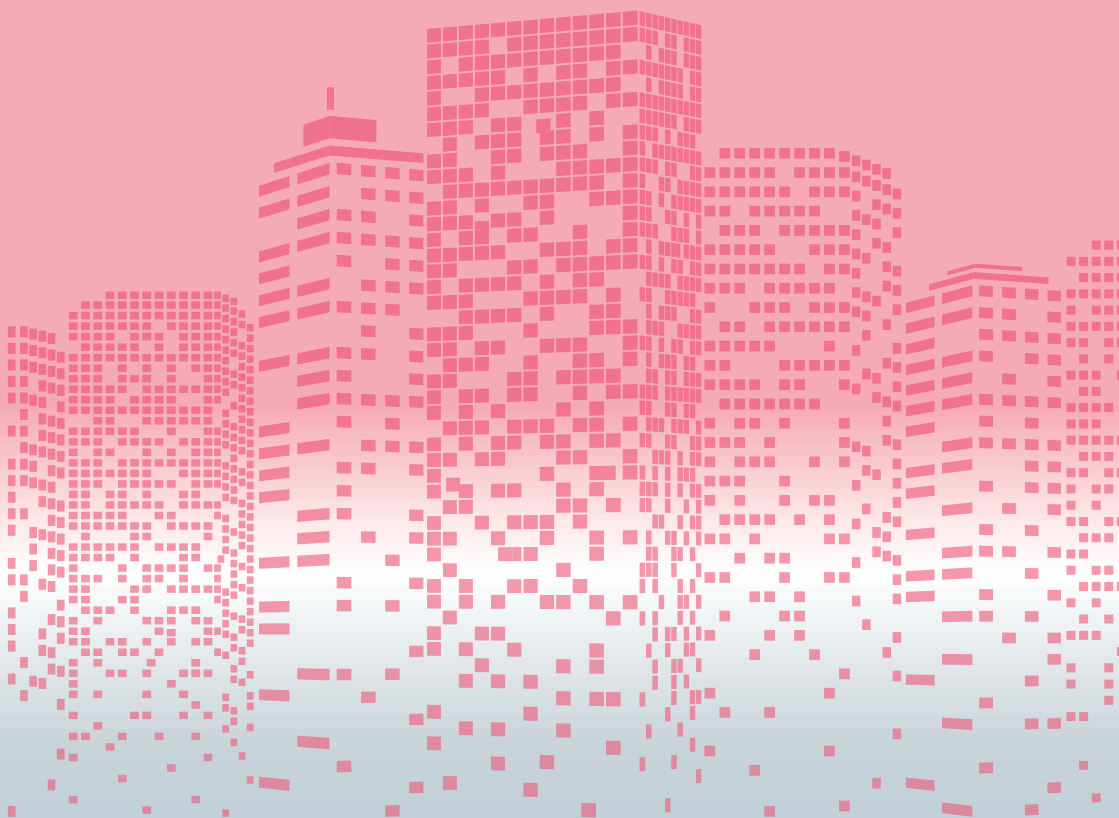


建設業法と電子契約の実務ポイント

知っておきたい建設DXへの第一歩

著 秋野 卓生（弁護士）



新日本法規

【6】 無許可業者への工事の発注

ポイント

無許可業者に工事金額500万円以上の専門工事を発注した場合、建設業法28条1項6号に違反すると判断される可能性があります。

解説

1 無許可業者に500万円以上の専門工事を発注した場合の責任

建設業法28条が指示処分等の対象となる行為について規定しているところ、建設業法28条1項6号は、「建設業者が、第3条第1項の規定に違反して同項の許可を受けないで建設業を営む者と下請契約を締結したとき」に当該建設業者に対し、必要な指示をすることができる旨定め、さらに、同条第3項により、1年以内の営業停止処分を課することができる旨も併せて定められています（建設28③）。

それに加えて、その情状が特に重い場合には、建設業許可の取消しも可能となっています（建設29②）。

2 国土交通省による「建設業者の不正行為等に対する監督処分の基準」の運用

国土交通省の「建設業者の不正行為等に対する監督処分の基準」によれば、「建設業法第28条第1項各号の一に該当する不正行為等があった場合」には、「当該不正行為等が故意又は重過失によるときは原則として営業停止処分を、その他の事由によるときは原則として指示処分

