

掲載内容

はじめに

～民法改正の概要と民法改正が建築設計業界に与える影響～

- 1 工事請負契約に関わる民法規定の改正ポイント
- 2 設計契約に関わる民法規定の改正ポイント
- 3 その他の重要な改正ポイント

第1章

建築設計監理者の権利と義務

- 1 建築設計監理者の権利
 - 1 建築設計監理者の報酬請求権
 - 2 著作権侵害を理由とする建築の差止め
- 2 建築設計監理者の義務
 - 3 書面で契約を締結していない場合の監理責任
 - 4 監理者の常駐義務
 - 5 名義貸しを行った建築士の責任
 - 6 設計業務の再委託
 - 7 予算を超過した設計を行った場合
 - 8 設計業務が遅滞したことを理由とする解除
 - 9 10年前に設計した建物から見つかった構造欠陥

第2章

広告に関する問題

- 10 性能に関する表示
- 11 定価制表示の可否
- 12 景品に関する問題

第3章

近隣クレーム、相隣関係

- 1 近隣からのクレーム
 - 13 建物建設による日照侵害
 - 14 建設騒音・振動の規制
 - 15 建築工事による地盤沈下
 - 16 リフォーム工事による騒音
- 2 相隣関係
 - 17 建築工事に伴う隣地使用
 - 18 隣地の余堀り
 - 19 隣地境界線からの距離保持義務
 - 20 隣家所有者からの目隠し設置請求

第4章

建物建築請負契約の途中解除

- 1 注文主からの解除
 - 21 注文主による解除と請負人の損害賠償請求権
 - 22 注文主による解除と請負人の報酬請求権
 - 23 工期遅延による解除

- 24 信頼関係破壊を理由とする解除
- 25 請負人からの解除の可否
- 26 仕様の未確定を理由とする請負人からの解除

第5章

危険負担・中止権

- 27 工事中に地震により建物が滅失した場合
- 28 注文主の過剰要求を理由とする工事中止

第6章

請負代金の支払・引渡しに関わる問題

- 29 施工不良が補修されていないことを理由とする代金支払拒絶
- 30 注文主が目的物の受領を拒否した場合の代金支払請求
- 31 追加工事・変更工事の代金請求
- 32 やり直し費用の注文主への請求
- 33 注文主の工事妨害と報酬請求権
- 34 注文主による代金減額請求
- 35 代金請求権の消滅時効
- 36 工期遅滞中に地震により建物が沈下した場合
- 37 着工前に解除された場合の約定遅延損害金請求

第7章

契約不適合責任

- 1 契約不適合の判断
 - 38 構造計算上は問題のない範囲の寸法違い
 - 39 些細な不具合に関する責任
 - 40 注文主の指示により生じた不具合
 - 41 割れた木材
 - 42 間取りの変更
 - 43 シックハウス
- 2 契約不適合責任の範囲
 - 44 補修費用・拡大損害の損害賠償請求
 - 45 契約内容が不十分な場合における契約不適合の判断
 - 46 補修費用と損害賠償請求(損益相殺)
 - 47 施工不備を理由とする解除
 - 48 注文主の慰謝料請求
 - 49 担保責任の期間
 - 50 担保責任の免除

第8章

不法行為責任

- 51 欠陥住宅を建築したことによる不法行為責任
- 52 造成業者のミスに対する責任
- 53 「ふかしの契約書」の責任

第9章

リフォーム工事に関する諸問題

- 54 リフォーム工事終了後のクーリング

- オフ
- 55 クーリングオフの適用除外
- 56 リフォームの結果、違反建築物になった場合
- 57 リフォーム工事中に泥棒が入った場合の責任

第10章

土地取得に関わる諸問題

- 58 地中埋設物撤去費用の損害賠償請求
- 59 隣地への越境物の売主の是正義務
- 60 土壌汚染を理由とする契約解除
- 61 建売住宅の担保責任と説明義務
- 62 土地建物の売買契約後、引渡前に土砂崩れにより建物が全壊した場合

第11章

誹謗中傷対策

- 63 誹謗中傷に対する法的措置
- 64 インターネット上の事実摘示による名誉毀損
- 65 インターネット上の論評による名誉毀損
- 66 対抗ウェブサイトによる誹謗中傷対策の適法性
- 67 インターネット上の誹謗中傷の削除請求

第12章

倒産発生時の対応

- 1 発注者の倒産
 - 68 注文主が倒産した場合の建前所有権の帰属
 - 69 注文主が倒産した場合の建築請負人の報酬請求権と敷地に対する商事留置権
- 2 工務店の倒産
 - 70 特別の先取特権と破産手続
 - 71 物上代位権行使による債権回収

