

第4章

元請業者と下請業者の 適正な契約に関する留意事項

1 トラブル回避のポイント

元請業者と下請業者の請負契約は、建設業法等関係法令に従い、次の点に注意し、トラブルを回避しましょう。

建設工事の請負契約の内容

■建設工事の請負契約の当事者は、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りません。(建設業法第19条第1項)

- ① 工事内容
- ② 請負代金の額
- ③ 工事着手の時期及び工事完成の時期
- ④ 工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容
- ⑤ 前金払または出来高払の定めをするときは、その時期及び方法
- ⑥ 当事者の申し出があった場合における工期の変更、請負代金の額の変更または損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- ⑦ 天災その他の不可抗力による工期の変更または損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- ⑧ 価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額または工事内容の変更
- ⑨ 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
- ⑩ 注文者が工事に使用する資材を提供し、また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

- ⑪ 注文者が工事の全部また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時期
- ⑫ 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- ⑬ 工事目的物の瑕疵担保責任または瑕疵担保責任に関する保証等の措置に関する定めをするときは、その内容
- ⑭ 各当事者の履行の遅滞その他の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
- ⑮ 契約に関する紛争の解決方法

産廃処理費や建退共証紙の費用負担も明記しましょう



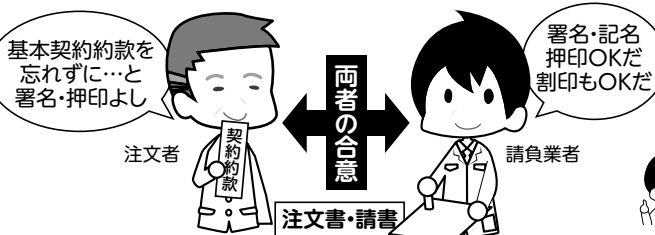
注文書、請書の場合

■当事者間で基本契約書を締結した上で、具体の取引については注文書及び請書の交換による場合(通達)

- ① 基本契約書には、個別の注文書及び請書に記載される事項を除き、前記①～⑤(法第19条第1項各号)に掲げる事項を記載し、当事者の署名又は記名押印をして相互に交付してください。
- ② 注文書及び請書には、前記①～④(法第19条第1項第1号から第4号)までに掲げる事項その他必要な事項を記載してください。
- ③ 注文書及び請書には、それぞれ注文書及び請書に記載されている事項以外の事項については基本契約書の定めによるべきことを明記してください。
- ④ 注文書には注文者が、請書には請負業者がそれぞれ署名又は記名押印してください。

■注文書及び請書の交換のみによる場合(通達)

- ① 注文書及び請書のそれぞれに、同内容の基本契約約款を添付又は印刷してください。
- ② 基本契約約款には、注文書及び請書の個別記載事項を除き、前記①～⑤(法第19条第1項各号)に掲げる事項を記載してください。
- ③ 注文書又は請書と基本契約約款が複数枚に及ぶ場合には、割印を押してください。
- ④ 注文書及び請書の個別記載欄には、前記①～④(法第19条第1項第1号から第4号)までに掲げる事項その他必要な事項を記載してください。
- ⑤ 注文書及び請書の個別記載欄には、それぞれの個別記載欄に記載されている事項以外の事項については基本契約約款の定めによるべきことを明記してください。
- ⑥ 注文書には注文者が、請書には請負業者がそれぞれ署名又は記名押印してください。



不当に低い請負代金の禁止

- 注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、原価に満たない金額を請負代金の額とする請負契約を締結してはいけません。(法第19条の3)



請負業者の保護と建設工事的確な施工のため、不当に低い請負代金での契約は禁止。

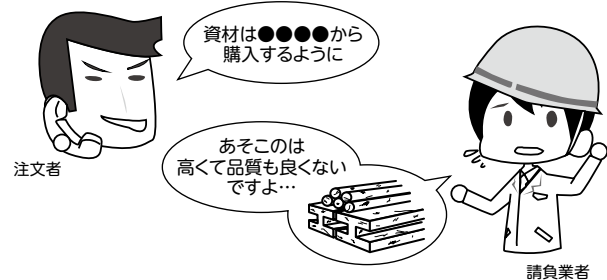


不当な使用資材等の購入強制の禁止

- 注文者は、請負契約の締結後、自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した建設工事に使用する資材もしくは機械器具又はこれらの購入先を指定し、これらを請負業者に購入させて、その利益を害してはいけません。(法第19条の4)