3 技術者配置に関する法律相談

【7】 建設DXを建築現場で活用するに当たっての建設業法、建築士法上の課題

ポイント

建設DXを建築現場で活用するに当たって建設業法、建築士法上の問題は無いと考えます。

解説

1 建設DX

建設DXを建築現場で実現する場面を想定すると、現場監督は、現場に行かなくても各現場工程完了時に、現場職人から連絡を受け、Webカメラで現場を写してもらいながら説明を受けます。その過程で必要な写真を撮影するといった遠隔による現場検査が可能となります。

また、当該現場の工事監理者も各工程完了時に、現場職人から連絡を受け、上記同様、Webカメラを活用して設計図書と現場との照合作業を実施することができます。

本当に現場に行かなくてもよいのか、建設業法、建築士法の規制を確認しながら法違反がないか、検証したいと思います。

2 現場代理人制度・主任技術者制度

建設業法19条の2第1項にて、「請負人は、請負契約の履行に関し工事

8 建設業法上の書面保管・電子化に関する法律相談

【31】 工事関係書類等の保存・廃棄の義務（建設業法、建築士法、個人情報保護法）

ポイント

建設業法・建築士法上、設計図書等の一定の範囲の工事関係書類等については、5年から15年の保存義務があります。もっとも、保存期間の経過をもって直ちに工事関係書類等を廃棄する義務が生じるわけではなく、むしろ後日の紛争の防止・解決のためには、保存期間経過後も一定範囲の書類等を保存しておくことが望ましいと考えられます。

解説

1 建設業法における書類等の保存義務

(1) 保存義務の対象となる書類等

建設業法40条の3は、建設業者が「国土交通省令で定めるところにより、その営業所ごとに……当該帳簿及びその営業に関する図書で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。」と規定しており、建設業者は、営業所ごとの「帳簿」及び省令に定める「営業に関する図書」を保存する義務を負います。なお、保存義務に違反した場合、10万円以下の過料を科される可能性があります（建設55五）。

この際、「帳簿」には、請負契約書の添付が求められるため（建設規26②一）、

① 請負契約書

は、保存義務の対象となります。これは、「建設業者が適切な経営を行っていく上で、自ら締結した請負契約の内容を適切に整理・保存して、その進行管理を行っていくことが重要」とされていることによります^(注1)。

また、「営業に関する図書」については建設業法施行規則26条5項で定めており、

② 完成図（1号）

③ 発注者との打合せ記録（2号）

④ 施工体系図（3号）

が、保存義務の対象となります。これは、「工事目的物の引渡し後に瑕疵をめぐる紛争を生じることが多くその解決の円滑化を図るためには……施工に関する事実関係の証拠となる書類を適切に保存することが必要」とされていることによります^(注2)。

なお、施工体系図の保存が求められるのは、作成建設業者^(注3)（建設規14の2①一）に限られます。

そして、②完成図とは、建設工事の目的物の完成時の状況を表した図をいい、完成図を作成し、又は発注者から受領した場合は、これを保存しなければならないとされています^(注4)。そのため、完成図を作成・受領していない場合、保存義務は生じません。

また、③発注者との打合せ記録については、名称（「指示書」、「報告書」等）のいかん及び打合せ方法（対面、電話等）の別を問わず、当該打合せが工事内容に関するものであり、かつ、当該記録を当事者間で相互に交付した場合は、これを保存しなければならないとされています^(注5)。

上記に関連して、業界団体である一般社団法人日本建設業連合会が、「建築工事における書類・図面の電子化／保存ガイドライン 第2版」において、②完成図及び③発注者との打合せ記録について、以下の具体例を示しており、同ガイドラインは、法的拘束力こそ有さないものの、運用上参考になると考えられます（あくまで、以下の図面を作成した場合に、保存義務が発生するという関係にあり、常にこれらの図面を作成しなければならないというわけではない点に、ご注意ください。）。

【完成図の具体例】

区分	具体例
共通	図面リスト
意匠	設計概要書、特記仕様書、室内仕上表、附近見取図、配置図、平面図、断面図、立面図、矩計図、平面詳細図、断面詳細図、階段詳細図、屋外工事詳細図
構造	構造概要書、特記仕様書（構造）、杭伏図、基礎伏図、床伏図、屋根伏図、塔屋伏図、軸組図、基礎リスト、柱リスト、大梁リスト、小梁リスト、スラブリスト、階段リスト、壁リスト、鉄筋詳細図、鉄骨伏図、鉄骨軸組図、鉄骨詳細図
設備	設備概要図、特記仕様書（設備）、電気設備設計図、給排水衛生設備設計図、空調調和設備設計図、昇降機設備設計図、その他設備設計図