第13章

元請と下請・孫請

- 72 第三者に対する責任
- 73 元請負人から孫請負人への代金支払
- 74 下請の工事遅延の責任

第14章

請負と共同企業体

- 75 共同企業体における保全措置

索引

- 事項索引
- 判例年次索引

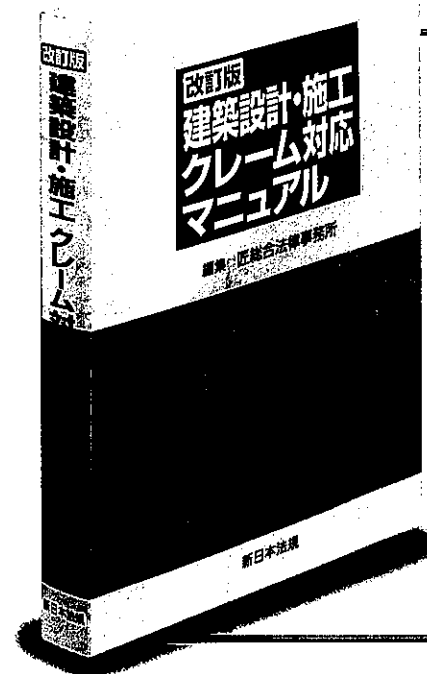
●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

コンプライアンスとトラブル予防のために!

〔改訂版〕

建築設計・施工 クレーム対応マニュアル

編集 匠総合法律事務所



◆民法(債権法)改正に対応!
「瑕疵」から「契約不適合」への用語変更や責任期間の変更など、平成29年法律第44号にて公布された民法(債権法)改正に対応した最新版です。

◆建築士・施工業者の立場から解説!
建築設計や施工現場で発生するクレームへの適切な対応方法について、建築士・施工業者の立場から、わかりやすく解説しています。

◆さまざまな事例をピックアップ!
注文主の過剰要求・代金不払からインターネット上の誹謗中傷まで、実例をベースに幅広いテーマを取り上げています。

webショップ
新日本法規 Web で 検索
http://www.sn-hoki.co.jp/shop/

0120-089-339
受付時間/8:30~17:00(土・日・祝日を除く)
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

A5判・総頁490頁
本体価格4,800円+税 送料実費

電子書籍も発売!!

新日本法規出版 電子版書籍コンテンツ
eBOOKSTORE
(電子版)
本体価格3,900円+税

★電子版のお申込みは
eBOOKSTORE
新日本法規 ebook で 検索
http://ebook.e-hoki.com/

パソコン iPhone/iPad Android端末でご利用いただけます。
iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。
パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。(スマートフォン版)

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中央区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市東区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中央区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2018.5)51000191

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

創立70周年

これからもお客様とともに

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



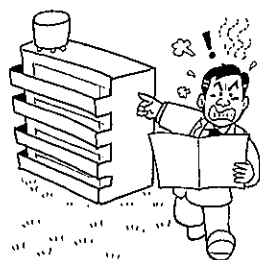


第7章 契約不適合責任

1 契約不適合の判断

38 構造計算上は問題のない範囲の寸法違い

当社は、あるマンション建築工事を行いました。契約図面においては、300mm×300mmの鉄骨柱を使用することになっていたのが、実際の施工に当たって250mm×250mmの鉄骨柱を使用してしまいました。



この250mm×250mmの柱を使用して施工をしても構造計算上OKは出ており、建築基準法上何ら問題はないのですが、お客様は契約違反だと主張しています。

当社によるこの寸法違いの施工について、当社は法的責任を負うことになるのでしょうか

対応のポイント

構造計算上安全であると建物の耐震性を高め、耐震ため、断面の寸法300mm×され、契約図面に記載される可能性が高いといえ

ただし、契約図面と実際の施工との相違が、すべて「契約」と判断されるわけではなく、契約図面が作成された経契約図面と実際の施工との相違の程度等に鑑みて判断する必要があります。

解説

1 平成29年法律44号改正民法の規律・要件

平成29年法律44号改正民法は、請負契約により引き渡した目的物の品質等に関して「契約の内容に適合しないものであるとき」に、請負人に対し、目的物の修補を求める権利を発注者に認めているほか（民559、平29法44改正民562）、一定の要件の下、代金減額請求権（民559、平29法44改正民563）、修補に代わる損害賠償請求権（平29法44改正民564・415②）を行使することができることを定めています。

