

住まへと Bridge

2017
9月号
Vol.107

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「改正された契約約款 &
東京都の空き家対策のご紹介」

1. 標準請負約款の改正
2. 東京都の空き家対策

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「公共建築物における
木材の利用の促進に関する
基本方針の変更」

(秋野弁護士)



●今月のトピックス●

女性用の靴のメーカーで「キビラ」という会社があります。

基本はオーダーメイドを訴求し、店頭で3次元計測器を使って左右の足の計測をし、デザインと色を選択して購入という、オーダーメイドの靴メーカーということを訴求しています。

人間の足は、多くの人が左右のサイズが異なっているそうです。最も多い原因は、日常の姿勢の悪さからくる左右の重心のズレだそうです。右足が大きい人は重心を右側にかけ、左足が大きい人は左に重心をかける癖があるそうです。この足のサイズの違いを克服するために、3次元測定をしたうえで、オーダーメイドで販売し、しかも一足は9,900円という安価で販売をしています。

これだけでも話題作りには十分なインパクトがありますが、オーダーメイド以外の特徴としては、店頭で既製品の商品も販売していますが、左右別のサイズの同デザイン・色の靴が購入できるということです。

百貨店などで聞きますと、靴は店頭からの返品率が非常に高い商品で、儲けが少ないということです。そのため、左右別々のサイズにして販売すると、さらに返品が多くなるということで、客のニーズに合わせるのではなく、靴に合わせて販売をしているということになっていました。

左右別のサイズ(自分の足にフィットする)で購入できれば、オーダーにする必要はありませんし、完成までの時間もかからずすぐに持って帰れます。

このようなサービスをしている靴屋さんはありませんが、消費者ニーズももちろんですが靴のプロとして、ユーザーのことを考えますと、このようなサービスが今までになかったことのほうが不思議だといえます。

従来のように靴に足を合わせるのではなく、歩きやすく、疲れにくい靴を提供するために足に靴を合わせてくれるという、基本的なことができているといえます。

住宅も、施主に合わせる必要があります。

施主が右利きなのか、左利きなのか、どちらの方もおられたら、左右どちらの方を優先すべきなのか、玄関の上がり框の高さはどのくらいがその施主にとって使いやすいのかなど、住宅そのものの機能をもう一度見直す必要があるようです。

今月の
 テーマ

「改正された契約約款&東京都の空き家対策のご紹介」

7月の下旬に、テーマが異なりますが2つの出来事がありました。

1つは、建築請負約款の改正と、2つ目は東京都が空き家対策のひとつとして「財産管理人制度」の活用を提唱、という事項となります。

今月は、この2つの事項をご紹介します。

1. 標準請負約款の改正

国土交通省の建設産業政策会議では、かねてから建設業への労働力の確保という観点から法制度や基本的な枠組みの見直しなどの検討がなされてきましたが、7月25日に建設工事の標準請負契約約款の作成などを担っている「中央建設業審議会」の総会を開催し、国土交通省が提示した案が了承され、即日、標準約款が改正されました。

改正された標準約款は、

- 公共約款
 公共工事のほか、電力・ガス・鉄道等の民間工事を対象とするもの。
- 甲約款
 民間の比較的大きな工事を対象。
- 乙約款
 民間の比較的小さな工事（個人住宅等）を対象。
- 下請約款
 公共工事・民間工事を問わず、下請契約全般を対象。

の4約款となっています。

今回の改正は、

- ・ 契約当事者間の対等性の確保
- ・ 望ましい代金支払方法の明確化
- ・ 契約条件の明確化
- ・ 施工体制の合理化
- ・ 不良不適格業者の排除

といったことを目的として改正されています。各内容のポイントは、次ページの通りです。

① 契約当事者間の対等性の確保

● 各約款共通の事項

- 約款中の呼称を「甲」・「乙」から「発注者」・「受注者」に変更。
- 公正・中立な第三者の活用が促進されるよう規定を充実。
 紛争が生じた後だけでなく、紛争が生じる前の受発注者間等の協議段階から公正・中立な第三者（調停人）を活用し、円滑に協議が行われるよう規定を整備。
- 工期延長や第三者に損害を与えた場合の当事者間の負担を明確化。
 <公共約款> 発注者に帰責事由がある工期延長に伴う増加費用について、発注者の負担を明確化。
 <甲約款> 契約目的物に起因する日照障害等の損害について、発注者の負担を明確化。