【発注者との打合せ記録の具体例】

具体例
質疑応答書、指示書・連絡書（発注者・設計・諸官庁）、総合定例打合せ議事録、社外打合せ記録（諸官庁）

(2) 保存期間

以上を前提に、「帳簿」及び「帳簿」に添付された書類（①請負契約

書)の保存期間は、建設工事の目的物の引渡しから5年間(住宅を新築する建設工事に係るものにあつては10年間)となります(建設規28①)。

また、完成図等(②～④)の、省令に定める「営業に関する図書」の保存期間は、建設工事の目的物の引渡しから10年間となります(建設規28②)。

2 建築士法における書類等の保存義務

(1) 保存義務の対象となる書類等

建築士法24条の4第1項は、建築士事務所の開設者が、「国土交通省令で定めるところにより、その建築士事務所の業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない」旨を、また、同条2項は、同様に「その建築士事務所の業務に関する図書で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない」旨を規定しており、建築事務所は、「帳簿」及び省令に定める「建築士事務所の業務に関する図書」を保存する義務を負います。なお、保存義務に違反した場合、30万円以下の罰金を科される可能性があります(建築士40十一・十二)。

そして、「建築士事務所の業務に関する図書」について定めた省令として建築士法施行規則21条4項があり、

- ① 配置図、各階平面図、二面以上の立面図、二面以上の断面図^(注6)、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図(1号イ)
- ② 構造計算に係る図書(1号ロ)
- ③ 壁量計算・四分画法の計算・N値計算に係る図書(1号ハ)
- ④ 工事監理報告書(2号)
- ⑤ 省エネ性能基準への適合性に関する説明書類(建築物省エネ27①)、又は説明を要しない旨の意思表示に係る書類(建築物省エネ27②)(3号)

が、保存義務の対象となります。

なお、②構造計算に係る図書の保存が求められるのは、建築基準関係規定に基づき、構造計算により安全性を確かめた建築物の設計の場合に限られます。

ここでも、保存義務が発生するのは、「作成した図書」についてであり、常にこれらの図面等の作成が求められるわけではありません。

(2) 保存期間

以上を前提に、「帳簿」の保存期間は、当該帳簿を閉鎖（各事業年度の末日ごとに帳簿を閉鎖する必要があります。）した日の翌日から、15年間となります（建築士規21③）。

また、上記①～⑤の各図面・書類の保存期間は、各図面・書類を作成した日から15年間となります（建築士規21⑤）。

3 個人情報保護法における廃棄の義務

(1) 廃棄の義務について

個人情報保護法19条は、「個人情報取扱事業者は……利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない」旨を規定しており、保有する個人データについて、利用目的が達成され、又は未達のまま目的とする事業計画が中止となるなどして、これ以上利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく「消去」することが望ましいとされています。もっとも、文言上も、努力義務にとどまり、一定期間内に個人データを廃棄すべき法令上の義務まではありません。なお、当然ながら、法令上の保存期間の間は、利用の必要性がなくなっていたとしても、廃棄は認められないことになります。

<個人情報保護委員会作成のQ & A^(注7)より抜粋>

Q4-2 取得した個人情報は、いつ廃棄しなければなりませんか。

A4-2 個人情報保護法では、個人情報の保存期間や廃棄すべき時期について規定していません。もっとも、個人情報取扱事業者は、その取扱いに係る個人データを利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければなりません（法第19条）。

そのため、保存期間の経過後は、個人情報を含む工事関係書類等についても、「遅滞なく消去する」ことが一応望ましいかにも思われます。

もっとも、具体的な消去の時期については、実務上の都合にも配慮して、「必要以上に長期にわたることのないように」すれば足りると考えられています（下記Q & A参照）。そして、工事関係書類等が、将来の瑕疵紛争時には有力な証拠となること、一部の瑕疵を理由とする不法行為責任の主張は、引渡し後20年まで認められており、法令上の保存期間経過後も、瑕疵紛争が発生するリスクがあることに鑑みると、工事関係書類等に関する「遅滞なく消去」すべき期間は、相当程度緩やかに解されると思われます。

