

規制改革要望

建設工事請負契約における押印義務について

2025年3月4日
三井不動産株式会社
望月 治彦



私たちの要望

建設工事請負契約における

1. 押印義務の緩和

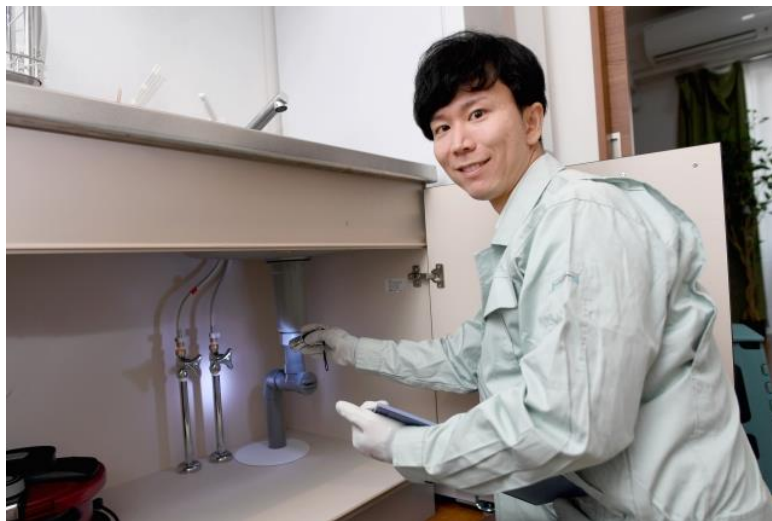
2. 電子契約利用時のガイドラインの見直し

構成

1. 背景・社会課題
2. 建設工事請負契約の押印義務(建設業法第19条)
3. 書面契約の課題と解決策
4. 建設工事請負契約における電子契約
5. 要望事項まとめ



1. 背景・社会課題

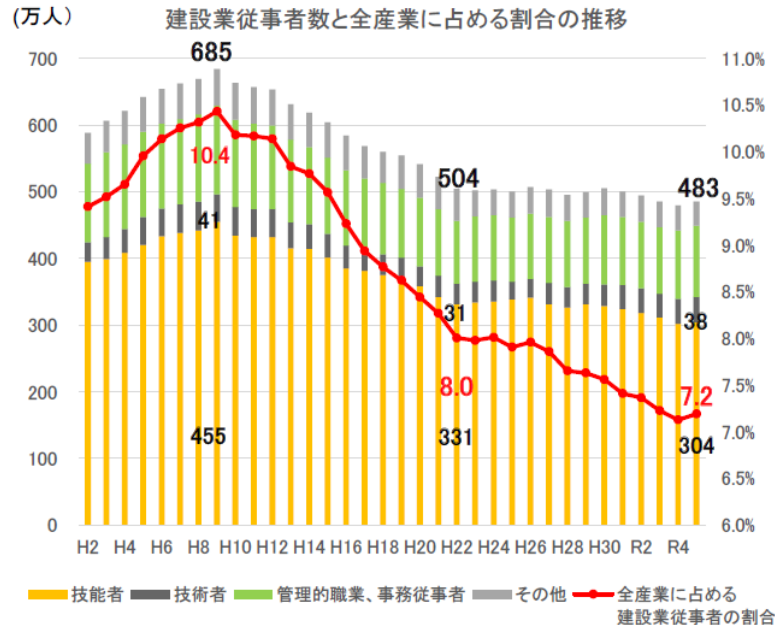


建設業界の人手不足・高齢化

(1)建設業就業者の現状

技能者等の推移

<就業者数ピーク> <建設投資ボトム> <最新>
 ○建設業就業者: 685万人(H9) → 504万人(H22) → 483万人(R5)
 ○技術者 : 41万人(H9) → 31万人(H22) → 38万人(R5)
 ○技能者 : 455万人(H9) → 331万人(H22) → 304万人(R5)

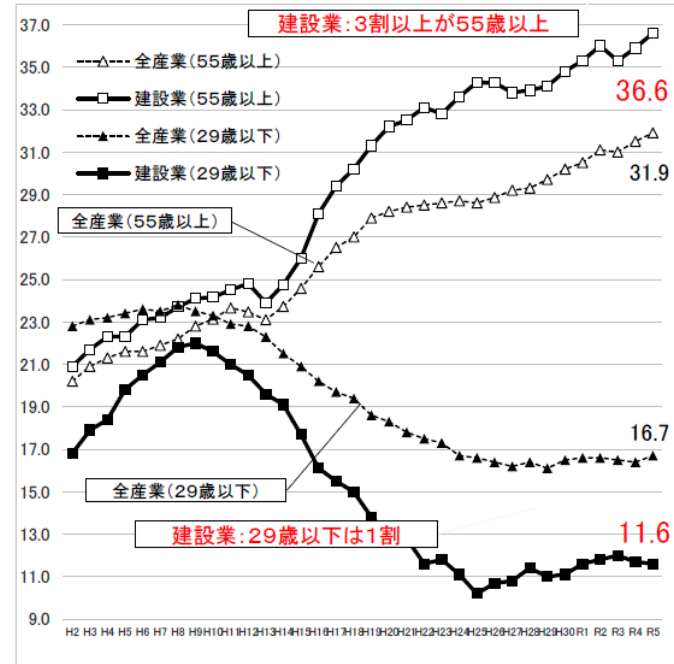


出典:総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出

(※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)

