

追加工事代金が払われたい！？

弁護士 金井 健

本勉強会の整理

- 1, 建築関係事件の争点(追加変更工事を中心に)
- 2, 元請下請関係について, 建設業法(下請法)との関係

請負関係 (建築関係)事件 の事件類型

どんな紛争がある
の??

第1 追加・変更工事

← 紛争としては多い！！

第2 瑕疵(契約不適合)

第3 出来高

※ 建築事件の基本三類型と呼ばれる

第4 その他

契約の当事者(仲介か, 契約当事者か)など

【参考文献】

判例タイムズ№1453 2018. 12

「建築訴訟の審理モデル～追加変更工事編」

判例タイムズ№1412 2015. 7

「請負報酬請求事件における追加変更工事に関する諸問題」

追加・変更工事が何故紛争になりやすいのか？

- 1, 契約書などの合意文書が残っていないことが多い
完成することを優先させて、細かいことはなあなあになっている
- 2, 発注者(元請)からの支払いがない(予算オーバー)
- 3, 発注者(元請)と下請の認識の違い(サービス工事, やり直し工事じゃなかったの, 別工事で埋め合わせ?)
- 4, 発注者(元請)と下請の力関係
- 5, 瑕疵・クレームの争点の混在



追加・変更工事 (要件事実)

→ どんなことを証明
すればよいのか？

要件事実

- ① 当該工事が追加変更工事であること(追加性)
- ② 施工合意
- ③ 確定代金額の合意
- ③' a 有償合意(有償性)
b 相当代金額(相当性)
- ④⑤ 完成・引渡し

追加・変更工事（追加性）

「追加性」

注文者と施工者が施工内容として合意していた設計書（設計図と仕様書）や見積書，必要に応じて，施工図，打ち合わせ議事録，工程表といった工事の進行に応じて作成される資料などが証拠となる。

※ 建築工事では，設計図書や見積書が数次にわたり改訂されたり，異なる内容のものが複数作成されたりすることが少なくないため，注意

[論点]

- ・ 是正工事（やり直し・やり替え工事） 特に，注文者の要求を重視しての工事
- ・ 図面又は見積書の一方にしか記載のない工事
- ・ 概括的な使用の見積書の記載
- ・ 突貫（納期遵守のための増員等）工事



追加・変更工事（施工合意）

注文書，見積書，請求書，作業確認書，交渉記録及び打ち合わせ記録などから判断

→ 施工合意がない場合の予備的請求（商法512条に基づく請求）

テキストを入力

[発注主体を争うケース]

- ① 監理者の独断の判断
- ② 施主が下請に対して直接指示等をしているケース

（事前に元請が施主に代理権を授与していた場合，元請と下請が施主から下請に対する指示があれば（一定の範囲内では）これに従う旨合意していた場合など）

追加・変更工事（有償合意）

「有償合意が争われる場合、通常は黙示の合意の有無が問題となる。したがって、その主張立証は、着工から完成まで徐々に工事の細部が詰まっていくという建築生産プロセスの特殊性や追加変更工事の実際・特徴を踏まえたうえで、当該事案に沿った経験則を用いて、注文者において当該工事が有償となることを認識していたといえるかという観点から、間接事実を積み上げる形で行うことが重要である。」(前述・判タ)

考慮要素①本工事及び追加変更工事の内容(数量・品質の変更の程度、金銭的価値)、②当該工事の施工経緯、③工事前後の交渉経緯等のほか、④当該工事に関する知識経験の有無などがある。

無償(サービス工事)の主張(理由付否認)

- i) 施工に瑕疵があり、業者が迷惑を掛けたというお詫びの趣旨でサービスした場合
- ii) 追加変更工事をいくつか行うことになったところ、当該工事については業者が営業的にサービスで行うこととなった場合(利益還元型)

追加・変更工事（代金額の相当性）

1 有償の追加変更工事の合意が認定できる場合、代金額は世間相場相当額とする旨の合意が成立していると考えられる。

2 相当額の主張立証は、代金額の算定根拠（工事単価や数量、諸経費等をどのように「積算」したのか。）を明らかにすることによって行う。通常は、数量・単価の記載された見積書に基づいて、各工事項目の数量・単価がそのようになる根拠を立証していくことになる。

数量については、図面や施工写真等によって施工範囲・数量を立証し、単価については、一般的な積算資料の該当箇所を引用したり、メーカーのカタログ等から業者入手価格（材料費）を明らかにするといった方法によって立証することが考えられる。

積算資料

「月刊建設物価」（建物物価調査会）、「季刊建築コスト情報」（建設物価調査会）、「季刊建築施工単価」（経済調査会）、「積算資料ポケット版（住宅建築編、リフォーム編、マンション修繕編）」（経済調査会）、「積算ポケット手帳（建築編、設備編、外溝編）」（建築資料研究社）

追加・変更工事（代金額の相当性）

1, 見積書における値引率

本工事契約時に一定の値引率を適用して代金額を算定している場合に、追加変更工事の相当金額の認定をしてもこれを適用するかが問題となる。

最終的には当事者の合意解釈の問題であり、値引率の算出方法によるが、追加工事についてはこれを否定し、本工事の見積書等に掲げられている工事に関する変更工事については肯定するという考え方がある。

