

○設計・監理等の業務に関する請負契約が途中で解除された場合の、出来高に応じた報酬額の算定方法

出典：東京地判平8・6・21判タ938・147

参照：民632・633

キーワード：請負契約、出来高、報酬

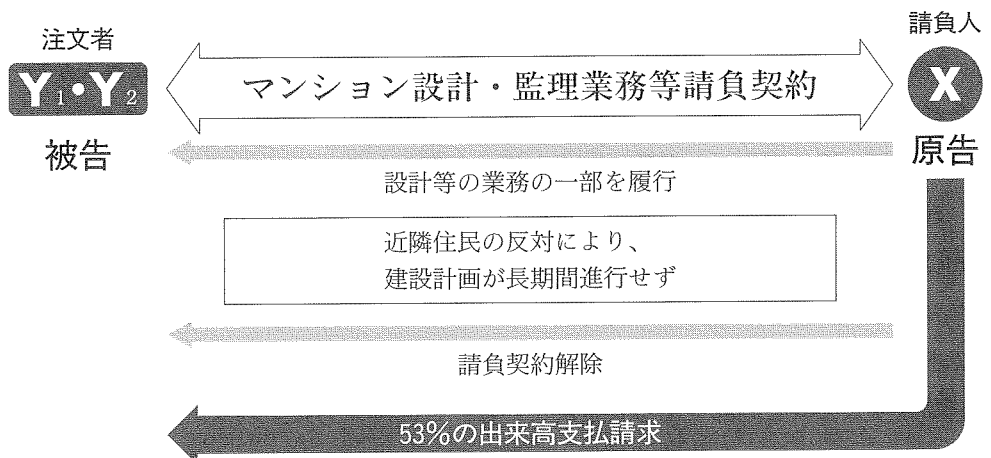
POINT

設計・監理等の業務に関する請負契約が途中で解除された場合の、請負人が行った業務に対する報酬額は、請負契約において報酬額の合意がなされている場合には、その総額に現に実施した業務の割合を乗じた額となる。そして、出来高の算定は、建設省の定めた報酬基準に基づく標準業務内容による。

CASE

図解
建争一

？ 請負人の報酬額はどのように計算すべきか



- ① XとY₁・Y₂は、Y₁・Y₂を注文者、Xを請負人とする、マンション建設についての設計・監理業務に関する請負契約を締結した。
- ② Xは上記請負契約に基づく業務の一部を行った。

二七三

- ④ その後、当該マンションの建設計画が近隣住民の反対にあって長期間進行しなかったため、XはY₁・Y₂に対し、上記請負契約を解除する旨の意思表示をした。

原告(X)の主張

- ① 業務内容を項目ごとに分け、各項目の全体に対する比率を算定したうえ、各項目ごとに実施した業務の割合を計算すれば、Xは本件請負契約に基づいてXが行うべき業務のうち53%の業務を実施したから、XはYらに対し、本件請負代金の53%にあたる金員を請求できる。
- ② 少なくとも、XはYらに対し、建設省住宅局建築指導課監修の「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準と解説」(建設省基準)で示されている基準に基づきXの行った個々の業務に対応する報酬を積算した金額の支払を求めることができる。

被告(Y₁)の主張

報酬額の算定方法について、本件請負契約に基づいてXが行った業務の出来高は、全体の33%にすぎない。

判 決

- ① 設計・監理等の業務に関する請負契約が途中で解除された場合の、請負人が行った業務に対する報酬額は、請負契約において報酬額の合意がなされている場合には、その総額に現に実施した業務の割合を乗じた額となる。
- ② 建設省基準においては、建築事務所がその業務に関して請求することのできる報酬は、概ね直接人件費と直接経費および間接経費の合計とされており、直接人件費については、標準業務内容に対応する標準業務人・日数に基づいて算定することができ、直接経費および間接経費については、直接人件費との比率が1対1であり、結局直接人件費と同額であるとされている。この考え方によれば、直接人件費全体に占める現に実施した業務の直接人件費の割合さえ明らかになれば、直接経費および間接経費の割合もこれと同率と考えられるので、右割合に基づき、報酬額を算出することができる。
- ③ 建設省基準は、直接人件費算定のため、建築物の用途等の区分と総工事費の組合

わせごとに、それぞれの場合に応じた標準業務人・日数を具体的に紹介しており、そのうちで最も本件に近い例に、本件において実施された業務内容を当てはめれば、本件において現実に実施された業務の割合は、47.97%となる。

