

令和 2 年 4 月 1 日施行の改正民法に対応する

「**四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款（書類）**」の
改正について

《建築士の業務における適切な設計・監理業務委託契約約款等の利活用に向けて》

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

（一社）日本建築士事務所協会連合会（事務局）

（公社）日本建築士会連合会

（公社）日本建築家協会

（一社）日本建設業連合会

（1）**建築士の業務における適切な設計・監理業務委託契約約
款等の利活用に向けて**

建築士事務所の行う建築物に係る設計・監理、調査・企画などの業務委託契約締結に際しては、現在、建築関連四団体（（一社）日本建築士事務所協会連合会（事務局）、（公社）日本建築士会連合会、（公社）日本建築家協会、（一社）日本建設業連合会）の策定・作成による共通の契約書式として「**四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約書類**」（以下、当該書類を「四会連合協定版」という。）が広く利用されている。

ところで、契約約款を含む契約書類（建築士法上の契約締結時の相互交付書面に該当する）は、建築士法施行令に規定する記載内容等を満足していれば、民法の**契約自由の原則**により、基本的に契約の当事者間で自由に定められ、委託者や建築士事務所（受託者）自らがこうした契約書類を作成することもできるが、所定の記載事項をすべて満たし、関係法令や改正民法などに照らしてより公正で適切な（遵法の）契約書式を作成するには大変なエネルギーや労力が必要であると思われる。

そこで、遵法の内容であることは勿論、双務性に配慮した社会的にも信頼のおける汎用性の高い（手軽に使える）契約書類が求められ、こうした要請に応じて作成された上記「四会連合協定版」の契約書類は、すでに 1999 年から 21 年以上にわたって利用されてきており、約款の策定にあたっている上記各構成三団体（日建連では販売はしていない）を通じて誰でも自由に購入することができる。

この「四会連合協定版」による契約書類には、調査企画、設計、監理及びそれらの組み合わせによる受託業務形態別の計 5 種類の契約書と全業務共通の契約約款や業務委託書が含まれている。さらに住宅などの小規模の新築建築物向けには「四会連合協定建築設計・監理業務委託契約書類（小規模向け）」が別に頒布されている。このうち、契約書の一部はインターネットを通じてフォーマットを入手することで、

基本的な記載事項の入力ができるようになっており、建築士事務所は受託業務の内容や業務の対象となる建築物に応じてこれらを使い分けて選択し、利用することができる。(なお、約款の複写による利用は禁止されており、法令違反となるので、都度、必ず購入する必要がある。)

建築の民事紛争などで、請負契約型に近い建築の設計契約約款の利用が散見されるが、その場合には、設計が「契約の目的物(設計図書等の成果物)の完成をもって報酬を請求するという請負行為」とみなされることで、業務中途での契約解除などの場合、設計成果物の未完了を理由に業務の出来高に応じた割合報酬の請求等が困難になるケースもあることから、特に民間建築の設計・監理業務では、受託者はできるだけ「四会連合協定版」の約款のような、割合報酬等を請求しやすい裁量的事務処理行為を旨とするより明示的な「準委任型」の約款を含む契約書類を利用すべきであろう。

(2) 改正民法の施行に対応する「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款(書類)」の改正内容について

今般、「四会連合協定版」の約款は、改正民法の施行に合わせて、令和2年4月1日付で改正版が発行されることになった。以下にその改正の主な内容について、概要・要点を記載する。(順不同)

- ① 今回の「四会連合協定版」改正約款では、特に建築の設計契約について「受託者帰責に基づく債務不履行」という表現で善管注意義務違反としての債務不履行責任を喚起する条文によって、準委任型の契約約款である趣旨が明瞭に示された。これによって、「四会連合協定版」を利用する場合には、特に委託者・受託者間で建築の設計契約が民法の典型契約における「準委任契約」として合意された契約であることがより明確になったと考えられる。
- ② 従来の「成果物のかしに対する受託者の責任」(第23条)は、改正民法の趣旨にあわせて「成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任」と変更され、民法の規定に倣い、この契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰すべき契約不適合責任、すなわち「受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合」による場合は、委託者は追完の請求、報酬の減額(催告あるいは無催告による)、損害賠償の請求ができることとされ、これらの請求は工事完成引き渡し後2年以内に行わなければならない。ただし、成果物の交付の日から10年を超えることはできない。(調査・企画業務及び設計業務の双方を委託している場合は、設計成果物の交付の日から10年となる。)

なお、今回の改正では、従前の小規模約款の規定と同様に、新築住宅における住宅の品確法に規定する構造耐力上の主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分で、実際にこれらに係る部分についての請求は、工事施工者の住宅の品確法による責任担保期間と平仄を合わせ、設計契約の対象となる新築住宅建築物は成果物の交付の日から10年以内に行わなければならない、とされた。また、上記の請求は、すべての建築物について、受託者の故意または重大な過失による場合には、設計成果物の交付の日から民法に規定する10年（時効により10年を超えることはできない。）とする規定は従来の通りである。