なお、平成29年法律45号改正後の住宅の品質確保の促進等に関する法律2条5項は、「瑕疵」とは、種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいうものと定義し、別途構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に関する特別の規定を置いていることから（品確94）、これらの瑕疵が問題となるときには、「種類または品

47 施工不備を理由とする解除

当社は、お客様との請負契約に基づいて建物を完成させ、引渡しも完了しました。しかし、お客様側で調査したところ、どうも必要な耐力壁を施工していない部分があったようです。お客様は怒り心頭で、請負契約そのものを解除すると主張しています。



確かに、問題がある部分はあるのですが、部分的な補修で対応は可能だと考えています。このような場合でも、請負契約の解除が認められてしまうのでしょうか。

対応のポイント

民法635条は、そのただし書において、「建物その他の土地の工作物」については、注文主は、請負契約の解除ができない旨規定していました。

ところが、平成29年法律44号改正民法（以下、「改正民法」といいます。）では、同条は削除され、その結果、仕事の目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合の解除について、無催告解除（平29法44改正民542）だけでなく、催告解除（平29法44改正民541）が認められることになりました。

したがって、注文主がその期間内に履行における債務の不履行

て軽微」であることを請負人が主張立証できるときは、催告解除を達成できる場合であったとしても、催告解除は認められません。

解説

1 背景となる法律関係

平成29年法律44号の民法改正に伴い、担保責任全般が契約責任説の立場から整理され、仕事の目的物が契約内容に適合しない場合は、債務不履行解除の一般原則に服することとなりました。そのため、仕事の目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合の解除について、無催告解除（平29法44改正民542）だけでなく、催告解除（平29法44改正民541）が認められることになりました（平29法44改正民559・564）。

2 解除の類型①—催告解除

なります。必要な耐力壁の大部分が欠落しており、建物の存立が危ぶまれるという場合には、軽微とはいえないと考えられる場合もありますが、比較的容易に補修による対応が可能である場合には、軽微性が肯定される可能性も十分あると思います。

具体的事案ごとに、補修工事の内容・規模なども考慮しながら、軽微性を検討していく必要があります。

MEMO

◇民法改正（平成29年法律44号）前の状況

民法635条本文は、「契約をした目的を達することができない」場合に、注文主に契約の解除権を認めていました。一方、同条ただし書は、仕事の目的物が土地工作物である場合には、契約の解除を認めていませんでした。これは、契約が解除されれば、請負人は土地工作物を撤去しなければならない、過大な負担を負うことになるとともに、社会経済的な損失も大きいと考えられたことによります。

しかし、契約目的が達成できない場合であっても解除することができないとなれば、注文主は利用価値のない土地工作物を受領せざるを得ず、注文主にとって酷な結果となります。また、契約目的が達成できないような目的物について解除を否定したとしても、社会経済的な損失が避けられることには直結しません。

そこで、最高裁平成14年9月24日判決（判時1801・77）は、請負人が建築した建物に重大な瑕疵があって建て替えるほかない場合には、当該建物を取去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、建替費用を負担させることは契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであって、請負人に過酷であるとはいえない、としました。

これにより、民法635条ただし書には合理性はないとされ、改正民法では削除されることになりました。

★入札・契約制度に関する最新の通達を収録!!

平成30年度版

工事契約実務要覧

[国土交通(建設)編]

国土交通省直轄工事及び地方整備局の

所掌する工事の請負施工に関する

法令・通達などを収録した **最新版!**

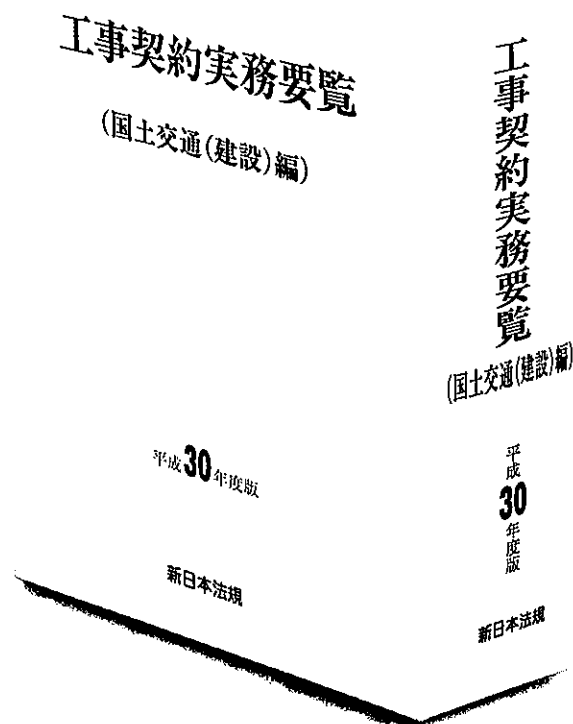
主な改正内容

〈新規登載された通達〉

- 新技術導入促進型総合評価方式の導入について
- 建設工事における適正な工期設定等のためのガイドラインについて
- 平成30年度における国の公共工事の代価の前金払の特例措置に係る取扱いについて
など20件