- ④ したがって、XはYらに対し、請負代金額の47.97%にあたる金員から既払額を控除した金員の支払を請求しうる。

MEMO

本判決は、マンション建設についての設計・監理等の業務に関する請負契約が途中で解除された場合に、請負人が行った業務を金銭に見積もる方法につき、一つの考え方を示したものです。判決は、個々の業務に対応した報酬を積算する方法（Xの主張②）は、本来請負代金額について何ら合意のない場合に適用されるものであるから、本件のように総額についての合意がある場合は当事者の意思が優先し、報酬額は、右総額に現に実施した業務の割合を乗じた額となるとし、建設省住宅局建築指導課監修の「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準と解説」（建設省基準）に基づき、独自の立場から現に実施された業務の割合を計算しています。

なお、本件は、当該マンションの建設計画が近隣住民の反対にあって長期間進行しなかったためXの側から契約を解除した事案ですが、Xが仕事の出来高に応じた報酬を請求できることについては当事者間で争いはなかったようです。

CHECK

- ゴルフ場の設計事務委託契約が履行不能となった場合に相当な報酬額を算定した事例（東京地判平6・11・18判時1545・69）

〔橋爪健一郎〕

○建物建築工事において注文者と元請負人が出来形部分の所有権は注文者に帰属する約定をした場合と一括下請負人が自ら材料を提供して築造した出来形部分の所有権の帰属

出典：最判平5・10・19民集47・8・5061、判時1480・72

参照：民632

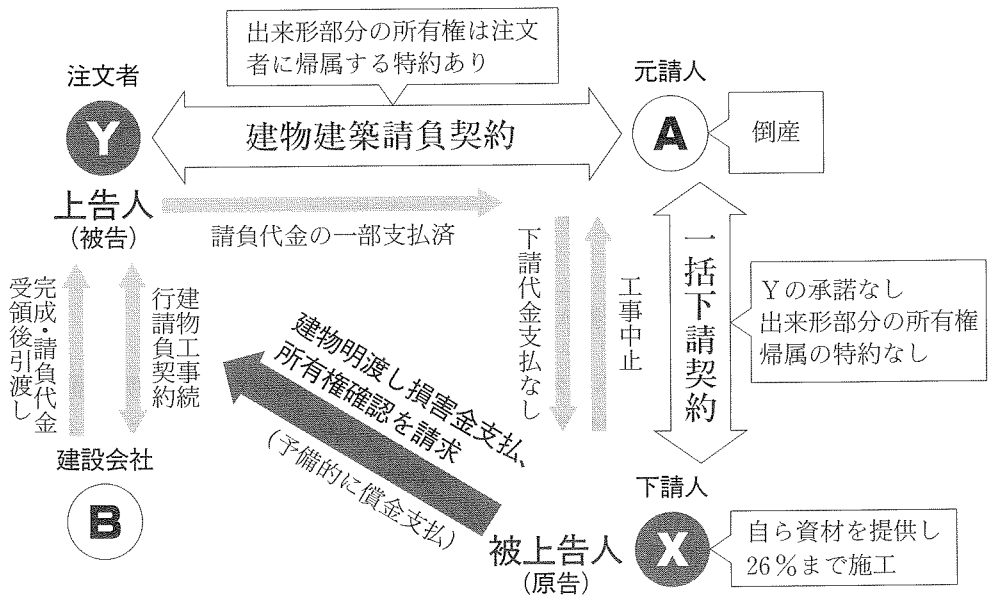
キーワード：出来形部分、一括下請け、所有権帰属特約の効力

POINT

建物建築工事の注文者と元請負人との間に、請負契約が途中で解除された際の出来形部分の所有権は注文者に帰属するとの約定がある場合には、元請負人から一括して工事を請け負った下請負人が自ら材料を提供して出来形部分を築造したとしても、特段の事情のない限り、請負契約が途中で解除された際の出来形部分の所有権は注文者に帰属する。

CASE

? 出来形部分の所有権は誰に帰属するか



- ① Yは、Aに対し、建物の建築を代金3,500万円で請け負わせた。
- ② YとAの間の上記請負契約においては、Yは工事中契約を解除することができ、その場合の工事の出来形部分はYの所有とする約定があった。
- ③ Aは、上記建物工事を一括して、代金2,900万円で、Xに請け負わせ、工事はXが自ら材料を提供して行った。AとXとの間の請負契約には、上記②の約定はなかった。
- ④ しかし、工事の途中、Aが自己破産の申立てをして倒産したため、YはAとの契約を解除し、Xも工事を中止した。
- ⑤ Xが工事を中止した時点において、工事は全体の26.4%まで施工されていたが、陸屋根や外壁は完成していなかった。
- ⑥ その後、Yは、Bに建物の完成を金2,500万円で請け負わせ、Bは、代金全額をYから受領して、建物を完成させてYに引き渡し、Yは自己名義で所有権保存登記をした。
- ⑦ Yは、Aの倒産時まで、Aに対し、元請負代金合計金1,950万円を支払ったが、AはXに対し、下請負代金を全く支払っていなかった。
- ⑧ AとXとの下請負契約については、Yの承諾がなかっただけでなく、Yは、Aが倒産するまで、Xが下請負をしていることも知らなかった。
- ⑨ Xは、建物の明渡しと明渡しまでの賃料相当損害金の支払、建物の所有権確認を求め、さらに、仮定的主張として、償金の支払を求めた。

