

防水工事保証契約に関する考え方について

1. 何が問題か

「防水保証」は従来から防水工事において慣行的に行われていましたが、1999年に制定された「品確法」¹が「新築住宅」に関し「10年」の瑕疵担保責任を負う、と定めていることから、「10年保証」だけが独り歩きをし、非住宅防水工事や改修工事にまで、あたかも無条件に10年間、保証をしなければならないような契約環境になっているという声も聞かれますが、一方、防水材料メーカーの中には10年を超える長期保証を謳い、防水工事業者に責任が及ぶ恐れがあります。これらの点は、建築業界における元請・下請の多重構造の影響もあり至急改善しなければならない課題といえるでしょう。

2020年4月に民法（契約関係）が120年ぶりに改正され、瑕疵担保責任に関連する部分も大きく変化することとなりました。具体的には瑕疵担保責任が「契約不適合」責任へと上書きされ、契約自由の原則を貫く民法の精神をより強く反映したものとと言えます。つまり当事者同士で決めた契約内容を実現するために、当事者双方が積極的に努力しなければならない²、という考え方です。建設工事標準請負契約約款³も民法改正に合わせて「契約不適合」責任の流れに沿った改正⁴となっています。これらの内容は、防水工事業者の責任範囲を明確にするという意味では歓迎すべき改正と思われると同時に、「防水保証」の見直しをする良い機会でもあると言えます。

¹ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」1999年6月23日公布

² 改正民法562条（買主の追完請求権）

「1. 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2. 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。」

このように規定されていますが、この条文は559条によって防水工事のような請負契約にも準用されます。

改正民法559条（有償契約への準用）

「この節の規定は、売買契約以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。」

これらの条文は、免責事項に反映すべきです。

³ 建設工事標準請負契約約款は現在4つ制定されています。「公共工事標準請負契約約款」「民間建設工事標準請負契約約款（甲）」「民間建設工事標準請負契約約款（乙）」「建設工事標準下請契約約款」です。中央建設業審議会において、その実施を当事者に勧告するものという位置づけとなっています。

⁴ 約款は両当事者で契約内容とすることを決めれば、民法に優先して適用されます。

2. 民法改正の影響

改正前民法における瑕疵担保責任は、新民法において契約不適合責任へと変化しました。大きな変化は次のとおりです。

- ① 瑕疵でなく、契約不適合（見える、見えないにかかわらず）の場合に、後述③の4つの方法により、責任を追求することとなりました。
- ② 契約当事者の責任がより明確になりました。発注者に帰責事由がある場合、請負者に責任を求めることはできなくなりました。
- ③ 契約不適合の場合、
 - i 追完請求
発注者は請負者に、目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し、いずれかの方法により、履行の追完を請求できます。
 - ii 代金減額請求
発注者は請負者に、原則として相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、代金の減額を請求できます。
 - iii 損害賠償請求（一般原則）
発注者は請負者に、契約不適合に基づく損害賠償を請求できます。ただし、請負者の責めに帰することができない事由によるものである場合は請求できません。
 - iv 解除（一般原則）
発注者は、債務不履行の一般原則に基づき契約を解除できます。改正前民法635条（土地工作物について契約解除を認めない）が削除された結果、一般原則が適用されることとなります。

3. 契約締結時の注意事項

建設工事の請負契約の当事者は、契約の締結に際し、一定の事項を書面に記載し相互に交付することが義務付けられています（建設業法第19条）。建設業法により盛り込まなければならない事項がある他、特に注意すべきことは次のとおりです。

- ① 契約当事者の特定
契約が誰と誰の間に結ばれたものかをはっきりしましょう。保証書にも影響します。
- ② 契約内容の特定
契約内容を明確にしましょう。防水工事であれば、「施工箇所について漏水しないようにすること、及び改修工事の場合などでは当該施工箇所の下地の状態の明示などが重要です。
- ③ 不法行為
不法行為とは故意または過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害することを言います。漏水事故等で契約当事者以外に損害を与えた場合、不法行為責任を問われることがあります。不法行為責任により発生した損害については、契約内容の規模に関係なく広がる可能性があり、損害保険等によりリスクを回避すべきです。

4. 保証書の作成

防水工事保証書モデル 例

防水工事保証書

○年○月○日

(元請業者) ○○建設株式会社 御中 ※1

工事名称：(仮称) ○○計画

現場所在地：○○県○○市○○

施工箇所：○○ (たとえば屋上及びベランダ)

使用材料・使用部位、仕様：○○メーカー・○○㎡

保証内容：防水機能の維持 ※2

保証期間：○○年○○月○○日より○○年間 ※3

免責事項：漏水の原因が以下の場合、免責とします。

- ① 天変地異及びその他不可抗力による場合
- ② 水勾配が正しくない場合など建物の構造上の欠陥に起因、及び建物の設計に起因する場合
- ③ 材料の許容性能を超えて使用された場合 (例：非歩行用防水構法であるにもかかわらず、防水層の上に直接重量物を置いた等)
- ④ 施工部以外で生じた事故又は故意もしくは過失による損傷に基づく場合
- ⑤ 発注者による適切な維持管理 (施工業者が推奨するトップコート塗り替えを含む) が行われなかった場合
- ⑥ その他施工者の責めに帰することのできない事由による場合

(下請業者) ○○防水株式会社

(材料製造業者) ※4

※5

5. 防水工事保証書モデルについての解説

※1 保証の相手先

直接発注した相手のみ。施主と下請工事業者 (防水業者) は契約関係がありません。

※2 保証内容

不明瞭な言葉 (例「責任施工しました」等) を使うと工事施工全体に責任を負うと解釈される可能性があります。

※3 保証期間

民法において10年⁵、品確法において10年 (但し新築が対象) となっていることから、この期間がひとつの目安ということもできます。但し建設工事標準請負契約約款では契約不適合責任期間を2年⁶と規定していることや、改修工事においては下地の影響をうけることから、各個別契約においては柔軟な対応が求められるでしょう。防水材料メーカーが保証する性能に保守管理等が条件付けられているときは保証書に記載しましょう。元請や施主との十分な協議の上、施工業者として納得のいく「防水保証」を取り決める必要があります。

※4 連帯保証

モデルは連名になっていますが、連名で保証した場合、連帯債務となり、保証契約の相手方は、保証者の誰に対してもすべての保証を求めることができることになる可能性があります。請負契約の当事者以外、例えば施主に対しての下請業者、材料製造業者が保証の当事者となるか否かは連帯債務になり得ることを理解した上で判断しましょう。

※5 弁護士への相談

契約、品質保証、損害賠償責任など、法的な解決のためには、弁護士等の法律家の活用をお勧めします。当協会においては建設工事に詳しい法律事務所と顧問契約を締結しており、ご紹介できます。

但し、内容によって法律問題に当たるか否かの判断が必要になりますので、まずは当協会、経営委員会までお問合せをお願いいたします。

防水工事保証書モデルの利用

防水工事保証書モデルが、現在の防水工事業者が品質保証していく上での指標となることを期待したいと思います。また、これまで保証書の発行は施工業者にとってマイナスのイメージがありましたが、その後の当該物件のメンテナンス工事等、保証期間中において発注者 (消費者) との繋がりが保持できるという意味で、営業展開に積極的に利用するという派生的な効果も期待できるでしょう。



一般社団法人 全国防水工事業協会 ©

⁵ 改正民法 166 条の消滅時効を根拠とします。

⁶ 民間建設工事標準請負契約約款 (甲) 第 44 条