

# 建設工事標準請負契約約款改正関連

---

平成22年6月24日

# フィディック(FIDIC)約款について

## ○ 第三者としての「紛争裁定委員会 (DAB)」

・発注者及び請負者は、紛争裁定に関する合意の上、着工日後、入札付属書に規程されている日数以内にDAB委員を任命する。委員は1人又は3人からなる。3人の場合には、各当事者は1人の委員を任命し、さらに3人目の委員が選ばれ議長となる。任命されたDAB委員はプロジェクトの状況を把握するため定期的に現場視察を行い、発生初期の段階で問題解決にあたり、紛争が大きくなるのを防ぐべく裁定する。

・契約や工事施工に関連して紛争が発生した場合、紛争の当事者はいつでもDABへ付託しその解決を図ることができる。DAB委員は付託の受領後84日以内あるいは紛争当事者が別途承認した期間内に理由をつけて裁定を下す。DABによる裁定は、その後の和解又は紛争判断がない限り両当事者を拘束する。

※フィディック(FIDIC)とは

国際コンサルティング・エンジニア連盟(1913年にベルギーで創立されたコンサルティング・エンジニアを会員とする世界的規模の非営利業界団体)

【参考文献】『国際建設プロジェクトの契約管理 ◇基礎知識と実務◇』  
(2009年1月・社団法人海外建設協会)

### 1 (3) 個人が発注者となる注文住宅の建設工事における代金支払方法

#### 【平成 21 年 3 月に (社) 住宅生産団体連合会が策定したガイドライン】

住宅の請負契約を締結される個人の注文者の皆様へ

～ (社) 住宅生産団体連合会及び構成団体とその会員からのお知らせ～

最近、住宅建設業者の突然の倒産により、多くの個人注文の方が損害を被るという、非常に残念な事例が発生しました。 一般の事例は、個人注文の方が当該住宅建設業者と住宅建設工事の請負契約を締結した際に、当該住宅建設業者が多額の工事代金（契約金等）の前払いを受けていたり、その時点の出来高の水準を大幅に超える代金の支払いを受けていたために、社会問題ともなっています。

(社) 住宅生産団体連合会及び構成団体とその会員は、平成 18 年 6 月に倫理憲章を制定し、住宅関連事業に携わる者として、その理念達成のための責務を全うすること、また、そのために自主的に実践することを申しあわせています。

(社) 住宅生産団体連合会では、一般の事例にかんがみ、構成団体とその会員が工事請負契約に関する一連の業務の再点検を図るとともに、工事請負契約の締結に当たって請負工事代金の前払いを受ける場合は、できるだけ工事の出来高に応じた前払いとなるようにするなど、適切な対応の徹底を図ってまいります。

住宅建設工事の請負契約を締結される個人の注文者の皆様におかれましても、請負契約の締結にあたりまして下記の事項にご留意いただきますようお願いいたします。

#### 記

- ① 住宅建設では、完成に要する期間が長期にわたること、その期間の建築に必要な資金を住宅建設業者が自らすべて調達しなければならぬことから、工事の円滑な遂行のために契約時、着工時、上棟時（中間時）など工事完成前に請負工事代金の前払い金を受けることが一般的です。これについて請負契約で支払いの時期や方法を定めますが、その際には、資金計画を確認し、住宅建設業者から支払回数・時期・方法等についての説明を受けるとともに、できるだけ工事の出来高に応じた支払とすることが留意するようにご留意下さい。

#### ※ご参考：前払い金の支払回数・時期・割合等の例

住宅建設業者によって、工法、資材等の調達方法、建設現場以外での部材加工など、事業形態がそれぞれ異なりますが、おおむね、支払回数は 3 回から 5 回が一般的です。

支払時期は契約時、着工時、上棟時、上棟以降の中間時、内装着手時、完成時などの例があり、支払回数・時期とその割合の例は次の通りです。

3 回の場合：契約時 2、上棟時（中間時）5、完成時 3

4 回の場合：契約時 1、着工時 3、上棟時 3、完成時 3

契約時 1、着工時 3、中間時 4、完成時 2

5 回の場合：契約時 1、着工時 2、上棟時 3、内装着手時 2、完成時 2

- ② 万が一、工事の途中で建設業者が倒産した場合に、他の業者により工事を継続するために必要な追加費用などについて、その費用の一定割合を保証する任意の制度として住宅完成保証制度を利用することも考えられます。