- ③従来の第26条「解除権の行使」（契約解除）の規定は、「委託者の解除権の行使」（第26条）及び「受託者の解除権の行使」（第26条の2）に分けて条文化され、様々なケース（善管注意義務違反、債務不履行、暴対法関連等々）による契約解除（全部又は一部解除）に係る改正民法の規定の内容等が反映された。（催告による解除、無催告の解除いずれの規定も含む。）また、契約解除に伴う損害賠償請求や中止に係る規定も設けられている。この中で、特に従来は制限されていた任意の解除権が当該改正によって、受託者にも認められることになった。（但し、いずれも相手方に書面をもって通知する必要がある、とされた。）
- ④監理業務の受託者の善管注意義務違反による委託者の損害賠償の請求期間は建築物の完成引き渡しから2年以内とされ、改めて民間（七会）連合協定工事請負契約約款の改正内容との整合（施工者の責任担保期間の終了との整合）が図られた。
- ⑤契約解除後の取り扱いについて、交付済みの成果物等の利用や未完了の成果物の扱い、工事監理者の官公署への届け出に係る規定等については、従前の内容と大きく変わっていない。
- ⑥秘密の保持条項（第8条）について、従来の約款では受託者の義務規定であったが、双務性に配慮し、委託者にも受託者に係る秘密の保持を義務化した。
- ⑦令和元年の建築物の意匠に係る「意匠法」改正を受けて、「意匠権の登録等」（第9条の2）、「意匠権の利用等」（第10条の2）及び「意匠権の譲渡禁止」（第12条第2項）の各条文・条項を新設した。
- ⑧業務委託書の契約業務一覧表及び基本業務委託書が一本化され、新たな「業務委託書」が約款とともに契約内容となった。この業務委託書の内容は、標準業務、標準外業務とも、業務報酬基準の告示（平成31年国土交通省告示第98号）に対応した内容としている。
- ⑨今後は6月中に「四会連合協定版契約約款の解説」の改正版（現在の解説書；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編

著：大成出版）を「小規模約款の解説」と併せて同調査研究会で刊行し、上記改正版の解説書をテキストとして、解説講習会（対面講習又はDVD講習）を本年7月頃から構成各団体を通じて、一般の建築士、建築士事務所に向けて、全国で開催する予定である。

建築士事務所が行う設計や監理の業務環境が、今後もより適切に構築され、建築物の質の向上や建築士業務のさらなる健全化に寄与していくためにも、契約締結時において、改正民法に対応したこの「四会連合協定版」による契約書類の利活用が、今後ともますます広がることは、実務者にとっても、また社会的にも望ましいと考えられる。

以上

《参考；「四会連合協定版」改正約款の主要条文抜粋；順不同。下線部は旧条文からの改正部分》

①第19条；〔設計業務、監理業務、調査・企画業務報酬の支払〕

- 1 委託者は、受託者に対し、契約書において定めた設計業務報酬、監理業務報酬及び調査・企画業務報酬を、設計業務報酬及び調査・企画業務報酬については成果物の受領の後速やかに、監理業務報酬については監理業務完了手続終了の後速やかに支払う。ただし、いずれの報酬についても、契約書において別段の定めをしたときは、この限りでない。
- 2 委託者の責めに帰することができない事由によって業務の履行をすることができなくなった場合、又はこの契約が履行の途中で終了した場合、受託者は、委託者に対し、既に遂行した各業務の割合に応じて各業務報酬を請求することができる。

②第21条〔受託者の債務の不履行責任〕

- 1 委託者は、受託者がこの契約に定める債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、その効果がこの契約に定められているもののほか、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受託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、この限りでない。
- 2 債務の不履行が監理業務である場合については、前項の損害の賠償の請求は、本件建築物の工事完成引渡しの日から2年以内に行わなければならない。

②第23条；〔成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任〕

- 1 受託者がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰すべき事由により、この契約に定める債務の本旨に従った履行をせず（以下「受託者帰責に基づく債務不履行」という。）それによって成果物の内容の全部又は一部が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないこと（以下「受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合」という。）が成果物の交付を受けたのちに判明した場合、委託者は、受託者に対し、履行の追完を請求することができる。ただし、受託