したがって、個人情報を含む工事関係書類等について、元々一定期間内に廃棄すべき義務ではなく、引渡し後20年を超えて保存を続けることも、許容されるものと思料します。

<同Q & A^(注8)より抜粋>

Q4-3 「遅滞なく消去する」とは、具体的にどのような期間で消去することを求めていますか。

A4-3 「遅滞なく」が示す具体的な期間は、個人データの取扱状況等により異なり得ますが、業務の遂行上の必要性や引き続き当該個人

データを保管した場合の影響等も勘案し、必要以上に長期にわたることのないようにする必要があると解されます。他方で、事業者のデータ管理のサイクル等、実務上の都合に配慮することは認められます。

(2) 廃棄の方法について

「個人データの消去」とは、当該個人データを個人データとして使えなくすることであり、端的に当該データを削除することのほか、当該データから特定の個人を識別できないようにすること等を含むとされています^(注9)。

4 結 論

以上のとおり、建設業法・建築士法上、設計図書等の一定の範囲の工事関係書類等については、5年から15年の保存義務があります。もっとも、保存期間の経過をもって直ちに工事関係書類等を廃棄する義務が生じるわけではなく、むしろ後日の紛争の防止・解決のためには、保存期間経過後も一定範囲の書類等を保存しておくことが望ましいと考えられます（施主との紛争の場面だけでなく、施主が将来リフォーム工事を考え、施工当時の間取り・仕様等について貴社に問い合わせた場面でも、対応の材料となると思われます。）。

そのため、保存期間を超えて、瑕疵に関する不法行為責任が問われ得る引渡し後20年間や、それ以上の期間、工事関係書類等を保存する運用とすることも考えられます。

(注1) 建設業法研究会編著『逐条解説 建設業法解説 改訂12版』（大成出版社、2016）458頁

(注2) 前掲(注1)463頁

(注3) 作成建設業者とは、特定建設業者が、発注者から直接建設工事を請け負い、当該工事を施工するために締結した下請契約の請負代金の額

が、4,500万円（建築一式工事の場合、7,000万円）以上になる場合の、当該特定建設業者を指し、施工体制台帳の作成が義務付けられています（建設24の8①、建設令7の4）。

- (注4) 国交省総合政策局建設業課長名義の解釈基準として、平成20年10月8日国総建177号「建築士法等の一部を改正する法律等の施行について」より。なお、上記においては、「完成図」の具体例として、「土工事であれば平面図・縦断面図・横断面図・構造図等、建築工事であれば平面図・配置図・立面図・断面図等」が挙げられています。
- (注5) 前掲(注4)
- (注6) 平成30年の建築士法施行規則の改正（国交省令42号。施行日令和2年3月1日）以前は、いわゆる「四号建築物」について保存義務の対象とされていたのは、①のうち「配置図、各階平面図、二面以上の立面図、二面以上の断面図」及び④工事監理報告書のみでしたが、改正により保存義務の対象が拡大されています。
- (注7) 個人情報保護委員会「『個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン』及び『個人データの漏えい等の事案が発生した場合等の対応について』に関するQ & A 平成29年2月16日（令和3年9月30日更新）」28頁より
- (注8) 前掲(注7)28頁より
- (注9) 個人情報保護委員会「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）平成28年11月（令和3年1月一部改正）」41頁より

【38】 建設業における電子契約導入への課題

ポイント

建設業法施行規則に適合する電子契約サービスの在り方については、建設業法において契約書作成を義務付けている趣旨等に照らして判断をしていかなければなりません。

解説

令和2年11月17日に開催された内閣府規制改革推進会議デジタルガバメントワーキンググループの資料3-2-1において、総務省・法務省・経済産業省から、下記回答がなされています。

論点③

サービス利用者の法的な不透明性の解消や利便性の向上の観点から、電子署名法第2条第1項の要件を満たすクラウド型電子署名サービスをリスト等で明示すべきではないか。なお、商業登記については具体的に利用可能なサービスがウェブサイト上でリスト化されている。

回答③

・電子署名法第2条第1項で示しているのはあくまで定義であり、これを満たすものは、論点①でお尋ねのサービスに限らず全て電子署名法上の電子署名であるとの扱いを受ける。また、電子署名法は外国でサービスを提供する外国事業者についても排除していない。このため、電子署名法所管3省において、国内外のサービスについて悉皆性を担保しながら把握することは極めて困難であり、仮にリストを作成した場