② 望ましい代金支払方法の明確化

- 契約書に標準的な支払い方法を例示。
 <甲約款> 出来高払いを促進。
 <乙約款> 前払金等の過大な支払いを防止。

③ 契約条件の明確化

- <甲約款・乙約款> 通知等の原則書面主義の導入。
 約款に基づく協議、承諾、通知、指示、請求等は、原則書面により行う旨を明記。
- <下請約款> 下請契約の工期は、下請負人の施工期間を記載するよう明記。

④ 施工体制の合理化

- <公共約款・下請約款> 現場代理人の常駐義務を一定の場合には緩和できる規定を追加。

⑤ 不良不適格業者の排除

- <公共約款> 受注者が暴力団等である場合の解除権を規定。

以上が改正の内容となっておりますが、ポイントは『請負代金内訳書に、社会保険料（法定福利費）の明示を求めており、健康保険・厚生年金保険・雇用保険の法定福利費を掲載することとなり、社会保険料を支払っていない場合、住宅工事の発注者が請負代金内訳書を見ることで『支払っていない事業者』ということが明確にわかることになり、社会保険料の支払いを促進させるということになります。

工務店様が主に活用される乙約款と下請約款は、以下のサイトに掲載されていますので、ご活用ください。（乙約款は14ページ・下請約款は17ページとなっております、当紙面では掲載できませんので、サイトからダウンロードしてください。

<乙約款>

<http://www.mlit.go.jp/common/001196363.pdf>

<下請約款>

<http://www.mlit.go.jp/common/001196364.pdf>

2. 東京都の空き家対策

東京都は、7月24日に23区を含む各市区町村に対し、増加する空き家対策として「不在者財産管理人の仕組み」の活用を提案しています。不在者財産管理人は、所有者が不明となっている財産について、家庭裁判所が財産管理人を選任し、財産管理人により必要な処分が行えるという仕組みになります。

通常、相続権者のうち、連絡が取れなくなった相続人がいる場合には、相続人調査で集まった戸籍謄本から、連絡の取れない相続人の「戸籍の附票」を請求することにより、現在の住所を確認することができます。その上で連絡を取り、相手からの返答を待つこととなります。

しかし「不在」とされる場合は、「従来の住所又は居所を去った」ことをいい、当分帰ってくる見込みがなく、さらに連絡がつかないという場合、裁判所で不在者財産管理人を選任してもらい、相続手続きを進めるといこととなります。

不在者財産管理人は、能動的に財産を使えませんが、維持や改良、返済のための支払いがある場合は、不在者（本人）に代わり、財産の一部から支払えることとなります。

昨年法整備された空き家対策法（空家等対策の推進に関する特別措置法）では、著しく管理されていない物件を『特定空き家』と認定し自治体等による強制代執行が可能となりましたが、その処分費用は原因となっている空き家の所有者に請求することとなります。

しかし所有者が不明な場合、代執行の費用の負担者がいないということになり、強制代執行ができないという問題が生じていました。

そこで不在者財産管理人の仕組みを使い、除去処分後に不動産の売却で得た利益を処分費用に充当するという手法を活用することを、世田谷区と共同で研究し実践したことで市区町村への提案を行ったものとなりました。

世田谷区の事例の経緯を整理しますと、

- ・2015年6月 近隣住民からの情報により、管理されていない空き家を把握。
- ・2015年12月 空き家対策法に規定する著しく管理不全な『特定空き家』と判断。
- ・2016年 世田谷区空き家対策審議会等で意見を聞きながら対応策を検討。
- ・2017年3月 調査を尽くした結果、敷地及び建物の所有者の所在が確認不能と判断。
- ・2017年4月 東京家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申し立て。
 (申し立てをする家庭裁判所は、不在者が最終居住していたとされる住所を管轄する裁判所で、土地・建物が存在する住所を管轄する裁判所ではありません。)
- ・2017年6月 家庭裁判所に建物解体費用として予納金(27万円)を納入。
 家庭裁判所が不在者財産管理人を選任。
- ・2017年7月 不在者財産管理人が建物の解体を発注。
- ・2017年8月 不在者財産管理人となっている弁護士により、土地購入検討者と売却の話し合いを開始。