〈一部改正された法令・通達〉

- 国土交通省直轄工事における技術提案・交渉方式の運用について
- 建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件
- 工事請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
- 一般競争入札方式の実施について
- 工事請負契約書の制定について
- 発注者と建設業所管部局が連携した建設業者の社会保険等未加入対策について
など29件



B6判・ケース付・総頁2,980頁
本体価格6,200円+税 送料実費

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00
(土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規Web で 検索

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

※本書の本文紙は、古紙配合率70%、白色度61%程度
(グリーン購入法適応)を使用しております。

巻末に法令名索引・通達年次索引などを掲載し、法令・通達等の検索が容易にできるよう工夫しております。

創立70周年

これからもお客様とともに

 新日本法規出版



この印刷物は環境にやさしい
「植物性大豆油インキ」を使用しています。

掲載内容

第1章 基本法令等

第2章 事業執行

第3章 資格審査

1 基本通達

- 競争参加者の資格の基本となるべき事項について
- 指名競争に参加する者を指名する場合の基準について
- 国土交通省所管の契約に係る競争参加資格審査事務取扱要領について(抄)
- 2 選定要領等
- 工事請負業者選定事務処理要領
- 地方建設局工事請負業者選定事務処理要領の一部改正について
- 地方建設局工事請負業者選定事務処理要領の一部改正に伴う取扱いについて
- 工事請負業者選定事務処理要領における指名基準に係る技術的難易度等の運用について
- 合併により新たに設立された会社等の受注機会の確保について
- 会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者の一般競争参加資格の取扱いについて
- 民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者の一般競争参加資格の取扱いについて
- 会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受け再審査による認定を受けた者等の次期の定期の一般競争資格審査の取扱いについて
- 経営事項審査の虚偽申請における資格認定の取り消し等について

3 経営事項審査

- 建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件
- 経営事項審査の事務取扱いについて
- 国土交通大臣が認定した企業集団に属する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
- 国土交通大臣が認定した子会社を外国に有する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
- 持株会社の子会社に係る経営事項審査の取扱いについて
- 会社更生手続開始の申立て等を行った建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
- 一定の要件を満たす親会社及び企業集団に属する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
- 経営再建中の建設業者に係る建設業法上の事務の取扱いについて
- 地域建設業経営強化融資制度による借入金に係る経営事項審査の事務取扱いについて

4 算定要領等

- 工事請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
- 合併等により新たに設立された会社等の資格審査の取扱いについて
- グループ経営事項審査における結果に基づく建設業者による競争参加資格審査の取扱い等について
- 持株会社化経審における結果に基づく建設業者による競争参加資格審査の取扱い等について
- 事業協同組合に係る総合点数の算定方法等に関する特例要領の制定について
- 共同企業体が工事を完成した場合における各構成員の次期の資格審査にあつての工事成績の取扱いについて
- 建設業における協業組合の取扱いについて
- 建設業における協業組合の取扱いについて
- 建設業者の合併に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
- 建設業の譲渡に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
- 建設業者の会社分割に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
- 直轄工事における共同企業体及び協業組合の点数調整の取扱いについて

5 建設コンサルタント業務等

- 建設コンサルタント業務等請負業者選定事務処理要領
- 測量及び建設コンサルタント業務請負業者選定事務処理要領の制定について
- 建設コンサルタント業務等請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
- 建設コンサルタント業務における設計共同体の総合点数の算定について