上告人（被告：Y）の主張

被上告人は、上告人との関係では、元請負人の履行補助者的立場にあるので、元請負人と異なる権利関係を主張できる立場にはないとし、また、元請負人と被上告人との下請負契約については被告の承諾もなく、かつ、上告人は元請負人の倒産時まで元請負人・被上告人間の契約を知らなかったとして、本件では上告人と元請負人との間において、出来形部分の所有権は上告人に帰属するという約定があったのであるから、出来形部分の所有権は上告人に帰属するというべきである。

被上告人（原告：X）の主張

出来形部分の所有権は被上告人に帰属し、これを基に完成した建物の所有権も被上告人に帰属するとし、仮に、完成建物の所有権が上告人に帰属するとしても、それは、被上告人所有の出来形部分に工作を加えたものであるとして、民法248条・246条に基づき、出来形部分価格1,471万9,724円の支払を請求した。

判 決

- ① 建物建築工事の注文者と元請負人との間に、請負契約が途中で解除された際の出来形部分の所有権は注文者に帰属する旨の約定がある場合には、元請負人から一括して当該工事を請け負った下請負人が自ら材料を提供して出来形部分を築造したとしても、注文者と下請負人との間に格別の合意があるなど特段の事情のない限り、上記契約が途中で解除された際の出来形部分の所有権は注文者に帰属する。
- ② その理由として、建物建築工事を元請負人から一括下請負の形で請け負う下請契約は、その性質上元請契約の存在および内容を前提とし、元請負人の債務を履行することを目的とするものであるから、下請負人は、注文者との関係では、元請負人のいわば履行補助者的立場に立つものにすぎず、注文者のためにする建物建築工事に関し、元請負人と異なる権利関係を主張し得る立場にはないからであるとした。

MEMO

- ① この判決は、下請契約が介在するときの注文者と下請負人との法律関係を判断した初めての最高裁判決です。
- ② 本判決は、注文者と元請負人との間に出来形部分の所有権帰属につき明示の合意がある事案です。そこで、明示の合意がない場合が問題となりますが、注文者が工事の進行状況に応じて請負代金を支払っている場合には、従前の判例理論からすれば、出来形部分の所有権は注文者に帰属するという黙示の合意があると認定されるか（大橋弘「最高裁判所判例解説」40事件908）、当事者の合理的意思解釈から原始的にその所有権は注文者に帰属すると解されるものと考えられます（後藤勇「建築請負建物の所有権は原始的に注文者に帰属させる旨の元請負契約の特約とその下請負人に対する効力」判タ847・8、同「平成6年度主要民事判例解説」判タ882・83）。
- ③ 本判決は、出来形部分の所有権の帰属に関する約定がある事案ですが、注文者と元請負人との間に、完成した建物の所有権の帰属について、原始的に注文者に帰属するとの約定がある場合も本件と同様に考えられるとする見解があります（後藤勇・前掲書）。また、完成建物の所有権の帰属について約定がなかった場合についての一例として東京地裁昭和61年5月27日判決（判時1239・71）〔前掲422頁〕の判例参照。
- ④ 本判決は、注文者が下請契約の存在を知らず、当該契約について注文者の承諾がない事案です。それでは、仮に注文者が下請負契約の存在を知っていた場合はどうでしょうか。この点について、本判決の補足意見は、仮にこのような事実があったとしても、結論に影響はないと述べられており、この見解に賛成する見解が有力（大橋弘・前掲書908、鎌田薫

「一括下請人が材料を提供して築造した未完成建物の所有権の帰属」NBL549・73)です。

- ⑤ 本判決は、一括下請負の事案ですので、部分下請負の場合が問題となりますが、本判決の理論からすれば、部分下請負の場合は、一括下請負の場合より下請負人の独立性は一層弱いものと考えられます(大橋弘・前掲書908)。

CHECK

- 本件建物請負契約において、注文者は出来形部分は注文者の所有として金銭で清算するとの約定で、請負人に対し、請負代金のほとんど全額を支払っている場合、建物の所有権は、それが土地に定着する建造物に至った段階で原始的に注文者に帰属する。

(大阪高判昭52・7・6ジュリ652・6)

- 下請負人が材料、労務の全部を供給した場合であっても、注文者が元請負人に対して建物完成前に請負代金の全額を弁済している時は、元請負人から下請負人に対して下請代金の一部しか交付されていなくても、建物所有権は完成と同時に注文者に帰属する。

(仙台高決昭59・9・4判タ542・220)

(土井 隆)