※ 詳しくは、日本住宅保証検査機構、住宅あんしん保証、（財）住宅保証機構等のホームページなどをご覧ください。

# 各都道府県における現場代理人常駐義務規定の運用の実態 ①

- 常駐義務を弾力的に運用している団体には、「建設企業をとりまく経営環境が厳しいこと」を背景としてあげる団体が多い。
- 比較的小規模な工事(配置技術者が非専任となる2,500万円未満など)を対象として常駐義務を緩和しており、2,500万円以上で緩和する都道府県はない。
- 常駐義務を弾力的に運用する場合でも、「同一管内」「工事現場が近接」「同一発注者」等の要件を課す都道府県が多い。

ブロック	都道府県名	緩和の有無	契約金額要件	地理的要件	発注者要件	兼任を認める数	その他
北海道・東北	北海道	なし					
	青森県	なし					
	岩手県	なし					
	宮城県	なし					
	秋田県	なし					
	山形県	なし					
	福島県	なし					
関東	茨城県	緩和	1,000万円以下	—	—		—
	栃木県	なし					
	群馬県	緩和	2,500万円未満	—	同一事務所発注	2	—
	埼玉県	緩和	2,500万円未満	同一管内又は隣接市町村	—		安全管理上緩和できないと判断した場合、低入札価格調査対象工事は対象外
	千葉県	なし					
	東京都	なし					
	神奈川県	緩和	2,500万円未満	—	県発注	2	工事現場を離れる場合は、連絡員を現場に置き、発注者と現場代理人との連絡に支障をきたさないようにすることが必要
	山梨県	緩和	合計2,500万円未満	同一建設事務所内	県発注	2	
	長野県	なし					
北陸	新潟県	緩和	合計2,500万円未満	同一管内	—	3	—
			—	工事現場が同一・隣接・近接	同一発注所属	3	工事内容に関連性影響が比較的少ないと発注所属長が認めた場合
	石川県	緩和	2,500万円未満	—	—	—	発注者・監督員と常に携帯電話等により連絡が取れる体制
	富山県	なし					

## 各都道府県における現場代理人常駐義務規定の運用の実態 ②

ブロック	都道府県名	緩和の有無	契約金額要件	地理的要件	発注者要件	兼任を認める数	その他
中部	岐阜県	緩和	合計2,500万円未満	同一土木事務所管内	県発注	2	直近2カ年度における県発注工事の当該工種に係る工事成績評定点が平均70点以上
	静岡県	緩和	原則1,000万円未満	直線距離で5km以内かつおおむね20分以内	—	2	同一業種・現場管理に支障がないこと いずれか一方の工事に常駐
	愛知県	緩和	500万円未満	—	—	—	—
			—	同一の場所又は近接した場所	—	—	兼任する工事間の密接な関連性
	三重県	なし					
近畿	福井県	緩和	合計2,500万円未満	同一の市町内	県発注	3	—
	滋賀県	なし					
	京都府	なし					
	大阪府	なし					
	兵庫県	なし					
	奈良県	なし					
	和歌山県	なし					
中国	鳥取県	なし					
	島根県	なし					
	岡山県	なし					
	広島県	なし					
	山口県	なし					

# 各都道府県における現場代理人常駐義務規定の運用の実態 ③

ブロック	都道府県名	緩和の有無	契約金額要件	地理的要件	発注者要件	兼任を認める数	その他
四国	徳島県	なし					
	香川県	緩和	—	—	同一事務所発注	2	道路維持修繕、舗装修繕、河川維持修繕、雪氷対策工事のみ
	愛媛県	緩和	—	—	—	2	区域が重複・隣接する年間維持工事同士、年間維持工事と同工事の区域内における改良工事等1箇所
	高知県	緩和	2,500万円未満	—	—	—	災害復旧工事
九州	福岡県	なし					
	佐賀県	なし					
	長崎県	なし					
	熊本県	緩和	合計2,500万円未満	同一管内	県発注	3	—
	大分県	緩和	—	技術者の専任が認められる近接工事	—		—
	宮崎県	なし					
	鹿児島県	なし					
	沖縄県	なし					