- 者は、委託者に不相当な負担を課するものでないときは、委託者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 2 前項の場合において、委託者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をしても、その期間内に正当な理由なく履行の追完がないときは、委託者は、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合の程度に応じて報酬額の減額を請求することができる。
 - 3 前項の規定にかかわらず、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合について、前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかな場合、委託者は、受託者に対し、前項の催告をすることなく、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合の程度に応じて報酬の減額を請求することができる。
 - 4 委託者は、受託者に対し、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合によって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、委託者が本条第8項で定める通知をしなかったときは、当該通知をしていなければ生じなかったと認められる損害については、この限りでない。
 - 5 第1項から第4項に規定する請求は、本件建築物の工事完成引渡しの日から2年以内に行わなければならない。ただし、成果物の交付の日から10年（調査・企画業務及び設計業務の双方を委託している場合は、設計成果物の交付の日から10年とする。以下、本条第6項において同じ。）を超えることはできない。
 - 6 前項の規定にかかわらず、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合が、受託者の故意又は重大な過失により生じた場合には、第1項から第4項に規定する請求をすることができる期間は、成果物の交付の日から10年以内とする。
 - 7 第5項の規定にかかわらず、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合が、住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条で定める住宅の新築の設計で、かつ同法施行令第5条で定める「構造耐力上主要な部分」もしくは「雨水の浸入を防止する部分」に関する設計内容のうち、構造耐力に影響のあるものもしくは雨水の浸入に影響のあるものに関して生じた場合には、第1項から第4項に規定する請求をすることができる期間は、成果物の交付の日から10年以内とする。
 - 8 委託者は、成果物の交付を受けたのちに、受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合があることを知ったときは、遅滞なく、当該契約不適合の内容を通知しなければならない。
 - 9 第4項ただし書き及び第8項の規定は、受託者が受託者帰責に基づく債務不履行による成果物の契約不適合があることを知っていたときは、適用しない。

③第26条〔委託者の解除権の行使〕1項、2項のみ抜粋

- 1 委託者は、受託者に書面をもって通知して、いつでもこの契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、受託者に不利な時期に委任を解除したとき又はこの契約が受託者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とするときは、やむを得ない事由があったときを除き、受託者の損害を賠償しなければならない。
- 2 委託者は、受託者に債務の不履行があった場合（委託者の責めに帰す

べき事由によるときを除く。)において、受託者に書面をもって、委託者が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの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、この限りでない。

④ 第26条の2〔受託者の解除権の行使〕 1項、2項のみ抜粋

1 受託者は、委託者に書面をもって通知して、いつでもこの契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、委託者に不利な時期に委任を解除したときは、やむを得ない事由があったときを除き、委託者の損害を賠償しなければならない。

2 受託者は、委託者に債務の不履行があった場合（受託者の責めに帰すべき事由によるときを除く。）において、委託者に書面をもって、受託者が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が、この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、この限りでない。

⑤ 第27条〔解除後の取扱い〕

1 第26条又は前条における契約解除の場合、解除後の取扱いについては、次の各号のとおりとする。

① 委託者は、契約解除のときまでに受託者から交付されている成果物及び未完了の成果物（以下すでに受託者から交付されているこれらのものを「交付済み成果物等」という。）がある場合、これを利用することができる。

② 前号において、交付済み成果物等が著作物に該当する場合、第9条から第12条までの規定中、「著作成果物」を「交付済み成果物等」と読み替えて適用する。ただし、委託者は、未完了の成果物について受託者の氏名を表示してはならない。又、成果物については第13条を適用する。

③ 契約解除のときまでに行った監理業務に関して受託者が委託者に提出すべき書類がある場合、委託者は、受託者に対し、その書類の交付を請求することができる。又、すでに受託者から委託者に交付されている書類がある場合、委託者は、これを利用することができる。

④ 受託者は、委託者に対し、調査・企画業務、設計業務又は監理業務について、契約が解除されるまでの間、債務の本旨に従って履行した割合に応じた業務報酬（以下「各割合報酬」という。）の支払を請求することができる。

⑤ 前号において、委託者が、各業務報酬の一部又は全部を支払済みの場合（以下委託者の支払済みの業務報酬を「各支払済み報酬」という。）であって、各割合報酬の額が各支払済み報酬の額を超えるときは、受託者は、委託者に対し、その差額の支払を請求することができる。各割合報酬の額が各支払済み報酬の額に満たないときは、委託者は、受託者に対し、その差額の返還を請求することができる。

2 第26条又は前条における契約解除の場合、交付済み成果物等のうち

成果物として未完了のものについては、委託者は、追完、報酬減額及び損害賠償を請求することができない。

- 3 第26条又は前条における契約解除の場合、工事監理者を受託者とする官公署への届け出があるときは、委託者は、当該届け出を直ちに変更しなければならない。

⑥第8条〔秘密の保持〕

- 1 委託者及び受託者は、この契約を履行するうえで知り得た相手方の秘密を他人に漏らしてはならない。
- 2 受託者は、委託者の承諾なく、成果物、未完了の成果物並びに設計業務、監理業務又は調査・企画業務を行ううえで得られた記録等を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

⑦第9条の2〔意匠権の登録等〕

- 1 委託者及び受託者は、本件建築物又は、成果物によって表現される建築物（それぞれの部分を含む。（以下「本件建築物等」という。））について、新たに意匠登録（意匠法第3条等）を受けようとする場合、相手方に対し、書面をもって通知し、あらかじめ承諾を得なければならない。
- 2 委託者及び受託者は、本件建築物等について、自らが意匠登録している場合、又は第三者が意匠登録していることを知っている場合、相手方に対し、その旨を書面をもって通知しなければならない。