2, 諸経費(一般管理費, 現場管理費, 共通仮設費用)

当該工事費の算出方法にもよるが、積算方法による場合は、諸経費についても考慮の上、算出する扱いが一般的である。

追加・変更工事

商法512条に基づく請求(予備的請求)

かかる請求が認められる事例は極めて限られる。

∴ 「注文者の意思及び利益に反しないこと」(民法700条但書)が必要であるところ、施工合意や有償性が認められない場合にかかる要件が充足される場面は限られる。

また、商法512条は任意規定であり、これと異なる定めをすることができるから、当事者間において同条の適用を排除するべく本工事に含まれない工事を無償とする旨の合意をしたことを抗弁として主張できる。

※ 要件を充たしうるケースとしては、工事中に想定外の事態が発生し(例えば山留工事中の湧き水など)、被害防止のため急きょ注文者の同意を得る間もなく追加工事を行った場合が考えられる。

訴訟審理の特徴

- ・ 付調停等による専門的知見の活用

争点がある程度そろったところで、専門家調停員が関与するが多い

「調停が不調となる場合には、調停手続を活用して得られた専門的知見やこれを踏まえた調停委員にて意見書を作成し、当事者に交付した上で、訴訟手続の調書に添付したり、当事者に証拠として提出してもらうという運用を行っている」(東京地裁民事第22部)

建設業法

建設業法の目的

「〔建設工事〕発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、もって公共の福祉の増進に寄与する」(同法1条)

下請代金支払遅延等防止法との関係

下請代金法では、「製造委託」「修理委託」「情報成果物作成委託」「役務提供委託」の4種類の提供対象の中で、建設下請も「役務提供委託」に該当するが、建設業法適用のため適用除外となっている(同法2条4項)。

※ 建設業法では、下請業者保護が明確になっておらず、問題との指摘(「建設業法による下請代金回収の理論・実務と書式」田中彰寿 著)

建設業法の規制

「建設業法法定遵守ガイドライン」
(国土交通省・建設産業局建設業課)

① 見積条件の提示

② 書面による契約締結

③ 不当に低い請負代金

④ 指値発注

⑤ 不当な使用材料等の購入強制

⑥ やり直し工事

⑦ 赤伝処理

⑧ 工期

⑨ 支払保留

⑩ 長期手形

⑪ 帳簿の備付け及び保存

※ 私法上の主張にどのように活かすべきか？

追加・変更工事の関係

追加工事等の着工前に書面による契約変更が必要(前述ガイドライン10頁)

元請負人が、元請負人と下請負人の責任及び費用負担を明確にしないままやり直し工事を下請負人に行わせ、その費用を一方的に下請人に負担させた場合は建設業法違反のおそれ(前述ガイドライン21頁)

正当な理由がない長期支払保留は建設業法違反(前述ガイドライン29頁)

建設業法19条2項も、追加変更工事について書面化を義務づけているが、同条は訓示規程であり、同書面を欠いても契約が無効となるわけではないと解されている(新潟地高田支判昭和28・11・14下民集4巻11号1687頁)。

救済方法

① 請求・訴訟(特定建設業者の支払いが遅延している場合, 支払遅延利息14.6%, 建設業法24条の5第4項)

② 行政庁への申立て ※ 昔, 申し立ててみたことはあるが, 動いてはもらえませんでした。

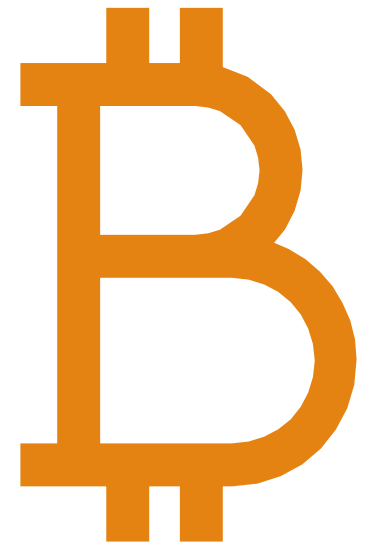
都道府県知事による指導, 助言, 勧告。

建設業法における元請下請関係には, 建業法のみならず, 事業者による不公正な取引を一般的に禁止する独禁法の適用もある。

建設業法の監督行政業である国土交通大臣又は都道府県知事は, 建設業法に基づく監督処分を直接行わずに公正取引委員会に適当な取引方法に該当するか否かを審査し, 該当する場合には違反行為の差止めなどの排除命令を発する。

③ 裁判外紛争解決機関での解決は??

下請かけこみ寺, 建設業取引適正化センター, 駆け込みホットラインなどは?



紛争を予防しよう

- ① 追加変更工事も合意書面(契約書)を交わす
- ② 契約書をかわせない場合でも, 見積書をメールで送付するなどして担当者とのやり取りを残す or 見積書兼請書として決済印をもらうなどの対応をする
- ③ 追加変更分が明確になるように, 図面や工程表, 工事記録, 写真を残しておく