建設業就業者の高齢化の進行

○建設業就業者は、55歳以上が36.6%、29歳以下が11.6%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。
 ※実数ベースでは、建設業就業者数のうち令和4年と比較して55歳以上が5万人増加(29歳以下は増減なし)。



出典:総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

出典:「第三次・担い手3法について～建設業法、入契法、品確法の一体的改正について～」

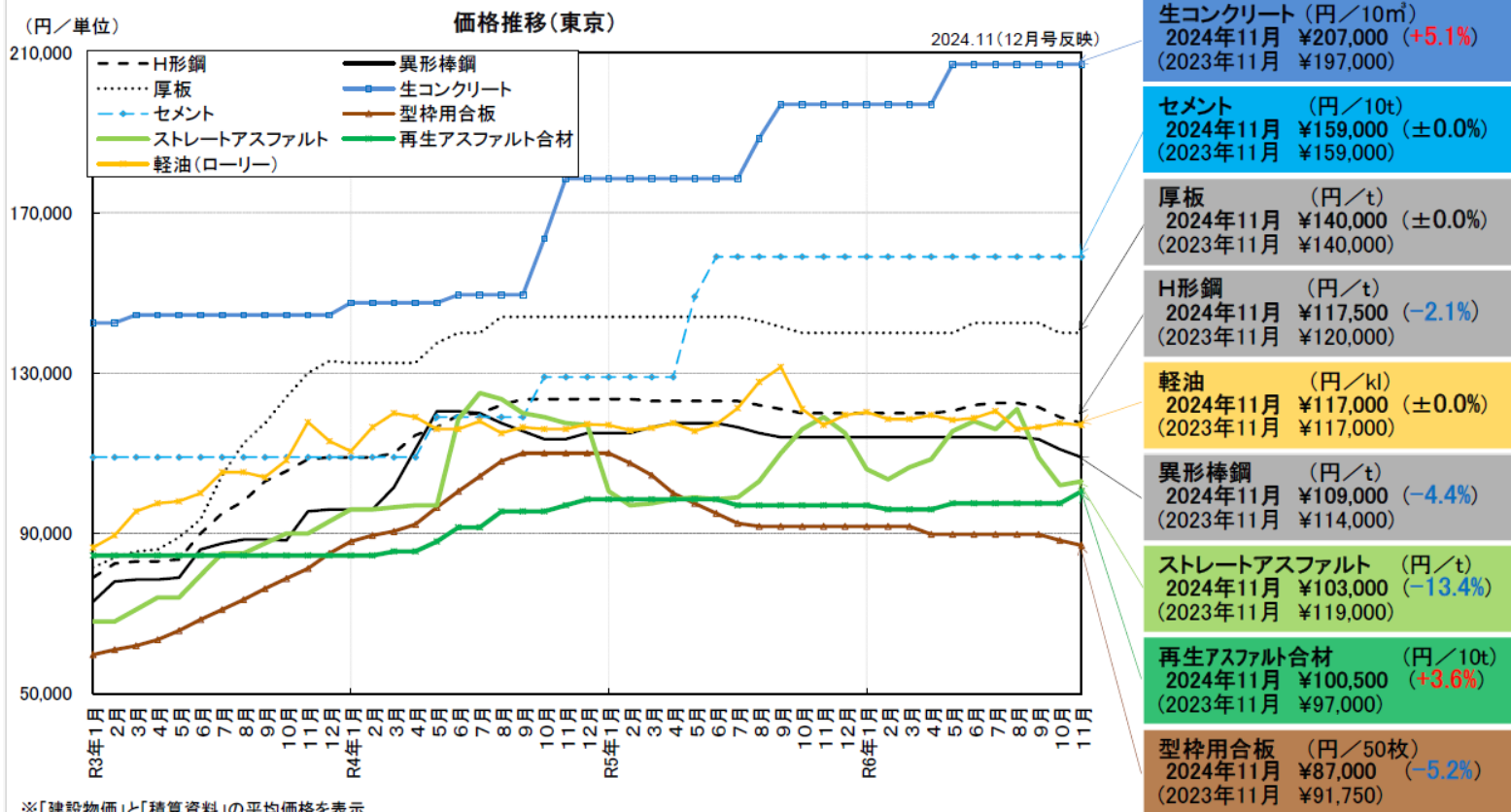
国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 令和6年8月

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk1_000001_00033.html

資材の高騰

(3)主要建設資材の価格推移

- 2021年(令和3年)後半から原材料費の高騰やエネルギーコストの上昇等により、各建設資材価格が高騰。
- 2023年以降は資材によって傾向は異なるものの、全体としては高止まりが続いている状況。
- 足元では、全国的に生コンクリート・セメントの騰勢が続いており、今後の状況を引き続き注視。