建設業法における技術者制度の概要

工事現場に置くべき技術者	監理技術者	主任技術者
元請工事における下請合計金額	3,000万円以上 (建築工事一式は4,500万円以上)	3,000万円未満 (建築工事一式は4,500万円未満)
技術者の資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 級施工管理技士</li> <li>・ 1 級建築士</li> <li>・ 技術士</li> </ul> </li> <li>●実務経験者 (但し指定 7 業種は除く)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主任技術者としての要件を満たす者のうち、元請として4,500万円以上の工事に関し2年以上の指導監督的な実務経験を有する者</li> </ul> </li> <li>●国土交通大臣特別認定者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 級施工管理技士</li> <li>・ 1 級建築士</li> <li>・ 技術士</li> </ul> </li> <li>●二級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 級施工管理技士</li> <li>・ 1 級技能士</li> <li>・ 電気工事士</li> <li>・ 消防設備士 等</li> </ul> </li> <li>●実務経験者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大卒後 3 年以上の実務経験</li> <li>・ 高卒後 5 年以上の実務経験</li> <li>・ 1 0 年以上の実務経験</li> </ul> </li> </ul>
その他の要件	<p>受注業者と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者であること</p> <p>公共性のある工作物又は多数の者が利用する工作物に関する重要な工事で請負金額が2,500万円以上となる工事は、現場専任が必要</p>	
	現場専任が必要な工事の監理技術者は、資格者証の携帯が必要	不要
	現場専任が必要な工事の監理技術者は、登録講習を5年以内に受講していることが必要	不要

## 建設工事請負契約書(暴力団排除に関する大阪府独自規定)

(甲の解除権)

第47条の3 甲は、乙(乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下本条において同じ。)が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表するものをいう。)が集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うことを助長するおそれがある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。
- (2) 暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団関係者を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 役員等が暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

2 乙は、前項の規定によりこの契約が解除されたときは、違約金として請負代金額の100分の10に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。

# 建設工事請負契約書(暴力団排除に関する鳥取県独自規定)

(甲の解除権)

第46条の3 甲は、乙又は乙の経営幹部(乙が法人の場合において、その役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。)が、次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)であると認められるとき。
- (2) 経営幹部が暴力団の構成員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき(顧問等に就任するなど事実上、経営に参加している場合を含む。)
- (3) 次に掲げる行為の相手方が暴力団又は暴力団員であることを知りながら当該行為を行ったと認められるとき。
  - ア 雇用すること。
  - イ 業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために代理人、受託者等として使用すること。
  - ウ いかなる名義をもってするかを問わず、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。
  - エ 友人又は知人として会食、遊戯、旅行等を共にすること、又はパーティ等に招待し、若しくは招待されて同席すること等の親密な交際をすること(法人にあつては、経営幹部が行うものに限る。)
  - オ 前2号に該当する者又はアからエまでのいずれかに該当する行為を行う者であることを知りながら、この契約に関して建設工事の下請けをさせること。

2 第46条第2項及び第3項の規定は、前項の規定により契約が解除された場合に準用する。

## 暴力団排除条項参考例(ひな型)(日建連)

### (契約解除)

1. 甲は、乙又は乙の下請負者及びその代表者、責任者、実質的に経営権を有する者(下請負が数次にわたるときはその全てを含む)が次の各号の一に該当する場合、何らの催告を要せずに、本契約を解除することができる。
  - (1) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力(以下、まとめて「反社会的勢力」という)に属すると認められるとき
  - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
  - (3) 反社会的勢力を利用していると認められるとき
  - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき
  - (5) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
  - (6) 自らまたは第三者を利用して、甲または甲の関係者に対し、詐術、暴力的行為、または脅迫的言辞を用いたとき
2. 甲は、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、乙に損害が生じても甲は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じたときは、乙はその損害を賠償するものとする。賠償額は甲乙協議して定める。

### (通報報告)

1. 乙は、乙又は乙の下請負者(下請負が数次にわたるときは、その全てを含む。)が暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力(以下、まとめて「反社会的勢力」という)による不当要求または工事妨害(以下、「不当介入」という。)を受けた場合には、断固としてこれを拒否し、または下請負者をして断固としてこれを拒否させるとともに、不当介入があった時点で、速やかに甲にこれを報告し、甲の捜査機関への通報及び発注者への報告に必要な協力を行うものとする。
2. 乙が正当な理由なく前項に違反した場合、甲は何らの催告を要せずに、個別契約を解除することができる。

### (表明・確約)

乙又は乙の下請負者(下請負が数次にわたるときはその全てを含む。)は、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力(以下、まとめて「反社会的勢力」という)のいずれでもなく、また、反社会的勢力が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

