

## 建築トラブルに詳しい弁護士に聞く

### 請負 自社に最良の契約書を整備

改正民法は「契約書」重視のビジネスを求める法改正の側面を持つ。住宅会社には契約書の重要性をよく認識してほしい。「当社がビジネスをするに当たり、本当にこの契約書・契約約款に記名捺印してよいか」「当社に不利な契約条項はないか」「リスクはないか」という視点を持ち、契約文化への適合を果たしていく意識の醸成がまず必要だ。

改正民法は、責めに帰すべき事由の立証責任は債務者（住宅会社）にあるとする。これは実務上、免責を立証できなければ契約書に書かれた内容を守らなければならないことにつ

ながる。「守ることのできる約束事を契約書に書く。守れない事項は免責条項とする」という契約書・約款の整備が重要になる。

平面図、立面図、見積書程度のざくつとした内容で契約を交わす住宅業界の文化を改め、契約内容（設計図書）を確定してから契約を締結するのが望ましい。だが、長く続くこの文化を変革できるかということ、非常に高いハードルがある。まず第一歩として、建て主との契約時に住宅性能値の合意を交わすことを勧めたい。住宅性能表示制度の活用は合意手法として極めて有用と考える。

秋野 卓生（あきの・たくお）弁護士



匠総合法律事務所代表社員弁護士として、住宅・建築・土木・設計・不動産に関する紛争処理に多く関わる。2017年より慶應義塾大学法科大学院教員に就任。匠総合法律事務所が編著した「民法改正が住宅・建築・土木・設計・建材業界に与える影響」（大成出版社）を8月に出版

改正民法の施行日は、2020年1月から4月までの間になる可能性が高い。恐らく施行直前に国土交通省の標準契約約款や民間連合協定の約款の改訂がなされるだろう。消費者契約法改正の議論もある。これらの情報をいち早く取得し、自社にとって最良の契約約款や保証書の作成に力を注いでほしい。（談）