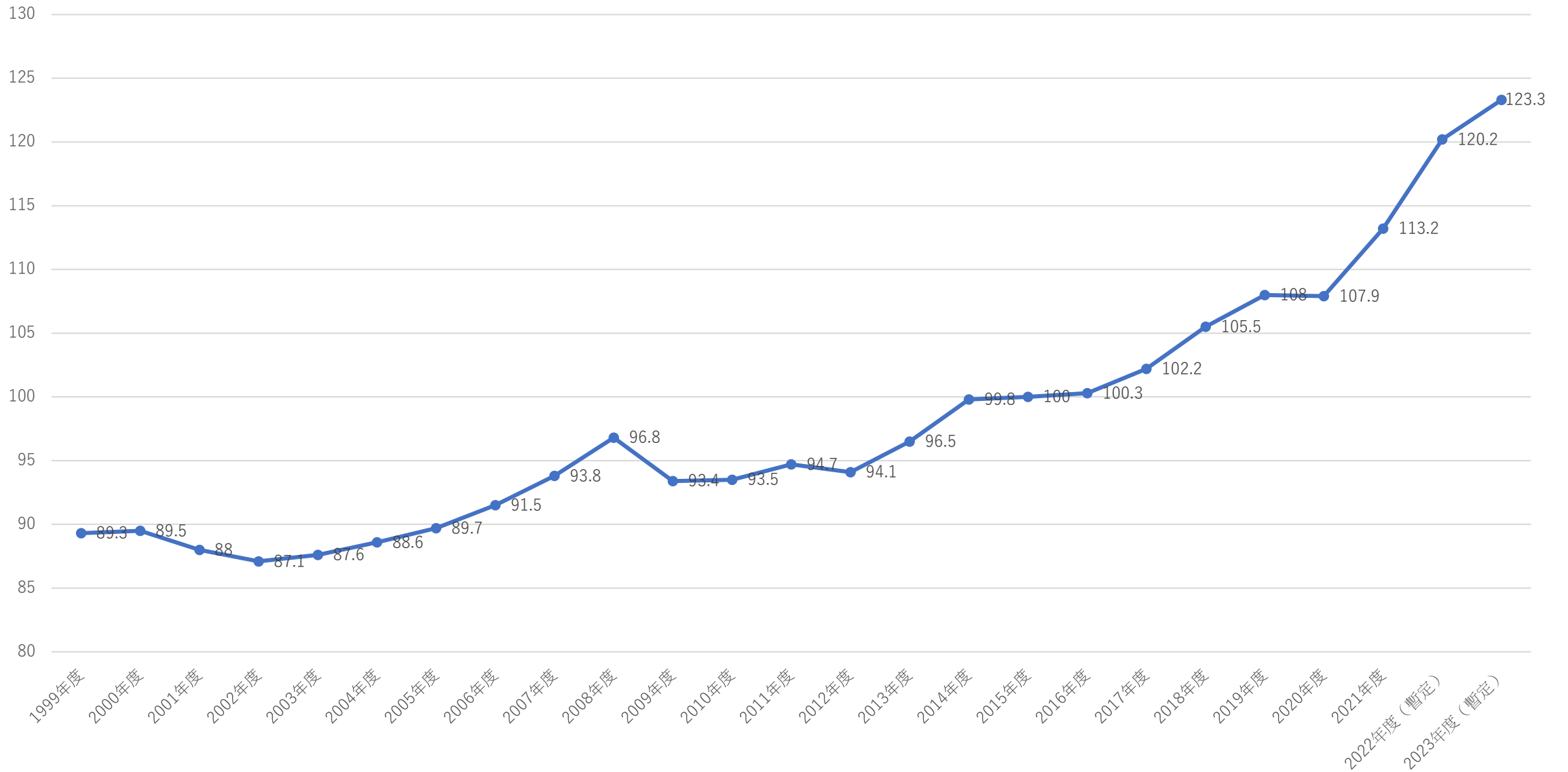
括弧内は前年同月比

出典:「改正建設業法について～改正建設業法による価格転嫁・ICT活用・技術者専任合理化を中心に～」

国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 令和6年12月

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001855628.pdf

人件費・資材高騰による建築単価の上昇



建築費の水準 2015年:100
出典:国土交通省建設工事デフレーター

高騰する工事費のため、一部公共・民間工事の中には中止・延期も

発注者に適正な価格転嫁を求める（令和6年建設業法改正）

建設会社としてはより一層の効率化が求められている

2. 建設工事請負契約の押印義務(建設業法第19条)

(建設工事の請負契約の内容)

第十九条 **建設工事の請負契約の当事者**は、前条の趣旨に従つて、**契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。**

一 工事内容

二 請負代金の額

三 工事着手の時期及び工事完成の時期

四 工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容

五 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法

六 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め

七 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め

八 価格等(物価統制令(昭和二十一年勅令第百十八号)第二条に規定する価格等をいう。)の変動又は変更に基づく工事内容の変更又は請負代金の額の変更及びその額の算定方法に関する定め

九 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め

十 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め

十一 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期

十二 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法

十三 工事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容

十四 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金

十五 契約に関する紛争の解決方法十六 その他国土交通省令で定める事項

2 請負契約の当事者は、請負契約の内容で前項に掲げる事項に該当するものを**変更するとき**は、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

3 建設工事の請負契約の当事者は、前二項の規定による措置に代えて、政令で定めるところにより、**当該契約の相手方の承諾を得て、電子情報処理組織を使用する方法**その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、当該各項の規定による措置に準ずるものとして国土交通省令で定めるものを講ずることができる。この場合において、当該国土交通省令で定める措置を講じた者は、当該各項の規定による措置を講じたものとみなす。

