

1. はじめに

近年、住宅に関するトラブルの相談が増加傾向にある。その相談の内容によっては、設計者が主な苦情の相手方となる。一方で、ハウスメーカーでは、設計に対する報酬が全体の工事費に含まれており、一般に設計料という名目で請求されていない¹⁾。すなわち、ハウスメーカーでは設計に対する報酬の形態は明確でなく、また、その形態の不明確性によって、建築主とのトラブルへと繋がっていることが考えられる。本研究では、ハウスメーカーに主眼を置き、建築士と建築主との間の設計に対する契約と、その責任の所在を明確にするための手法を提案することを目的とする。

2. 研究方法

研究の方法は、設計契約に関する文献・判例・データベースを基に調査・分析を行って、ハウスメーカーの設計に対する契約の欠点を見出し、それを補った案を提案する。

3. 現状と問題点

3.1 トラブル件数

住宅に関するトラブルの相談は、図1に示すように、増加傾向にある²⁾。その中で、新築住宅における設計に関する裁判が建築士と建築主との間で起きている^{3) 4)}。幸せになるための人生に一度の大きな買い物が一転、不幸な裁判へと繋がるということは減らさなければならぬ。

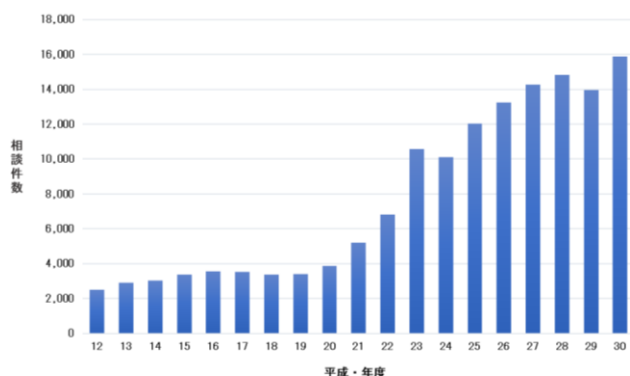


図1 新築等住宅に関する相談件数の推移²⁾

3.2 設計に対する契約

建築士と建築主との間には、2015年に延べ床面積が300㎡を超える場合は契約が義務化された設計監理契約⁵⁾が必要である。しかし、一般的な住宅の延べ床面積は200㎡以下⁶⁾であることから、2008年に義務化された重要事項の説明さえ行えば、設計監理契約は締結しなくてよいこととなっている。

3.3 ハウスメーカーの契約形態

ハウスメーカーでは、設計・監理と施工を同じ会社に依頼することが一般的であることから、設計・監理・施工業務を工事請負契約に含める設計施工一貫方式を採用している⁷⁾。そのため、図2に示すように、設計監理契約を設計業務に取り掛かる前に行っている設計事務所とは、業務構造に大きな違いが生じる。

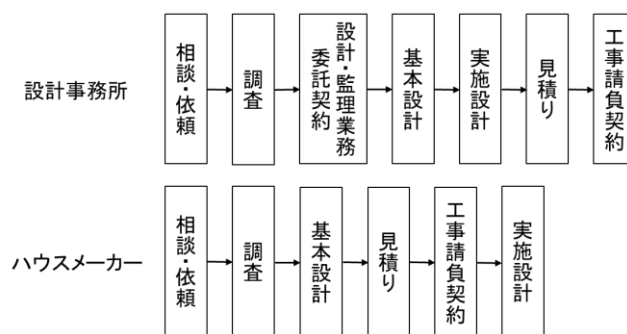


図2 設計業務の構造比較

3.4 問題点

契約形態の違いは、設計業務に対する報酬を巡ったトラブルが起きた際に大きな影響を及ぼす。設計事務所のように、設計業務に取り掛かる前に設計監理契約を締結している場合、トラブルが起きたとしても契約内容に沿って対応が可能になる。一方、ハウスメーカーのように、見積り後に設計監理を含んだ工事請負契約の締結を行うと、それ以前に依頼が破棄された場合に、設計業務に対する報酬を巡ったトラブルに繋がる可能性がある。したがって、ハウスメーカーにも設計に対する契約は必要であると考えられるが、実施されていないのが問題点である。

4. 契約手法の考察及び提案

4.1 設計施工一括用の契約約款

建築士事務所開設の登録を行っている個人又は法人向けに、民間（旧四会）連合協定の小規模建築物・設計施工一括用工事請負契約約款⁸⁾が存在する。この契約約款は、設計・施工・工事監理を一括で受注することを前提としており、第一段階として設計契約を、第二段階として工事請負契約を締結するという構成となっている。この契約約款をハウスメーカーが利用することも考えられるが、利用されていないのが現実である。

