

平成 30 年 9 月 5 日

会 員 各 位

一般社団法人 愛知県建設業協会
専務理事 大 西 克 義

新刊実務図書『〔改訂版〕建築設計・施工 クレーム対応マニュアル』
の発刊について

標記につきまして、このたび、新日本法規出版株式会社から全国建設業協会を
通じまして、別紙のとおり建築設計や施工の現場で発生するクレームへの適切
な対応方法等について取りまとめられた実務書が発刊された旨、案内がありま
したので、お知らせいたします。

以 上

各 位

新日本法規出版株式会社

図書のご案内について

謹啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

日頃は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、弊社では下記図書を発行いたしております。

つきましては、各位好個にお役立ていただけるものと確信し、ご案内いたしますので是非この機会にお申込み賜りますようお願い申し上げます。

敬 白

【図書申込書】

新日本法規出版(株) 名古屋支社 営業部 行

お申込はFAXにて **FAX 052-232-2775**

書籍コード	書 名	販売価格 (税込)	部数
単行本 5100019	平成30年6月発刊 [改訂版]建築設計・施工 クレーム対応マニュアル 定価5,184円(税込)送料450円のところ	4,665円 送料450円	部

※2部以上お申込の場合は、送料弊社負担といたします。

◆上記書籍を代金後払いにて申し込みます。

※代金は現品がお手元に届いてから所定の請求書にてお支払い下さい。

※太枠線内をご記入ください。

平成 年 月 日	ご購入区分 庁用・社用・個人用	職業をご記入ください
〒		
ご住所		
フリガナ		
お名前 (名称)		印
TEL < > -	ご担当 (内線)	
FAX < > -		

電話番号による登録を行いますので、必ず市外局番からご記入をお願いします。

※お申し込みいただいたお客様のお名前、ご住所などの情報は、書籍・商品のお届けやダイレクトメールなど弊社の営業活動に限ってのみ使用し、厳重に管理しております。

※お客様都合による商品の返品はできません。万一、商品の不備・不良または注文した商品と受け取った商品の相違による交換は、商品到着後1週間以内にご連絡ください。

※情報の変更・訂正・削除が必要な場合、またはダイレクトメール等がご不要な場合は下記支社までご連絡ください。

●受付時間 8:30~17:00(土日曜・祝日・年末年始・夏季休暇は除く)

問合せ先 〒460-8456 名古屋市中区栄一丁目26番11号
新日本法規出版(株)名古屋支社営業部 担当:志知
TEL052-211-5787 FAX052-232-2775

支社	扱い社員コード	志知篤俊	納本	請求	入金	納区	案内	記号	請区	請時
4	0 9 1 0 6 0 4									

掲載内容

はじめに

～民法改正の概要と民法改正が建築設計業界に与える影響～

- 1 工事請負契約に関する民法規定の改正ポイント
- 2 設計契約に関する民法規定の改正ポイント
- 3 その他の重要な改正ポイント

第1章

建築設計監理者の権利と義務

- 1 建築設計監理者の権利
- 1 建築設計監理者の報酬請求権
- 2 著作権侵害を理由とする建築の差止め
- 2 建築設計監理者の義務
- 3 書面で契約を締結していない場合の監理責任
- 4 監理者の常駐義務
- 5 名義貸しを行った建築士の責任
- 6 設計業務の再委託
- 7 予算を超過した設計を行った場合
- 8 設計業務が遅滞したことを理由とする解除
- 9 10年前に設計した建物から見つかった構造欠陥

第2章

広告に関する問題

- 10 性能に関する表示
- 11 定価表示の可否
- 12 景品に関する問題

第3章

近隣クレーム、相隣関係

- 1 近隣からのクレーム
- 13 建物建設による日照侵害
- 14 建設騒音・振動の規制
- 15 建築工事による地盤沈下
- 16 リフォーム工事による騒音
- 2 相隣関係
- 17 建築工事に伴う隣地使用
- 18 隣地の余堀り
- 19 隣地境界線からの距離保持義務
- 20 隣家所有者からの目隠し設置請求

第4章

建物建築請負契約の途中解除

- 1 注文主からの解除
- 21 注文主による解除と請負人の損害賠償請求権
- 22 注文主による解除と請負人の報酬請求権
- 23 工期遅延による解除

- 24 信頼関係破壊を理由とする解除
- 25 請負人からの解除
- 25 請負人からの解除の可否
- 26 仕様の未確定を理由とする請負人からの解除

第5章

危険負担・中止権

- 27 工事中に地震により建物が滅失した場合
- 28 注文主の過剰要求を理由とする工事中止

第6章

請負代金の支払・引渡しに関する問題

- 29 施工不良が補修されていないことを理由とする代金支払拒絶
- 30 注文主が目的物の受領を拒否した場合の代金支払請求
- 31 追加工事・変更工事の代金請求
- 32 やり直し費用の注文主への請求
- 33 注文主の工事妨害と報酬請求権
- 34 注文主による代金減額請求
- 35 代金請求権の消滅時効
- 36 工期遅滞中に地震により建物が沈下した場合
- 37 着工前に解除された場合の約定遅延損害金請求

