

今回の民法(債権法)の改正(2020年4月1日施行)に伴い、国土交通省の中央建設業審議会は、公共工事標準請負契約約款および民間建設工事標準請負契約約款の見直しを行っている。契約条項を見直すためには、請負契約の新ルールを押さえてかかる必要がある。

### 契約不適合責任

工事瑕疵(かし)に関する契約条項は、一この契約の目的物に施工上の瑕疵あるときは、発注者は、受注者に対して、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を求め、又は修補に代え若(も)しくは修補とともに損害賠償を求めることができる」とするのが通例であったが、制度上瑕疵担保責任が廃止され、瑕疵は契約不適合となり、契約責任としての位置付けがなされたことから、ここにある「瑕疵」は

契約の内容に適合しないもの

新ルールでは、引き渡しを受けた目的物に、種類および品質に関して、契約の内容に適合しないものがある場合

## 建築工事請負契約の改正



は、発注者は、①修補または代替物の引き渡しによる履行追完の請求ができるし、②相当の期間を定めて履行の追完を催告し、それが履行されなかったときは、その不適合の

程度に応じた代金の減額も請求できることになった。

責任の追及は、発注者は、目的物の引き渡しから2年以内でなければ、契約不適合を理由とする履行追完、代金減

額、損害賠償の請求または契約の解除が行えなくなる。設備等の場合、引き渡し時における検査を怠ると、責任追及ができない。

### 発注者の契約解除

建物等については、これまで工事完成後に瑕疵の存在が判明しても、発注者には契約の解除が許されていなかったが、その規定は削除され、債務不履行の内容が軽微であるときを除き原則催告のうえ、契約の解除ができることになった。

については、現行と変わらず、発注者は、受注者側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になっている。

これに対しては、受注者も、発注者が前払いまたは部分払い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工事が著しく遅延したときは、相当期間を定めて催告を行ったうえで工事の中止をすることができ旨の約定を設けている。

### 仕事未完成と報酬

仕事の未完成(履行不能)には、注文者の責に帰するることができない事由によるもの、当事者双方の責めに帰することができない事由によるもの、受注者の責に帰すべき事由によるものに分かれる。既履行部分があり、可分な部分の給付によって注文者が利

益を受ける場合は、受注者は、これを仕事の完成とみなして、その利益の限度で報酬の請求ができることになった。

### 連帯保証

受注者は、報酬を保全するため、発注者をして連帯保証人を立てさせたりするが、個人保証の場合は、次の制約を受ける。民法は、個人保証人の保護を図るいくつかの規定を置いているところ、個人根保証には極度額の設定がないと無効とした。

建物の建築工事請負契約の保証は、個人根保証に当たるとされており、保証限度額の定めが必要になる。そのほかにも、発注者が個人保証を依頼する場合には、支払い能力に問題のないことが分かる情報提供義務が課されている(これに違反したとき保証人は保証契約の取り消しができず)。(弁護士・浦田益之)