注文者が資材や機械器具、またその購入先を強制的に指定することは禁止。

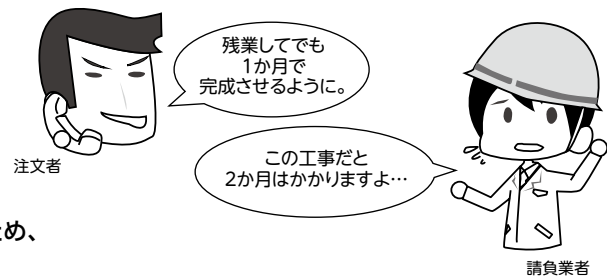


著しく短い工期の禁止

- 注文者は、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる期間に比べて著しく短い期間を工期とする請負契約を締結してはいけません。(法第19条の5)



長時間労働を前提とした短い工期での工事は、事故の発生や手抜き工事にもつながるおそれがあるため、適正な工期設定を行う必要があります。

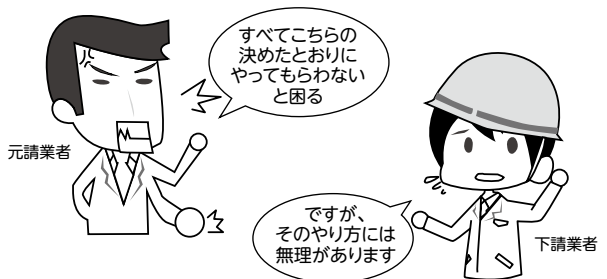


下請負業者の意見の聴取

- 元請業者は、その請け負った建設工事を施工するために必要な工程の細目、作業方法その他元請業者において定めるべき事項を定めようとするときは、あらかじめ、下請業者の意見を聞かなければなりません。(法第24条の2)



元請業者は、工程や作業方法等を定めるときは、あらかじめ下請業者の意見を聞くこと。



下請代金の支払

- 下請契約における元請業者は、出来高払又は完成払を受けたときは、支払の対象となった工事を施工した下請契約における下請業者に、当該支払を受けた日から1ヵ月以内で、かつ、できる限り短い期間内に下請代金を支払わなければなりません。(法第24条の3第1項) また、下請契約における代金の支払は、できる限り現金払とします。



元請業者は、注文者からの支払後1ヶ月以内に下請業者に下請代金をできる限り現金で全額支払うこと。



検査及び引渡し

■元請業者は、下請業者からその請け負った建設工事が完成した旨の通知を受けたときは、当該通知を受けた日から20日以内で、かつ、できる限り短い期間内に、その完成を確認するための検査を完了しなければなりません。(法第24条の4第1項)

■元請業者は、前項の検査によって建設工事の完成を確認した後、下請業者が申し出たときは、直ちに、当該建設工事の目的物の引渡しを受けなければなりません。ただし、下請契約において定められた工事完成の時期から20日を経過した日以前の一定の日に引渡しを受ける旨の特約がされている場合には、この限りではありません。(法第24条の4第2項)