- 合は、特定の個人を優遇するような公平性・合理性を欠くものとなるおそれがある。
- ・一方、事業者が新事業を行う（以下「新事業活動」という。）際に、その実施しようとする新事業活動に関する規制法令の解釈及び適用について、グレーゾーン解消制度を活用して確認を行うことができる。そのため、当該制度を活用して、個人から第2条第1項の該当性について確認を求められた場合には、当該制度の趣旨・要件に則って適切に回答してまいりたい。
 - ・また、商業登記において、登記申請書情報についての電子証明書としては、商業登記電子証明書、公的個人認証電子証明書、又は認定認証事業者による電子証明書のみを対象としている（商業登記規則第102条第3項）。他方、一定の添付書面情報の作成者についての電子証明書としては、これらに加えて、認定認証事業者ではない事業者（以下「その他の事業者」という。）による電子証明書の一部も対象とすることとし（同条第4項及び第5項の各第2号）、法務省ホームページにおいて具体的に掲載している。これは、商業登記が会社等の重要事項を公示するものであることから、添付書面情報につき、その重要性の程度に応じ、かつ、あらかじめその他の事業者から申出を受け、円滑に登記申請の審査を行うことができることなどを確認した上で、その他の事業者の電子証明書を用いることを可能としたものである。
 - ・電子署名法第2条第1項については、規制改革実施計画に基づき、7月17日付けで当該条項の解釈に関するQ&Aを公表し、一定の要件を満たすものについては「クラウド型電子署名サービス」であっても同項の電子署名の定義に該当し得ることについて、既に明らかにしたところである。御指摘のようなリストの作成は、利便性の向上等に資する選択肢の一つと考えるが、各契約手続等において、どのような電子署名であれば本人確認等の手段として適当であると考えられるかは、各契約手続等を所掌する部署等が、当該手続等が必要とする本人確認レベルや既存のシステムとの技術的な整合性等を踏まえて判断すべき事柄であり、リスト等についても、必要性があるのであれば、当該判断に基づいて、当該部署等が示すことが適当と考える。

以上の回答にあるとおり、建設業法施行規則に適合する電子契約サービスの在り方については、建設業法において契約書作成を義務付けている趣旨等に照らして判断をしていかなければなりません。

以下、建設業界における契約書作成の実務と課題を検討します。

1 建設業法19条で契約書締結義務が規定されている趣旨

建設工事の請負契約については、従来から、注文者が強い立場に立つ片務性が指摘されています。このため、建設業法では、①契約当事者の各々の対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、②信頼に従って誠実にこれを履行することを契約の基本原則として定めています（建設18）。

また、民法では、請負契約は当事者の合意によって成立する諾成契約とされており、様式を必要としていませんが、口頭の契約では内容が不明確、不正確となり、後日紛争の原因となることから、建設業法では、工事の内容その他契約の内容となるべき重要な事項（工事の内容、時期に関する事項、請負代金の額、支払等に関する事項、損害の取扱いに関する事項などの14項目）は具体的に書面で取り決め、これを相互に交付すべきことを定めています（建設19）。これらのことは、発注者と建設業者との契約のみならず、下請契約においても同様とされています。

2 電子契約の必要性

現状、建設業界では、建設業法19条の規定の存在にもかかわらず、未だに口頭発注が多くなされています。

特に、建設業法19条2項の追加変更工事の口頭発注は、非常に多い印象です。

工事現場で追加変更の依頼を受け、それから事務所に戻って見積り

をし、発注書を発行し、請書を発行するという手間が煩雑であることが大きな理由であると思われます。

この手間をDXにより、簡素化し、電子契約として活用する場を増やせば、建設業法19条が契約締結義務付けをした趣旨が全うされることになると考えます。

3 本人確認の方法・なりすまし防止

(1) 本人確認が求められている条項

① 電子署名法2条1項1号（本文中の下線は筆者。以下同じ。）

（定義）

第2条 この法律において「電子署名」とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

- 一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。
- 二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。

2・3 [略]

② 電子署名法3条

第3条 電磁的記録であって情報を表すために作成されたもの（公務員が職務上作成したものを除く。）は、当該電磁的記録に記録された情報について本人による電子署名（これを行うために必要な符号及び物件を適正に管理することにより、本人だけが行うことができることとなるものに限る。）が行われているときは、真正に成立したものと推定する。



新日本法規