第7章

契約不適合責任

- 1 契約不適合の判断
- 38 構造計算上は問題のない範囲の寸法違い
- 39 些細な不具合に関する責任
- 40 注文主の指示により生じた不具合
- 41 割れた木材
- 42 間取りの変更
- 43 シックハウス
- 2 契約不適合責任の範囲
- 44 補修費用・拡大損害の損害賠償請求
- 45 契約内容が不十分な場合における契約不適合の判断
- 46 補修費用と損害賠償請求(損益相殺)
- 47 施工不備を理由とする解除
- 48 注文主の慰謝料請求
- 49 担保責任の期間
- 50 担保責任の免除

第8章

不法行為責任

- 51 欠陥住宅を建築したことによる不法行為責任
- 52 造成業者のミスに対する責任
- 53 「ふかしの契約書」の責任

第9章

リフォーム工事に関する諸問題

- 54 リフォーム工事終了後のクーリング

- オフ
- 55 クーリングオフの適用除外
- 56 リフォームの結果、違反建築物になった場合
- 57 リフォーム工事の最中に泥棒が入った場合の責任

第10章

土地取得に関する諸問題

- 58 地中埋設物撤去費用の損害賠償請求
- 59 隣地への越境物の売主の是正義務
- 60 土壌汚染を理由とする契約解除
- 61 建売住宅の担保責任と説明義務
- 62 土地建物の売買契約後、引渡前に土砂崩れにより建物が全壊した場合

第11章

誹謗中傷対策

- 63 誹謗中傷に対する法的措置
- 64 インターネット上の事実摘示による名誉毀損
- 65 インターネット上の論評による名誉毀損
- 66 対抗ウェブサイトによる誹謗中傷対策の違法性
- 67 インターネット上の誹謗中傷の削除請求

第12章

倒産発生時の対応

- 1 発注者の倒産
- 68 注文主が倒産した場合の建前所有権の帰属
- 69 注文主が倒産した場合の建築請負人の報酬請求権と敷地に対する商事留置権
- 2 工務店の倒産
- 70 特別の先取特権と破産手続
- 71 物上代位権行使による債権回収

第13章

元請と下請・孫請

- 72 第三者に対する責任
- 73 元請負人から孫請負人への代金支払
- 74 下請の工事遅延の責任

第14章

請負と共同企業体

- 75 共同企業体における保全措置

索引

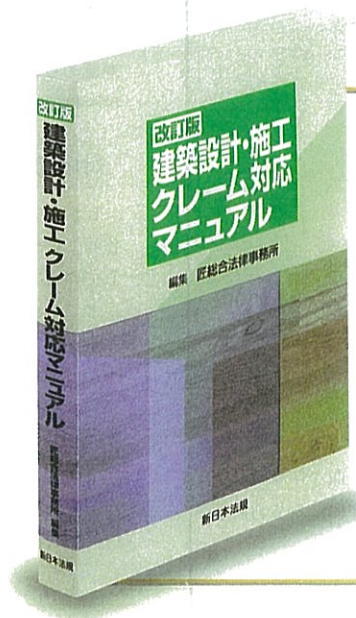
- 事項索引
判例年次索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

〔改訂版〕

建築設計・施工 クレーム対応マニュアル

編集 匠総合法律事務所



◆民法(債権法)改正に対応!
「瑕疵」から「契約不適合」への用語変更や責任期間の変更など、平成29年法律第44号にて公布された民法(債権法)改正に対応した最新版です。

◆建築士・施工業者の立場から解説!
建築設計や施工現場で発生するクレームへの適切な対応方法について、建築士・施工業者の立場から、わかりやすく解説しています。

◆さまざまな事例をピックアップ!
注文主の過剰要求・代金不払からインターネット上の誹謗中傷まで、実例をベースに幅広いテーマを取り上げています。

webショップ
新日本法規 Web で 検索
http://www.sn-hoki.co.jp/shop/

0120-089-339
受付時間:8:30~17:00(土・日・祝日を除く)
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

A5判・総頁490頁
本体価格4,800円+税 送料実費

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目26番11号
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番5号
 仙台支社 〒981-3195 仙台市東区加茂1丁目4番地の2
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
 大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区内平野町2丁目1番12号
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
 (2018.5)51000191

この印刷物は環境にやさしい
「植物性大豆インキ」を使用しています。

電子書籍も
発売!!