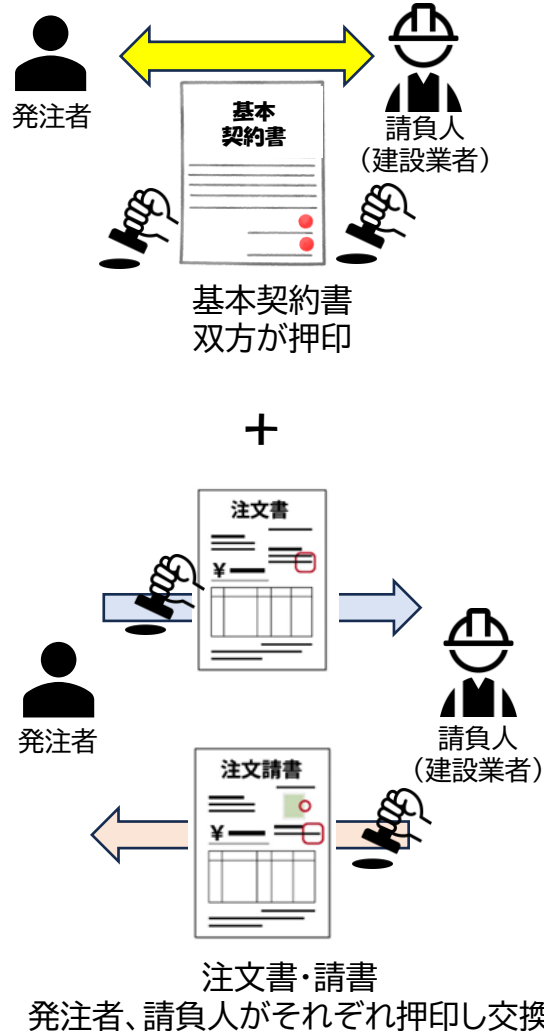
所定事項を記載した書面を署名又は記名押印のうえ、双方に交付⇒実務上は、請負契約書への押印義務と理解されている ※以後、「署名又は記名押印」を端的に「押印」と表記

契約締結方式の種類

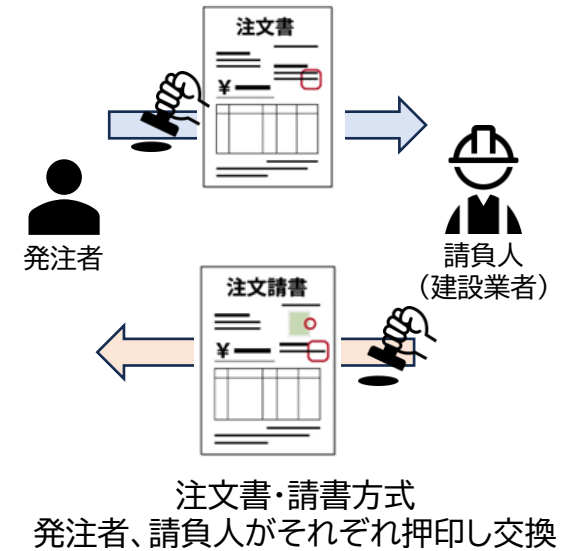
➤ 請負契約書本



➤ 基本契約書+個別契約(注文書・請書)



➤ 注文書・請書の交換のみ



請負契約の例(パターン1:請負契約書1本) 民間建設工事標準請負契約約款(甲) 中央建設業審議会

赤枠:建設業法第19条第1項に定める法定記載事項
青枠:その他建設業法に定める行為準則

「契約書」本体

約款

民間建設工事標準請負契約約款(甲)

平成27年7月24日
中央建設業審議会定

発注者 〇〇株式会社
受注者 〇〇株式会社

この契約書、民間建設工事標準請負契約約款(甲)平成27年7月24日中央建設業審議会定(以下「約款」という)の第1条第1項第1号に定める事項を、発注者と受注者との間で合意した事項を、以下に記す。

一、工事内容
二、工期
三、工事代金
四、支払方法

発注者
代表取締役
〇〇 〇〇

受注者
代表取締役
〇〇 〇〇

発注者
代表取締役
〇〇 〇〇

受注者
代表取締役
〇〇 〇〇

民間建設工事標準請負契約約款(甲)