という流れで行われ、解体費用（予納金を含む）は、新たな土地購入者への売却費用で賄えるという結果で決着ということになりました。

（ただし、売却代金から解体除去費用を差し引いた余剰金の処分については、その土地の不在者を含む相続権者で分配ということになります。しかし不在者財産管理人の申立は、あくまで「不在者の財産を管理する権利」を得るための申請となり、不在者財産管理人が遺産分割協議に参加することは権限外の行為となります。そこで、不在者財産管理人として、「権限外行為許可」を裁判所から得る必要があります。申立先は変わりませんが、必要書類は不在者、不在者財産管理人に選任する人物、申立人の3人の書類を集める必要があります。不在であることの証明や不在者の財産が分かる書類（不動産登記証明書や通帳写しなども必要となります。書類を整えたうえで、不在者財産管理人権限外行為許可の申立書が必要となり、分割協議に参加することが可能となります。）

このように、不在者財産管理人の選任を裁判所に認められれば、老朽空き家の処分は可能となりますが、別の課題としましては、空き家を除去した土地の買い手が存在するかということになります。

東京など都市部であれば、除去後の購入者は比較的探しやすい（購入候補者が出やすい）といえますが、ローカル地域や売りにくい土地では除去後の購入者がいないということになり、目論見通りの解体費用を確保することができない可能性も出てくるということになります。

老朽空き家の問題は、時間がたてばたつほどその処理に課題が出るということになります。

我が国では、土地や建物を相続したという意識がないという相続権者が意外に多くいるといわれています。

例えば、農地ですと全国で93万5千ヘクタールが所有者不明とされており、これは全農地の約2割を占めているとされます。

このように空き家に限らず農地や山林といった物件は、相続意識が希薄とされます。いずれにしましても所有者不明物件の所有者の特定、処分、などがより合理的にできる法制度の整備や体制が急務といえます。

匠綜合法律事務所の法律基礎知識

「公共建築物における木材の利用の促進に関する
 基本方針の変更」

(秋野弁護士)

平成29年6月16日、国土交通省及び林野庁は、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）に基づき主務大臣（国土交通大臣、農林水産大臣）が策定する公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針の変更を公表しました。

地方公共団体に対し、木材利用の促進のために関係部局横断的な会議の設置に努める旨を規定するなど、ここ数年の積極的取り組みを踏まえ、次なるアクションを求めています。

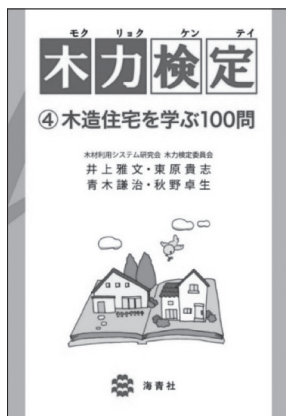
今、非住宅の中・大規模の木造建築物を建築するための担い手確保の必要性及び専門資格制度の創設の方法について検討を行い、最終的に木質構造工事業を建設業法の許可業種として位置付けるよう国土交通省など関係機関に提言することを主眼とする「木質構造工事業WG」を開催し、現在、11の関係業界団体が参加し、議論を進めています。

また、同WGには、岐阜県木造建築マイスターや高知県林業大学校の取組みが報告されるなど、各地方公共団体の取り組みも紹介され、各地方公共団体が法に基づく担い手の育成への着手の動きも感じています。この担い手をどのようにして育成していけばよいのか？という点等を議論しています。

今、木造は住宅だけではなく、中型・大型木造建築の分野の開拓が求められています。

一歩も二歩も木質構造工事の知識を付けていただき、新しい現場に積極的にチャレンジしていただきたいと思います。

今般、東京大学木材利用システム研究会（会長井上雅文先生）と共に、下記書籍を執筆しましたので、末尾にご紹介いたします。



新著案内

- タイトル／『木力検定④木造住宅を学ぶ100問』
- 体裁／四六判・124頁
- 発刊日／平成29年8月1日
- 定価／1,080円(税込)
- 編著／井上雅文・東原貴志・青木謙治・秋野卓生
- 出版社／海青社