

改正民法が建築士業務に与える

影響等に関する説明会参加の報告

(公社)大分県建築士会日田支部

広報部長 秋 和夫

令和2年2月20日

2月12日午後1時30分より、日田市役所7階中会議室に於いて、16名の参加で改正民法の説明会が開催されました。今回の民法改正は121年ぶりに公布されたもので、大幅な改正が行われており、建築士業務に大きな影響がありそうです。



挨拶をする野村支部長

原因がデザイン重視であったり、施工者の知識不足であったりと色々ですが、どちらにしても所有者や使用者にとっては迷惑な話です。

民法の改正に関係なく、問題の解決に設計者や施工者が協力し合って知識と技術を高め合える社会ができるシステム創り大切だと感じました。



説明会場の様子

まずは、設計業務に関してですが、契約の際に請負なのか準委託なのかを明確にしておく必要があります。設計を進めていく段階で、デザインや形状が依頼者の意に沿わない事や、予算がオーバーしたりすることがあります。それが原因で設計契約を途中解約する際に、請負と準委託契約では、その責任と支払いに大きく差が出るみたいです。また、建物の完成引渡しが終わった後の使い勝手や漏水トラブルでも、設計責任が明確化されるようです。予算オーバーについては、最近人手不足や職人の高齢化で、ゼネコンや施工業者でも建築工事費の算出が難しくなっていますが、コストコントロールに対して設計者がどれほどの対応が出来るか不明です。

次に、監理業務に関してですが、建物の引き渡し後に発生した瑕疵(民法改正後は、契約不適合)で、どこまでが監理者の責任なのか施工業者の責任なのかは悩ましいところです。私は、設計する立場でありながらも、ゼネコンで仕事を覚えてきたいいわゆる施工畑の出身です。改修工事をしていると、時折手抜き工事ではないか?と思えるような案件に出くわすことがあります。

以下は、改正民法の説明会の内容を要約したものです。

昨年(2019年)の4月14日、121年ぶりといわれる改正民法が公布され、2020年4月1日より規定が運用されます。日本の民法は、いわゆる解釈民法と言われており、今後の運用や解釈(判決など)によって定着する部分が多く、改正の影響は確定しているわけではありませんので、参考としてください。

改正民法の概要と建築士の業務・契約

- ① 契約上の「瑕疵」が「契約不適合」(あるべき状態との不一致)に変わり、瑕疵の表現は事実上なくなります。
- ② 請負契約の現行634条(請負人の担保責任)が削除され、売買契約の担保責任(追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求権、解除権)に一元化されます。
- ③ 請負契約の現行635条(瑕疵に起因する契約解除)が削除されたことで、建築工事の完成後の契約解除が可能となります。

- ④ 委任契約では、従来の履行割合型に加え、成果完成型を明示して、成果が可分かつ建築主の利益になる部分の完成については、請負契約の634条(請負人の担保責任)が準用されます。設計契約等に照らして検討も必要です。
- ⑤ 委任には自己執行義務があり、民法では委任者の許諾で復委任者を選任できるとしていますが、建築士法には一括再委託の規定があります。監理業務は準委任契約(履行割合型)として、改正民法の委任契約の項目が適用されると考えられます。
- ⑥ 消滅時効(強行規定)の客観的時効が10年、主観的時効が事実を知った時から5年とされ、現行の3年は削除されます。判断の分かれる施工者の責任が終了した後の設計者・工事監理者責任の存続がどうなるか注目されます。
- ⑦ 法定利率が年利5%から3%+3年ごとの変動制となり、中間利息控除の規定が新設され、建設工事の賠償額や建賠等の保険料も上がる可能性があります。

今回の改正は121年ぶりに行われるものです。120年前の当時とは、社会や経済の実情が大きく変わっているため、現在の実情に合わせるというのが背景の一つにあり、日本の民法という法律は解釈民法と言われて、必ずしも細かくすべての事が規定されているわけではありません。そのため、解釈に争いが生じることがありますが、今回の改正では争いが無い点について明文化したといわれています。

設計契約が請負契約なのか準委任契約なのかという点についてですが、実際に契約を締結する場合に内容が不明確なとき、このどちらの規定が適用されるかという問題が生じます。請負契約の場合は、結果が悪ければ責任を持つという瑕疵担保責任を負わされます。いかに自分が注意を払って業務を行ったかという点には関係ありません。準委任契約の場合は、善管注意義務に違反した場合に責任を負います。この善管注意義務というのは、「一般的に求められている程度の注意を払う義務」のことで、客観的にどれだけ注意をして業務をしたかという点が重視されます。この観点から、設計契約は準委任契約であるという理解が主流ですが、実際に締結される契約内容が請負契約的であれば請負契約と判断され

ます。契約には、目的物の完成に向けて役務を提供する請負契約と、裁量的な事務処理を受託して役務を提供する委任契約があり、建築の設計は、完成すべき内容が予め決まっているわけではないことから、裁量的な事務処理に該当すると解釈されますが、設計図書の完成を目的とするならば請負契約であるとの解釈も根強くあります。現行民法では、請負契約は無過失責任、準委任であれば過失責任であることから建築士は建築設計や監理業務が準委任契約であると主張することが一般でした。

今までの瑕疵担保責任という概念を、契約不適合というものに置き換えることにより、法的責任ではなく契約責任としての債務不履行の概念考えることが明確となったため、契約にどこまで規定しなければいけないのかを重視することになります。

コストに関する責任問題について、設計と条件の中に予算項目があります。設計者から、工事予算がオーバーしてしまった場合に委託者の希望を実現しようとして努力を積み重ねた結果予算オーバーしたという言い分がありますが、設計者の責任は、債務不履行か善管注意義務違反かという点については、要望を取り入れた結果、コストがアップするようであれば、それを発注者に伝えて何を優先するのかを決定してもらいその上で設計をすべきであったのを怠ったと評価される場合は、説明義務における善管注意義務違反になると思われます。

今回の民法改正で、数量が明記されることになった。これまでの契約では、工事を完成させる事が目的で、工事内訳書は必要なく参考資料という考えだったが、数量の明記で契約不適合が問われる可能性があり、設計図書の完成度が問題になってくると思われます。

なお、紛争などで四会約款を無断でコピーし契約している例を見かけますが、著作権法違反や法令違反となる可能性がありますので、必ず団体等から購入して使用してください。

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 <http://www.njr.or.jp/yonkai/120/>

民間(旧四会)連合工事請負契約約款委員会
<http://www.gcccc.jp>