第1条 当事者
発注者は、〇〇株式会社(以下「発注者」という)であり、受注者は、〇〇株式会社(以下「受注者」という)である。

第2条 工事内容
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり工事を行うものとする。

第3条 工期
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり工期を遵守するものとする。

第4条 工事代金
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり工事代金を請求するものとする。

第5条 支払方法
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり支払方法を遵守するものとする。

第6条 保証
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり保証を遵守するものとする。

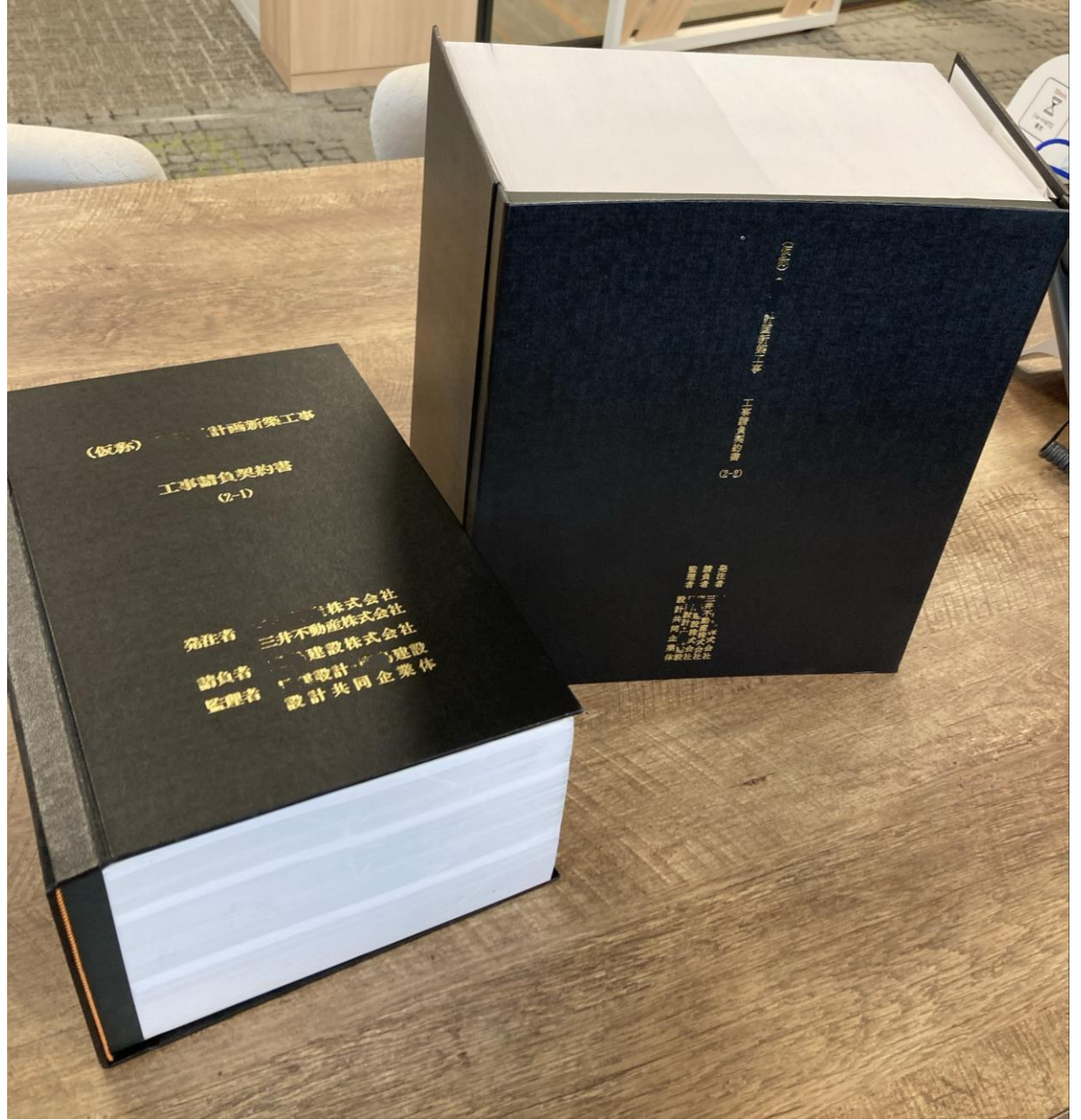
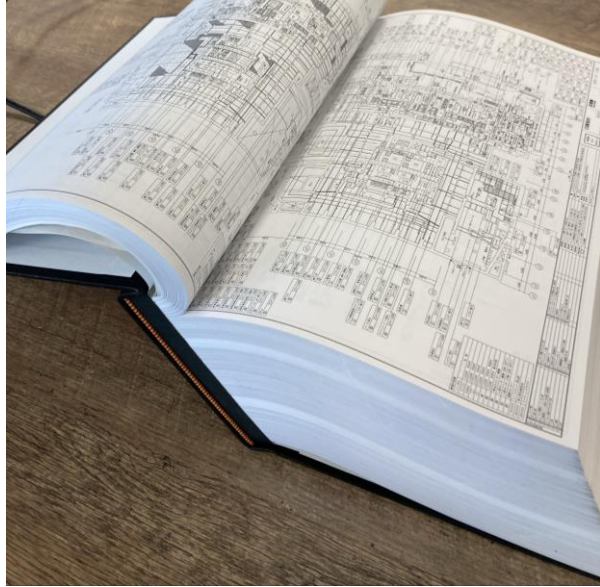
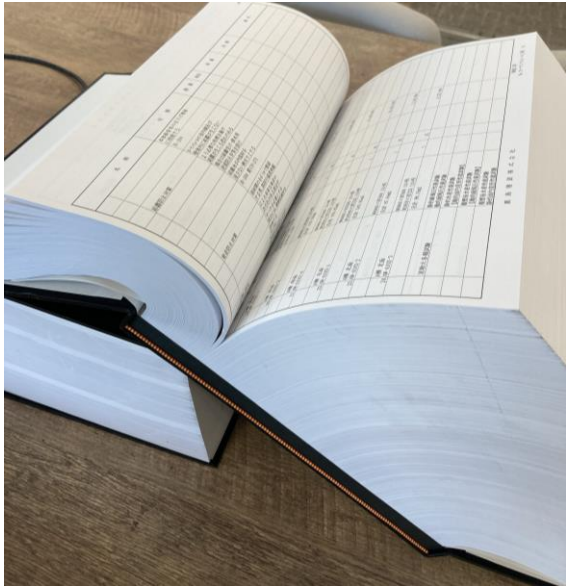
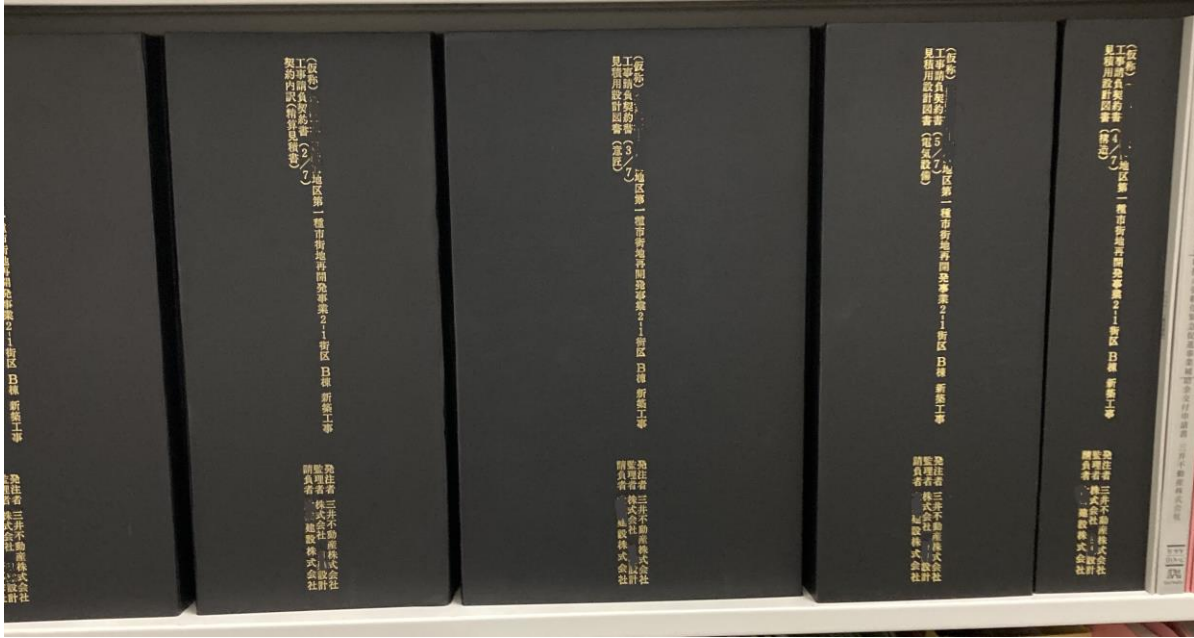
第7条 責任
受注者は、発注者の指示に従って、以下のとおり責任を負うものとする。