4.2 新しい契約手法

住宅業界の主な建築主は一般人である。ハウスメーカーは、その一般人を相手とする職務であり、内容を理解しやすくすることが重要である。また、建築主は、複数の住宅会社から設計案の提示してもらうために、その都度、複雑な契約書を締結することは煩わしい。その考えに基づいて、紙一枚のシンプルかつ有効な形態とすることで、契約手法として受け入れてもらいやすくなると考えられる。そこで、新しい契約書類の提案として、注文書+請書とすることで契約書と同等の効力を持つ、図3に示すような「設計注文依頼書・請書」を提案する。

設計注文依頼書 20○○年○月○日

○○○株式会社 御中

下記の条件の基、設計を依頼致します。

依頼者住所 ○○○市○○区○○○
氏名 ○○ ○○
連絡先 ○○○-○○○-○○○○○

印紙

印

○建築工事の概要

項目	内容
名称	○○○邸新築工事
工事場所	○○○市○○区○○○
規模	○○○㎡建て、延べ床面積○○○㎡程度 (変動する可能性あり)
予算	○○○万円 (但し、注文内容によっては、実施工事費が変動する場合があります)
設計費の支払い時期	依頼後 初回プラン提案時 報酬金 ○万円 (基本設計へ進まない場合) 基本設計完了時 40% 実施設計完了時 60%
備考	・設計費の算出方法 [施工床面積] × [1坪あたり○万円] ・設計時、完了前に依頼が破棄された場合、その工程の本来の設計費に0.5を乗じた代金を設計費とする ・設計費が原因で、設計図面に不備や建造物に瑕疵が発生した場合、本来の設計費に0.5を乗じた代金を設計費とする ・設計者、依頼者共に原因があり、それにより、設計図面に不備や建造物に瑕疵が発生した場合、本来の設計費に0.8を乗じた代金を設計費とする ・上記以外が原因である問題が発生した場合、必要に応じて協議して定める
重視する点	予算内で収まる案 要望をすべて満たす案

図3 設計注文依頼書の例

設計注文依頼書・請書は、設計報酬に関する判例^{3) 4)}より導いた最低限必要であると考えられる項目を記載した書類であり、内容は以下のとおりである。

- ① 依頼者の住所・建造物の規模・予算について
- ② 設計費の支払い時期について
- ③ 備考として、設計費の算出方法・設計図面の不備

による建築物の瑕疵が発生した場合の設計費の算出方法について

- ④ 重視する点として、予算内で収まる案・要望をすべて満たす案を記載、依頼時に依頼者が選択する
- ⑤ 依頼者の直筆で、住所・氏名・連絡先を記入後、捺印と印紙をもらう

次に、設計注文依頼書・請書のメリット・デメリットについての考察は以下のとおりである。

- メリット① 設計費の支払い時期を明確化させることで、設計費不払い訴訟を防ぐことが可能
- ② 設計費の算出方法を明確化することで、建築主は設計費を確認することが可能
- ③ 建築士は建築主の重視する点を把握することで、要望に沿った設計が可能
- デメリット 設計費と工事費を分割して支払うこととなるため、建築主の手間が増加

この設計注文書・請書を依頼時に締結することで、少しでも設計に対する報酬を巡ったトラブルを減らすことが出来るのではないかと考えられる。

5. まとめ

本研究より以下の結論を得た。

- (1) ハウスメーカーは、設計費を工事費に含めずに建築主に提示する必要がある。
- (2) 設計施工一括用の契約書があるにも関わらず、ハウスメーカーでは利用されていない。
- (3) ハウスメーカーに向けた新しい契約手法が必要であると考え、設計注文依頼書・請書を考案した。

参考文献

- 1) 株式会社ザ・ハウス：注文住宅の費用、まるわかり注文住宅、2018-6-11（最終閲覧 2020-2-4）
<https://chumon-jutaku.jp/knowledge/cost/2-1/1788/>
- 2) 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター：住宅相談統計年報 2019（最終閲覧 2020-2-4）
http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/soudan_web2019.pdf
- 3) 日経アーキテクチャ編：判例で学ぶ建築トラブル完全対策、日経 BP 出版、p288、2017-4-24
- 4) 日経アーキテクチャ編：設計・監理トラブル 50 選、日経 BP 出版、p222、2007-9-19
- 5) 建築士法 第 22 条の 3 の 3
- 6) 国土交通省、平成 30 年度 住宅経済関連データ
https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html
- 7) 上床竜司：夢の注文住宅のはずが…業者まかせはトラブルのもと、マネー研究所、2017-8-2（最終閲覧 2020-1-28）
<https://style.nikkei.com/article/DGXMZO18832960T10C17A7000000/>
- 8) 民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款委員会：小規模建築物・設計施工一括用 工事請負契約約款（最終閲覧 2020-2-3）
<http://www.gcccc.jp/contract/small.html>