

責任期間を短くする約款が必要

民法の規定は任意規定なので、契約書で定めた期間が優先される。

民間建設工事標準請負契約約款（乙）
（契約不適合責任期間等）35条1項

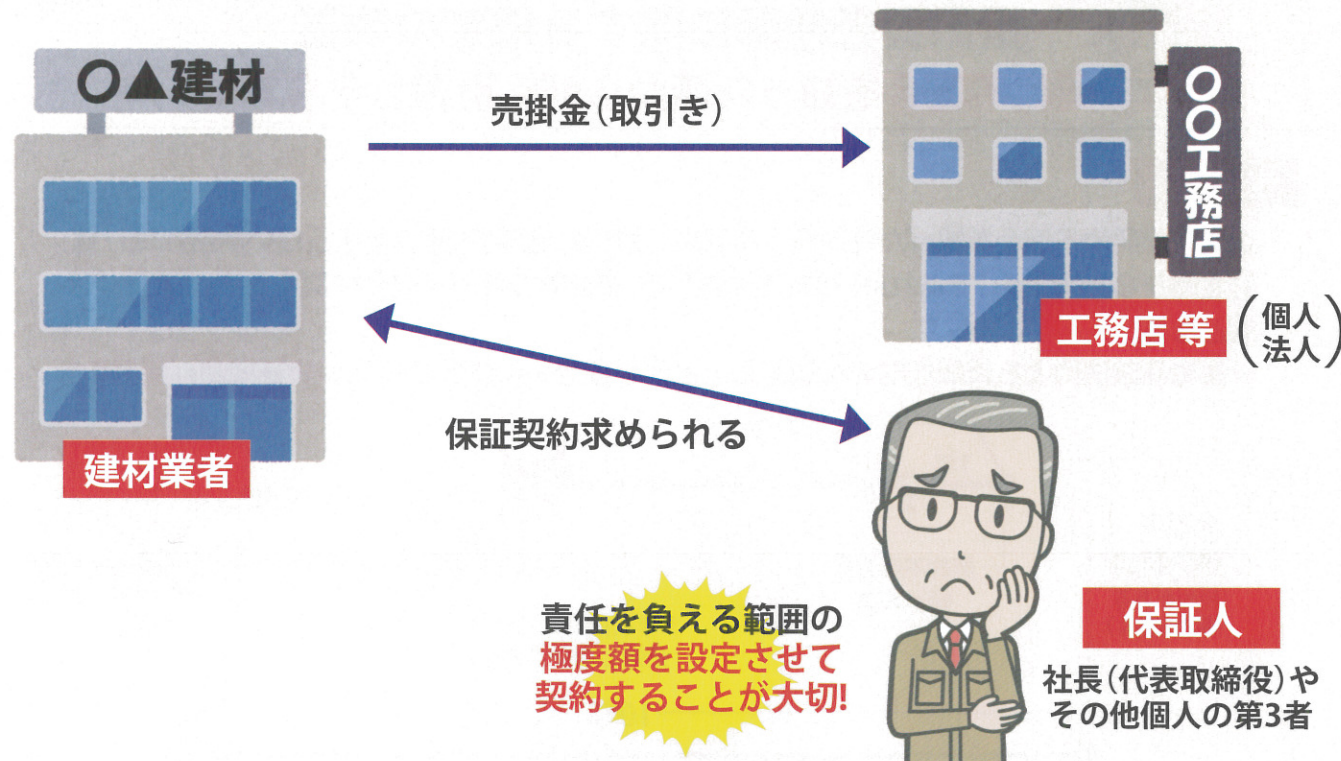
発注者は、引き渡された工事目的物に関し、第十八条第二項に規定する引渡しを受けた日から二年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除をすることができない。

POINT 3 個人の保証人の保護

根保証の**上限額**（極度額）を決めて契約を

保証（極度額の定め）

個人根保証契約は「連帯保証人は、極度額〇〇円を限度として負担する」の定めが必要に!