第8条 争議の解決
発注者と受注者との間に生じた争議は、以下のとおり解決されるものとする。

第9条 附則
この契約書は、以下のとおり附則されるものとする。

※この後に、特記事項、工事明細、図面が添付される

大型の工事、住宅建設の発注など

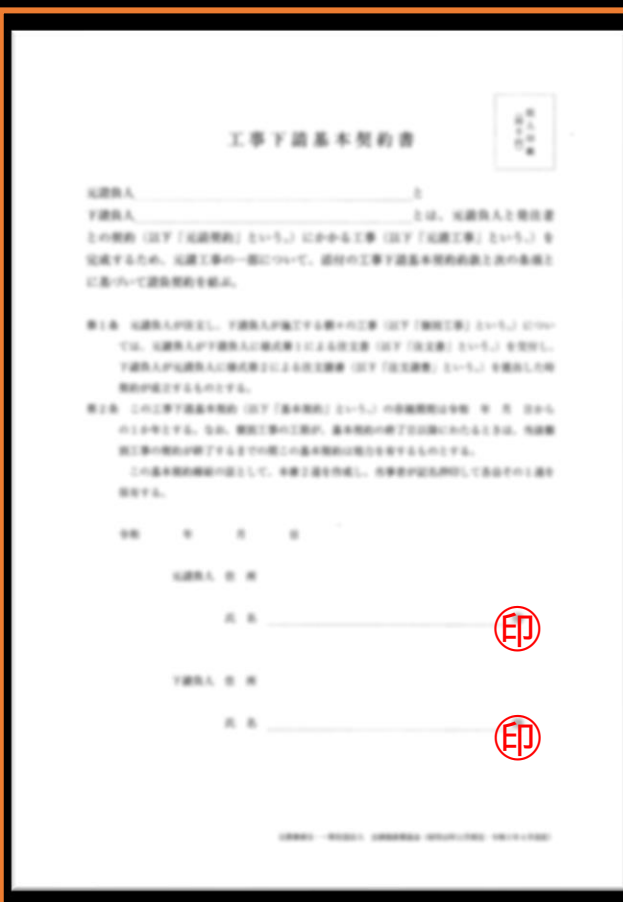


請負契約の例(パターン2:基本契約+個別契約(注文書・請書)方式)

(一社)全国建設業協会

基本契約書

個別契約



基本契約書:通則部分
・個別契約は注文書・請書で成立
・基本契約書の有効期間


建設会社間(元請-下請)で用いられることが多い

請負契約の例(パターン3:注文書・請書の交換のみ) 某社の注文書様式(請書も実質的には同様)

