとき又は受注者が催告をしても契約をした目的を達するに足りる履行がなされる見込みがないことが明らかであるときなどは、相当期間の催告を経ることなく、直ちに契約の解除ができる。

6. 解除に伴う措置（第33条）

契約が解除された後の取扱いを、工事完成前と工事完成後とに分けて規定した。

【工事完成前】

出来形部分、検査済み工事材料等は発注者が引受けるものとし、発注者が受ける利益の割合に応じて受注者に請負代金を支払う（第1項）。

損害賠償等その他解除に伴い生じる事項の処理については、民法の規定に従って協議して決める（第5項）。

【工事完成後】

原状回復又は損害賠償請求等解除に伴い生じる事項の処理については、民法の規定に従って協議して決める（第6項）。

7. 保証

本約款では発注者及び受注者が任意に金銭保証人を立てる場合があることを予定しているが、改正民法にならい、保証人が個人の場合、その保証は個人根保証（民法第465条の2）となることから極度額を定める必要がある旨を契約書において注記した。

また、改正民法で新たに義務付けられた、個人保証を依頼する場合の情報提供義務（民法第465条の10第1項）も留意事項として契約書に注記した。

II. 改正建設業法対応

2019年6月に成立公布された改正建設業法（施行は、2020年10月）のうち、以下の改正事項を先取りして、本約款に盛り込んだ。

(1) 契約書記載事項（施工しない日又は施工しない時間帯の定め）

改正建設業法第19条第1項第4号で、「工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容」が契約書記載事項として新たに追加されたことから、その記載欄を契約書に新設した。

(2) 著しく短い工期の禁止（適正な工期の設定）

建設業の働き方改革の実効性を図るために新たに規定された、「著しく短い工期の禁止」の規定（改正建設業法第19条の5）の趣旨を踏まえ、この契約において、発注者は、工期を変更する場合、変更後の工期が適正な工期となるようにしなければならないことを明記した。（第28条（3））

(3) 監理技術者補佐

改正建設業法で新たに認められた「監理技術者補佐」（改正建設業法第26条第3項但し書）を置く場合の取扱いを、従来の監理技術者を置く場合にならって規定した。（第10条及び第12条）

III. その他の新設及び改正条項

(1) 秘密保持条項の新設（第7条の2）

発注者及び受注者双方において、この契約に関して相手方から提供を受けた秘密情報に対して、第三者への漏洩及び目的外の使用等を禁止する

秘密保持条項を新たに設けた。

(2) 条件変更条項の見直し（第 16 条）

設計図書等に誤謬、脱漏があった場合又は設計図書等と現場条件が異なった場合で、発注者等の指示に従って対応・措置を取った場合は、これまでの協議条項を廃止し、客観的に認められる範囲で工期の変更又は請負代金額の変更が求められることを確認する規定とした。

(3) 損害の防止条項の見直し（第 18 条）

受注者が損害の防止に要した費用のうち、請負代金額に含めることが適当でないと客観的に認められる範囲の費用は、発注者が負担することとして、協議条項を廃止した。

以 上