備えよう! 「改正民法」

工事請負 下請含む 対策は必須

3つのポイント!

POINT 1 瑕疵→契約不適合に変わると?

POINT 2 口約束等の工事はリスク
工事の責任期間が伸びることも

POINT 3 個人保証人の保護
根保証の上限額を決めて契約を!

契約不適合の3パターン

約定違反型

請負契約で明確に決められた内容等の施工がされていない場合。したがって契約書、仕様書、見積書、設計図書、打合せメモなどのように記載されているかが、改正民法施行後は大変重要になる。

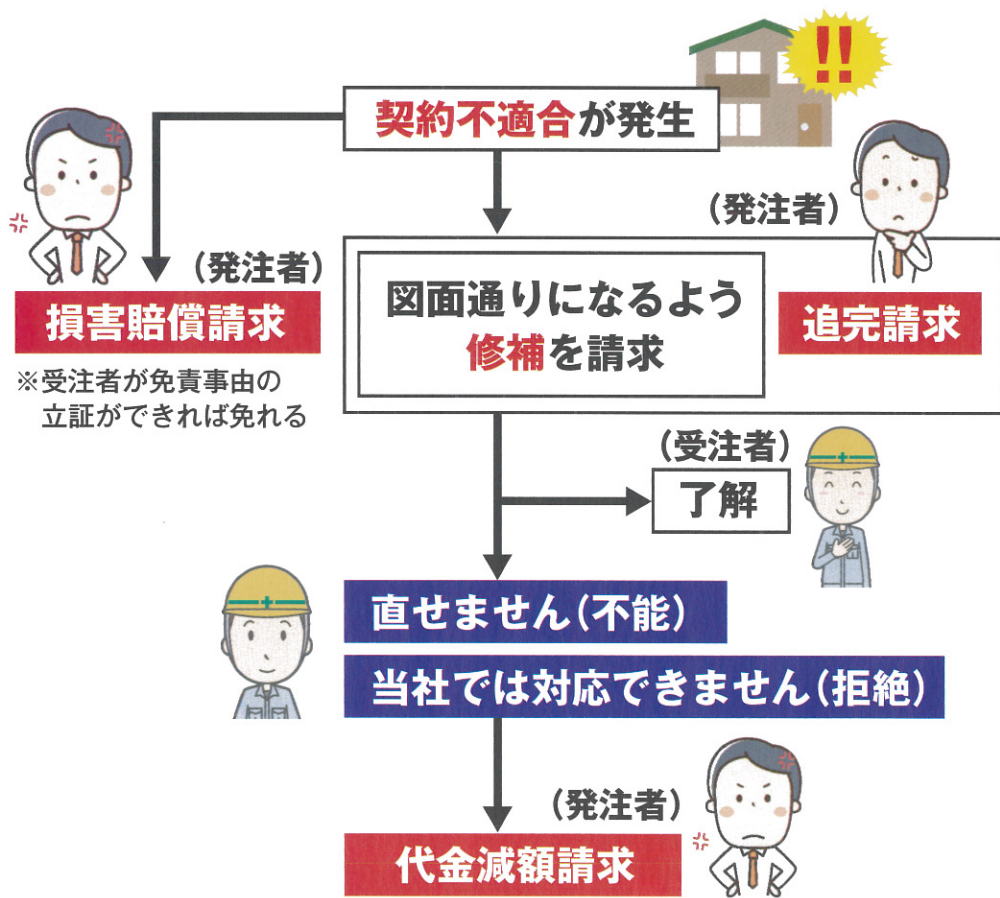
施工精度型

一般的な施工水準となっていない場合。出来上がったものが仕様書やカタログ（双方できめた性能や設備、設置個所、寸法通りかどうか、使用材が図面に記載された寸法になっているか、省エネや耐震性能をみているか、壁の塗装色がカタログとおなじかなど）と一致しない。