注文書No.
発行日

注 文 書

御中

発注者記名押印 

以下のとおり注文いたします。

| | |
|------|--------------------|
| 工事件名 | |
| 所在地 | 工事内容 |
| 物件名称 | |
| 予定工期 | 工期 |
| 工事金額 | 工事代金 (消費税等) を含む |
| 受渡期限 | |
| 支払条件 | 支払方法 |

注1. 納品書・請求書等は工事No.を必ず記載願います。
 注2. 契約の詳細は民間連合協定工事請負契約約款によるものとします。
 注3. 完成検査(約款第23条)は弊社に行います。詳細は担当者とお打合せください。
 注4. 設備機材の変更が必要な場合は、貴社負担で設備台帳を作成して完成検査と合わせて提出願います。
 注5. 貴社が以て...に該当する場合は、本注文を取り消し、または本注文により成立した契約を解除できるものとします。
 (1) 当該...について同種同様の実績がないと認められる場合
 (2) 過去...不祥であると認められる場合
 (3) 下請...が反社会的勢力であることを知りながら契約を締結した場合、また下請...再下請...反社会的勢力であることが判明した際にその契約を解除しなかった場合
 (4) 手形決済...取引停止処分、主要取引先からの取引停止などの事実があり、経営状態が...
 (5) 工事...有資格技術職員等が確保できないと認められる場合
 (6) 実施に...者の配置を行わず、施工管理などの責任体制を整備されないと認められる場合
 (7) 本社...は実績などから見て、当該工事を確実にかつ円滑に実施する体制が...
 (8) 監督官庁...があり、明らかに当該工事の請負者として不適当であると認められる場合
 注6. 貴社またはその...反社会的勢力またはその構成員である場合、または本注文により成立した契約が...反社会的勢力の運営に資する場合は、書面を通知を行うことにより何ら催告することなく本注文...を解除できるものとします
 注7. 本注文書または...に紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

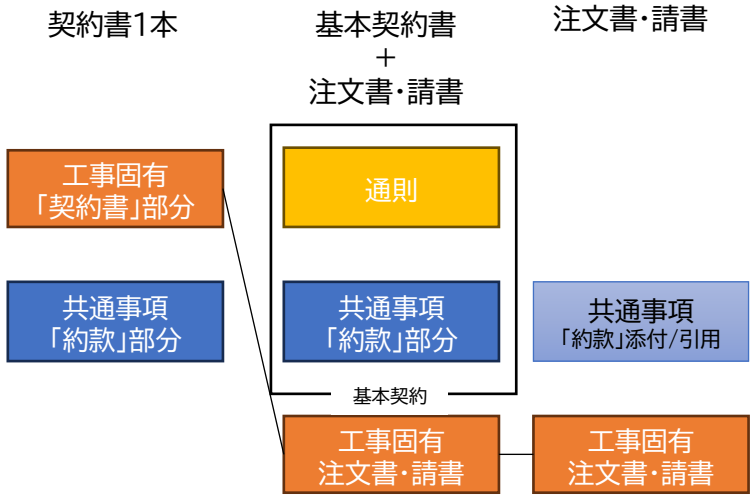
契約の詳細は民間連合協定工事請負契約約款によるものとします。
建設業法第19条第1項に定める各事項は注文書別紙によるものとします。

注文書別紙

(注文書別紙)

- 工事内容
- 請負代金の額
- 工事着手の時期および工事完成の時期
1項から3項については注文書記載のとおり。
- 工事を施工しない日または時間等の定めをするときは、その内容
定めの場合は見積書のとおり。
- 請負代金の全部または一部の前金または出来部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期および方法
定めない。(定める必要が生じた場合は、発注者と受注者は双方協議のうえ定める。)
- 発注者の方から設計変更または工事着手の遅延もしくは工事の全部もしくは一部の中止の申出があった場合における工期の変更、請負代金の額
発注者または受注者の方から、設計変更、工事着手の遅延、工事の全部もしくは一部の中止の申出があったときは、双方協議のうえ工期の変更、
請負代金の額の変更、損害の負担およびそれらの額の算定方法を定める。
- 天災その他不可抗力による工期の変更または損害の負担およびその額の算定方法に関する定め
天災その他自然的または人為的な事故であって、発注者と受注者のいずれの責めにも帰するることのできない事由によって、工期の変更が必要とき
または工事の出来部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器(有償支給材料を含む。)、施工用機器について損害が生じ
たときは、受注者は、事実発生後速やかにその状況を発注者に通知する。この場合の損害について、発注者および受注者が協議して多大なものと思
え、かつ、受注者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する。損害額の算定方法については、双方協議のう
え定める。
- 価格等(物価統制令(昭和21年勅令第118号)第2条に規定する価格等をいう。)の変動もしくは変更に基づく請負代金の額または工事内容の変更
発注者または受注者は、法令の制定もしくは改定または物価、資金などの変動によって、請負代金額が適当でない認められるときは、相手方に対
して、その理由を明示して請負代金額または工事内容の変更を求めることができる。
- 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたもの
ならびに施工について受注者が善良な管理者としての注意を払ったとしても避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶などの事由
により生じたものについては、発注者の負担とする。
- 発注者が工事に使用する資材を提供し、または建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容および方法に関する定め
提供・貸与しない。(提供・貸与する必要が生じた場合は、発注者と受注者は双方協議のうえ定める。)
- 発注者が工事の全部または一部の完成を確認するための検査の時期および方法ならびに引渡し
受注者は工事を完了したときは、発注者に対して検査を求める。検査に合格したときは、受注者は発注者にこの契約の目的物を引渡す。検査の時期
および方法ならびに引渡しの時期については、双方協議のうえ定める。
- 工事完成後における請負代金の支払の時期および方法
注文書記載のとおり。
- 工事の目的物の契約不適合責任または当該責任の履行に関して請うべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
発注者は、引き渡されたこの契約の目的物に契約不適合があるときは、受注者に対し、書面をもって目的物の修補または代替物の引渡しによる履行
の追及を請求できる。この場合、発注者が相当の期間を定めて履行の追及の催告をし、その期間内に履行の追及がないときは、発注者は、その不適
合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
建設設備の機器等、室内の仕上げ、設備、家具、植栽等の契約不適合については、引渡しの際、発注者が検査して直ちにその履行の追及を請求しな
ければ、受注者は、その責めを負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを
受注者から1年を経過する日まで請求等を行うことができる。
保証保険契約の締結その他の措置に関しては定めない。(必要が生じた場合は、発注者と受注者は双方協議のうえ定める。)
- 各当事者の履行の遅滞その他の債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
受注者の責めに帰すべき事由により、契約期間内にこの契約の目的物を引き渡すことができないときは、発注者は、受注者に対し、遅滞日数に
応じて、請負代金額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。
また、発注者が請負代金の支払を完了しないときは、受注者は、発注者に対し、遅滞日数に応じて、支払遅延額に対し年10パーセントの割合で計算
した額の違約金を請求することができる。
- 契約に関する紛争の解決方法
本注文書または本契約に関し、貴社・弊社間に紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。
※本書と民間(七会)連合協定工事請負契約約款の双方に記載がある事項については本書の記載を優先する。その他、この契約について疑義が生じ
た場合、発注者と受注者は法令ならびに民間(七会)連合協定工事請負契約約款にもつき従って協議する。