元請業者は、建設工事の完成通知を受けて20日以内に検査を完了し、下請業者から申し出があれば、直ちに引渡しを受けること。ただし、特約がある場合は20日以内で。

特定建設業者の下請代金の支払

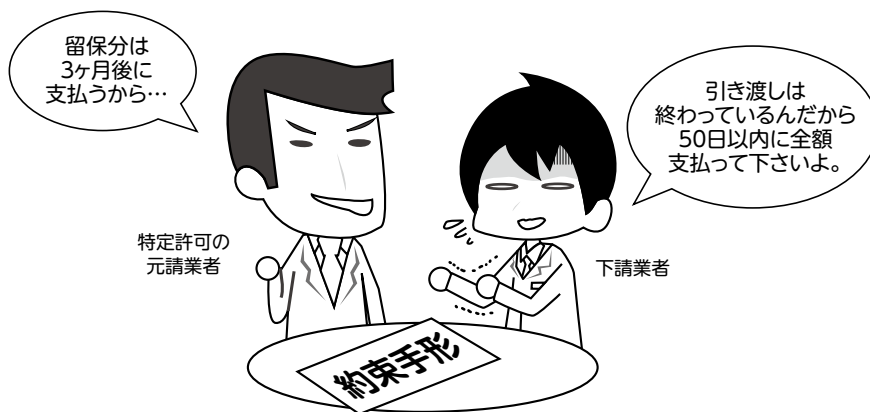
■特定建設業者である注文者は、受注者(特定建設業者及び資本金額が4,000万円以上の法人は除く。)に対し、引渡しの申出の日から50日以内で、かつ、できる限り短い期間内に下請代金を支払わなければなりません。(法第24条の6第1項)

■特定建設業者である注文者は、受注者(特定建設業者及び資本金額4,000万円以上の法人は除く。)に対し、下請代金の支払につき、その支払期日までに一般の金融機関の割引きを受けることが困難な手形を交付してはなりません。(法第24条の6第3項)

■下請契約における代金の支払は、請求書提出締切日から支払日(手形の場合は手形振出日)までの期間をできる限り短くしなければなりません。(通達)

■下請契約における代金の支払は、できる限り現金払とし、現金払と手形払を併用する場合であっても、支払代金に占める現金の比率を高めるとともに、少なくとも労務費相当分については、現金払としなければなりません。(通達)

■下請代金の支払に係る手形の手形期間は、120日以内とすることは当然として、段階的に短縮して将来的には60日以内とするよう努めるとともに、できる限り短い期間としなければなりません。(通達)



特定建設業者は、下請業者からの引渡申出日から50日以内に下請業者に下請代金をできる限り現金で全額支払うこと。

2 当事者間で解決ができなくなった場合

当事者双方での話し合いによる解決が原則ですが、それで解決できない場合は、裁判の民事調停及び民事訴訟等を検討することになります。

なお、建設業法の規定により、建設工事の請負契約に関する紛争の解決を図るため、国土交通省及び各都道府県に「建設工事紛争審査会」が設置されています。

建設工事紛争審査会

審査会の目的

発注者(元請業者)が請負代金を支払ってくれないなど、建設工事の請負契約に関する紛争について、迅速かつ簡便な解決を図ることを目的として、建設業法に基づき設置された公的機関です。

紛争解決の方法

審査会の委員が、当事者双方の主張を聴き、原則として当事者双方から提出された証拠を基に紛争の解決を図ります。

審査会の委員

建設工事に関する技術や法律・商慣行等の専門家として、弁護士、一級建築士などが委員となり、公正・中立な立場に立って紛争の解決にあたります。

手続の種類

「あっせん」「調停」及び「仲裁」の3種類があり、いずれの手続も原則非公開で行われます。

	あっせん	調停	仲裁
趣旨	当事者の歩み寄りによる解決を目指す。		裁判所に代わって判断を下す。
担当委員	原則1名	3名	3名
審理回数	1～2回程度	3～5回程度	必要な回数
解決した場合の効力	民法上の和解としての効力 (別途公正証書を作成したり確定判決を得たりしないと強制執行ができない。)		裁判所の確定判決と同じような効力(執行決定を得て強制執行ができる。)
特色	調停の手続を簡略にしたもので、技術的・法律的な争点が少ない場合に適する。	技術的・法律的な争点が多い場合に適する。場合によっては、調停案を示すこともある。	裁判に代わる手続で、一審制。仲裁判断の内容については裁判所でも争えない。
その他	—————		仲裁合意が必要

紛争処理に要する費用

紛争処理の手続を行うには、申請手数料・通信運搬費・その他書類作成等の費用が必要です。原則として、両当事者はそれぞれ各自の出費分を負担することになっています。

問い合わせ先

石川県土木部監理課建設業振興グループ
電話:076-225-1712 FAX:076-225-1714