新日本法規出版 電子版専用コンテンツ
eBOOKSTORE
【電子版】
本体価格3,900円+税

★電子版のお申込みは
eBOOKSTORE
新日本法規 ebook で 検索
http://ebook.e-hoki.com/

パソコン iPhone/iPad Android端末で
ご利用いただけます。
iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Play
より専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。
パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直
接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

創立70周年

これからもお客様とともに

新日本法規出版



公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

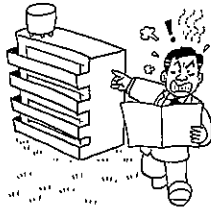


第7章 契約不適合責任

1 契約不適合の判断

38 構造計算上は問題のない範囲の寸法違い

当社は、あるマンション建築工事を
行いました。契約図面においては、
300mm×300mmの鉄骨柱を使用する
ことになっていたのが、実際の施工に
当たって250mm×250mmの鉄骨柱を
使用してしまいました。



この250mm×250mmの柱を使用し
て施工をしても構造計算上OKは出ており、建築基準法上何ら問
題はないのですが、お客様は契約違反だと主張しています。

当社によるこの寸法違いの施工について、当社は法的責任を負
うことになるのでしょうか

対応のポイント

構造計算上安全であると
建物の耐震性を高め、耐震
ため、断面の寸法300mm×
され、契約図面に記載され
される可能性が高いといえ

ただし、契約図面と実際の施工との相違が、すべて「契
合」と判断されるわけではなく、契約図面が作成された経
契約図面と実際の施工との相違の程度等に鑑みて判断する
あります。

解説

1 平成29年法律44号改正民法の規律・要件

平成29年法律44号改正民法は、請負契約により引き渡した目的物の
品質等に関して「契約の内容に適合しないものであるとき」に、請負
人に対し、目的物の修補を求める権利を発注者に認めているほか（民
559、平29法44改正民562）、一定の要件の下、代金減額請求権（民559、平29
法44改正民563）、修補に代わる損害賠償請求権（平29法44改正民564・415②）
を行使することができることを定めています。

なお、平成29年法律45号改正後の住宅の品質確保の促進等に関する
法律2条5項は、「瑕疵」とは、種類または品質に関して契約の内容に適
合しない状態をいうものと定義し、別途構造耐力上主要な部分および
雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に関する特別の規定を置いているこ
とから（品確94）、これらの瑕疵が問題となるときには、「種類または品

47 施工不備を理由とする解除

当社は、お客様との請負契約に基づ
いて建物を完成させ、引渡しも完了し
ました。しかし、お客様側で調査した
ところ、どうも必要な耐力壁を施工し
ていない部分があったようです。お客
様は怒り心頭で、請負契約そのものを
解除すると主張しています。



確かに、問題がある部分はあるのですが、部分的な補修で対応
は可能だと考えています。このような場合でも、請負契約の解除
が認められてしまうのでしょうか。

対応のポイント

民法635条は、そのただし書において、「建物その他の土地の工
作物」については、注文主は、請負契約の解除ができない旨規定
していました。

ところが、平成29年法律44号改正民法（以下、「改正民法」とい
います。）では、同条は削除され、その結果、仕事の目的物が種類
または品質に関して契約の内容に適合しない場合の解除について、
無催告解除（平29法44改正民542）だけでなく、催告解除（平29法44
改正民541）が認められることになりました。

したがって、注文
人がその期間内に履
における債務の不履

て軽微」であることを請負人が主張立証で
を達成できる場合であったとしても、催告解
になります。

解説

1 背景となる法律関係

平成29年法律44号の民法改正に伴い、担保責任全般が契約責任説の
立場から整理され、仕事の目的物が契約内容に適合しない場合は、債
務不履行解除の一般原則に服することとなりました。そのため、仕事
の目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合の解
除について、無催告解除（平29法44改正民542）だけでなく、催告解除（平
29法44改正民541）が認められることになりました（平29法44改正民559・
564）。

2 解除の類型①—催告解除

なります。必要な耐力壁の大部分が欠落しており、建物の存立が危ぶ
まれるという場合には、軽微とはいえないと考えられる場合もあ
りますが、比較的容易に補修による対応が可能である場合には、軽微性が
肯定される可能性も十分あると思います。

具体的事案ごとに、補修工事の内容・規模なども考慮しながら、軽
微性を検討していく必要があります。

MEMO

◇民法改正（平成29年法律44号）前の状況

民法635条本文は、「契約をした目的を達することができない」場合に、
注文主に契約の解除権を認めていました。一方、同条ただし書は、仕事
の目的物が土地工作物である場合には、契約の解除を認めていません
でした。これは、契約が解除されれば、請負人は土地工作物を撤去しな
ければならず、過大な負担を負うことになるとともに、社会経済的な損失
も大きいと考えられたことによります。

しかし、契約目的が達成できない場合であっても解除することができ
ないとなれば、注文主は利用価値のない土地工作物を受領せざるを得ず、
注文主にとって酷な結果となります。また、契約目的が達成できないよ
うな目的物について解除を否定したとしても、社会経済的な損失が避け
られることには直結しません。

そこで、最高裁平成14年9月24日判決（判時1801・77）は、請負人が建築
した建物が重大な瑕疵があって建て替えるほかない場合には、当該建物を
取去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、建
替費用を負担させることは契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担
させるものであって、請負人に過酷であるとはいえない、としました。

これにより、民法635条ただし書には合理性はないとされ、改正民法で
は削除されることになりました。