法律違反型

約款に記載されていないが、世間一般として守られることが当たり前な基準が、守られていない。（建築基準法・同施行令や告示、瑕疵担保保険会社の設計施工基準、フラット35などの融資を受ける場合の条件となる設計施工基準など）

契約不適合発生時のフローチャート



直してください

修補要求

発注者はまず「ちゃんと補修して完成させてください(履行してください)」という「追完(修補)請求」を受注者に行うのが一般的と考えられる。発注者が、「損害賠償を請求」をした場合には、受注者自らが、契約不適合が発生した責任が自分に無いことを立証することにより責任を免れる。

代金減額の要求

発注者は相当の期間を定めて受注者に修補するよう催告し、期間内には是正されない場合に、注文者は受注者に代金減額請求(補修費用相当分等)をすることができる。なお双方で契約不適合の補修を望まず代金減額で合意した場合も可。

発注者からの過剰な要求には！(クレーマー対策)

現行民法634条

=

改正民法412条の2

発注者の過剰な要求通りに行くと修補に過分の費用を要するとき、修補要求の制限を定めた634条は削除になるが、改正民法412条の2において、「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるとき」を活用して反論できる。



トラブル予防に対応する約款例

最大のポイントは

「契約不適合責任」
(クレーム対応)

民間建設工事標準請負契約約款(乙)
(契約不適合責任) 23条1項

発注者は、引き渡された工事目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、受注者に対し、書面をもって、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することはできない。

「契約解除」
(回避対策)

民間建設工事標準請負契約約款(乙)
(受注者の催告による解除権) 29条1項

受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、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。

口頭での契約だと

契約不適合(瑕疵担保)責任期間が5年10年に 契約書・保証書を交わして期間短縮を!

リフォームも同じ!

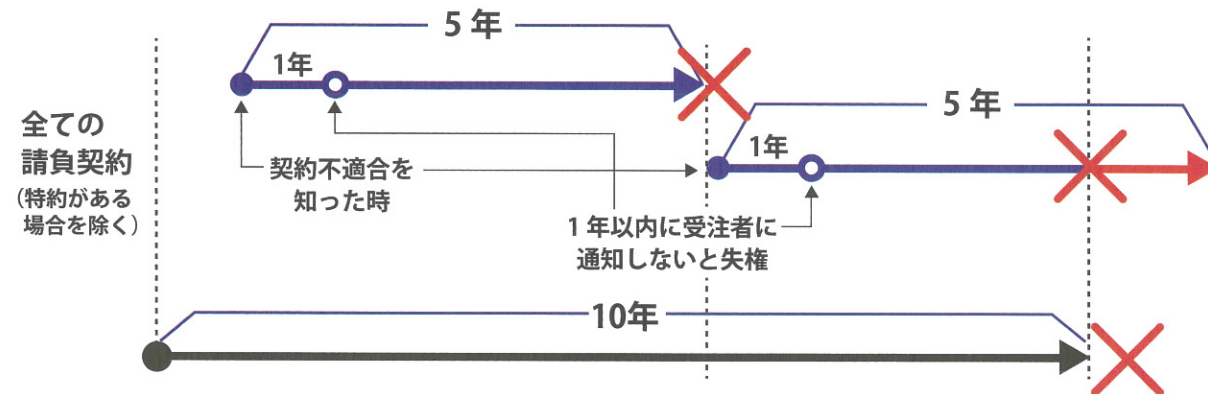
担保責任期間に関する規定の改正

契約不適合を知った時から5年、引渡しから10年

改正民法

・注文者が契約不適合を知った時から5年以内(注文者が契約不適合を知らない状態が続けば引渡時から10年以内)であれば、請負人に対して、補修等の契約不適合に関する責任追及が可能となる。

※住宅品質確保法による新築住宅の構造耐力上主要な部分等に関する10年の責任期間は変更なし



現民法

現行法の請負契約では、基本1年・木造住宅は引渡しから5年たつと瑕疵担保責任を請求する発注者の権利が自動的になくなる。