# 建設業法(昭和24年5月24日法律第100号)(抄)

(建設工事の請負契約の内容)

第十九条 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

- 一 工事内容
- 二 請負代金の額
- 三 工事着手の時期及び工事完成の時期
- 四 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- 五 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- 六 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- 七 価格等(物価統制令(昭和二十一年勅令第百十八号)第二条に規定する価格等をいう。)の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- 八 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- 九 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- 十 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡し of 時期
- 十一 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- 十二 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- 十三 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- 十四 契約に関する紛争の解決方法

## 長野県 建設工事標準請負契約約款(抜粋)

- 第34条(B) 乙は、公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社(以下「保証事業会社」という。)と、契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約(以下「保証契約」という。)を締結し、その保証証書を甲に寄託して、請負代金額の10分の4以内の前払金の支払を甲に請求することができる。
- 2 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から14日以内に前払金を支払わなければならない。
  - 3 乙は、第1項の規定による前払金の支払を受けた後、保証事業会社と中間前払金に関し、契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする保証契約を締結し、その保証証書を甲に寄託して、請負代金額の10分の2以内の中間前払金の支払を甲に請求することができる。
  - 4 第2項の規定は、前項の場合について準用する。
  - 5 乙は、第3項の中間前払金の支払を請求しようとするときは、あらかじめ、甲の中間前払金に係る認定を受けなければならない。この場合において、甲は、乙の請求があったときは、直ちに認定を行い、当該認定の結果を乙に通知しなければならない。
  - 6 乙は、請負代金額が著しく増額された場合においては、その増額後の請負代金額の10分の4又は第3項により中間前金払の支払を受けているときは10分の6から受領済みの前払金額を差し引いた額に相当する額の範囲内で前払金の支払を請求することができる。この場合においては、第2項の規定を準用する。
  - 7 乙は、請負代金額が著しく減額された場合において、受領済みの前払金額が減額後の請負代金額の10分の5又は第3項により中間前払金の支払を受けているときは10分の6を超えるときは、乙は、請負代金額が減額された日から30日以内にその超過額を返還しなければならない。ただし、本項の期間内に第37条又は第38条の規定による支払をしようとするときは、甲は、その支払額の中からその超過額を控除することができる。
  - 8 前項の超過額が相当の額に達し、返還することが前払金の使用状況からみて、著しく不相当であると認められるときは、甲乙協議して返還すべき超過額を定める。ただし、請負代金額が減額された日から14日以内に協議が整わない場合には、甲が定め、乙に通知する。
  - 9 甲は、乙が第7項の期間内に超過額を返還しなかったときは、その未返還額につき、同項の期間を経過した日から返還をする日までの期間について、その日数に応じ、年3.3パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。

[注](B)は、中間前金払する場合に使用する。

## 長野県 建設工事標準請負契約約款(抜粋)

### (前金払)

第34条(A) 乙は、公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社(以下「保証事業会社」という。)と、契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約(以下「保証契約」という。)を締結し、その保証証書を甲に寄託して、請負代金額の10分の4以内の前払金の支払を甲に請求することができる。

2 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から14日以内に前払金を支払わなければならない。

3 乙は、請負代金額が著しく増額された場合においては、その増額後の請負代金額の10分の4から受領済みの前払金額を差し引いた額に相当する額の範囲内で前払金の支払を請求することができる。この場合においては、前項の規定を準用する。

4 乙は、請負代金額が著しく減額された場合において、受領済みの前払金額が減額後の請負代金額の10分の5を超えるときは、乙は、請負代金額が減額された日から30日以内にその超過額を返還しなければならない。ただし、本項の期間内に第37条又は第38条の規定による支払をしようとするときは、甲は、その支払額の中からその超過額を控除することができる。

5 前項の超過額が相当の額に達し、返還することが前払金の使用状況からみて、著しく不相当であると認められるときは、甲乙協議して返還すべき超過額を定める。ただし、請負代金額が減額された日から14日以内に協議が整わない場合には、甲が定め、乙に通知する。

6 甲は、乙が第4項の期間内に超過額を返還しなかったときは、その未返還額につき、同項の期間を経過した日から返還をする日までの期間について、その日数に応じ、年3.3パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。

[注](A)は、中間前金払をしない場合に使用する。