6 共同企業体

- 直轄工事における共同企業体の取扱いについて
- 直轄工事における特定建設工事共同企業体の運用について
- 直轄工事における経常建設共同企業体の運用について
- 直轄工事における地域維持型建設共同企業体の取扱いについて
- 直轄工事における地域維持型建設共同企業体の運用について
- 異工種建設工事共同企業体の取扱いについて
- 大手企業連携型建設共同企業体の取扱いについて
- 中小建設業対策としての共同請負の推進について(抄)
- 中小建設業の振興について
- 共同企業体の事務取扱いについて
- 建設工事共同企業体の事務取扱いについて
- 甲型共同企業体標準協定書の見直しについて
- 共同企業体の運営について
- 共同企業体の適正な運営について
- 経常建設共同企業体の活用促進について
- 共同企業体への工事の発注に関する留意事項等について
- 特定建設工事共同企業体の構成員の一部について会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた場合の取扱いについて
- 特定建設工事共同企業体の構成員の一部について民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされた場合の取扱いについて
- 特定建設工事共同企業体の構成員の一部が指名停止措置を受けた場合の取扱いについて
- 共同企業体の構成員の一部について会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた場合等の取扱いについて
- 建設コンサルタント業務等における共同設計方式の取扱いについて
- 地域維持型建設共同企業体の取扱いについて

第4章 入札・契約手続

1 入札・契約手続一般

- (1) 工事契約
- 一般競争入札方式の実施について
- 一般競争入札方式の実施に伴う手続の運用について
- 一般競争入札方式において競争参加資格とする経営事項評価点数について
- 一般競争入札方式において競争参加資格とする経営事項評価点数についての運用について
- 一般競争入札方式の拡大について
- 一般競争入札方式の拡大に伴う手続の運用について
- 一般競争参加資格として必要な同種工事の実績要件の緩和について
- 工事希望型競争入札方式の手続について
- 一般競争入札等の競争参加資格における施工実績に係る要件を緩和する工事の試行について
- 入札保証金の取扱いに関する試行について
- 競争入札における入札保証に関する取扱いについて
- 入札保証金の取扱いに関する試行に係る手続の運用について
- 入札ボンド制度の対象工事の拡大等について
- 工事費内訳書の提出について
- 工事費内訳書等の提出期限及び取扱いについて
- 前工事と後工事の関係にある工事の後工事に係る随意契約について
- 一般競争入札方式における入札時VE方式の試行について
- 契約後VE方式の試行に係る手続について
- 「契約後VE削減額証明書」の発行について
- 高知県内の入札談合事案を踏まえた入札契約手続の見直しの実施について

(2) 総合評価

- 工事に関する入札に係る総合評価落札方式について
- 総合評価落札方式の実施について
- 総合評価落札方式の実施に伴う手続について
- 工事に関する入札に係る総合評価落札方式の性能等の評価方法について
- 総合評価方式及びプロポーザル方式における技術提案の審査に関する体制について
- 総合評価落札方式における技術提案等の採否に関する詳細な通知の実施について
- 新技術導入促進型総合評価方式の導入について
- 施工体制確認型総合評価落札方式の試行について
- 総合評価落札方式における手続の簡素化について

- 地元企業活用審査型総合評価落札方式の試行について
- 国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドラインについて
- 公共工事に関する調査及び設計に関する入札に係る総合評価落札方式について
- 公共工事に関する調査及び設計に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について
- 建設コンサルタント業務等における総合評価落札方式に関する新たな品質確保対策の試行について

(3) PFI関係

- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について
- 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業に関する入札に係る審査会の設置について
- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について
- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施に伴う手続について

(4) 建設コンサルタント等の契約

- プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の特定手続について
- 公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・特定手続について
- 簡易公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・特定手続について
- 公募型競争入札方式に基づく建設コンサルタント等の選定手続について
- 簡易公募型競争入札方式に基づく建設コンサルタント等の選定手続について
- 参加者の有無を確認する公募手続について
- 参加者の有無を確認する公募手続の運用について
- 建築設計VEの実施について
- 建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の改善について
- 建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の運用について
- 建設コンサルタント業務等請負契約に係る指名基準の運用基準について
- 建設コンサルタント業務等における随意契約による委託契約に関する事務手続について
- 随意契約の見直しに伴う建設コンサルタント業務等の発注について
- 「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」の改正について
- 建築士法の一部を改正する法律の施行に伴う契約事務手続について

(5) 電子入札

- 電子入札運用基準について
- 電子入札の全面的な運用の開始について
- 2 情報公開
- 3 入札・契約手続運営委員会
- 4 指名停止
- 5 談合情報対応マニュアル等
- 6 入札心得
- 7 低入札価格調査
- 8 入札監視委員会等
- 9 苦情処理

第5章 工事請負契約

第6章 中小建設業者の受注機 確保

第7章 建設業者の指導等

第8章 工事・設計業務等の監 調査及び検査

第9章 中央公共工事契約制度 連絡協議会等

第10章 発注者協議会等

第11章 建設業法等

第12章 中央建設業審議会

第13章 独禁法等

索引

※第3章・第4章1の細目次を掲載し、その他は省略してあります。また、内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。