- 企業間の継続反復する種類の工事
- 比較的小規模のリフォーム工事



標準的な約款の例

- 中央建設業審議会(公共・民間・下請)
- 民間(七会)連合協定工事請負契約約款(建設・小規模・リフォーム・マンション修繕)
- その他各種業界団体

建設業法第19条第1項の趣旨

- 請負契約の明確性及び正確性を担保し、紛争の発生を防止する
- いわゆる請負契約の「片務性」の改善

出典:国土交通省「発注者・受注者間における建設業法遵守ガイドライン」

- 昭和46年の改正で押印が義務付けられた
- 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書への取引士記名押印が義務付けられたのと同じタイミング(令和2年に押印義務廃止)

元々は、注文者＝強者、請負人＝弱者を想定

例:下請いじめ

⇒競争法的規律(注文者側をより規律)

しかし、注文者が消費者、特に高齢者などの弱者

例:リフォーム詐欺

⇒消費者法的規律(請負人側をより規律)

3. 書面契約の課題と解決策

課題

- 印刷・製本・保管の手間とコスト
 - 契約書1通あたり1万円以上
 - 長期保管(10年以上)によるスペースと管理負担
- 押印の実効性の低下
 - 建設業法は印鑑の種類を問わない
 - 三文判やゴム印では契約締結権限や意思確認が不十分
 - 裁判実務でも、三文判の効力は限定的
- 他の法律の事例
 - 下請法・特定商取引法では押印不要
 - 宅建業法でも令和2年に押印義務廃止

実質的な差はあるのか？

解決策

- 電子契約の導入⇒後述
- 押印義務の免除又は簡略化
 - 特に、「小規模契約」では押印義務を免除⇒次ページ

| | 紙 |
|------|---|
| 最厳格 | 実印+印鑑証明(≡権限確認) (取引意思確認は当然の前提) |
| 厳格 | 文書の真正性の推定がなされる場合 いわゆる職印・取引印 印鑑照合を通して、権限確認、取引意思確認を行う |
| 最低限 | 文書の真正性の推定が直ちには認められない場合 いわゆる三文判 本人性、権限確認、取引意思の確認は別途補う必要がある |
| 押印なし | 本人性、権限確認、取引意思の確認は別途補う必要がある |

出典:本資料のためのオリジナル

「小規模契約」の基準としての「注文書・請書」形式 国交省通達(平成12年6月29日、建設省建発第132号)

1. 基本契約書(主要条件)を締結したうえで、注文書・請書(個別工事特有事項記載)を交換する場合
 - ・ 現行:基本契約書にも、注文書・請書のいずれも押印必要
 - ・ **基本契約書に押印があれば、個別の注文書・請書には押印義務を免除とする解釈・運用ができないか**
 - ・ 基本契約書に、契約の主要条件が規定されており、法の目的(請負内容の明確化や片務性の改善)は基本契約書でほぼ実現可能
 - ・ 工事内容、代金、工期、支払条件を記載した注文書・請書部分だけで不公平になることは想定しづらい
 - ・ 注文書・請書部分に不公平な内容があっても、公平な契約の原則や不当な代金・工期の禁止が規定されている建設業法によって是正可能
2. 注文書・請書の交換のみの場合その他の契約類型
 - ・ 現行:契約書に押印必要。注文書・請書の場合いずれへの押印が必要
 - ・ **押印義務を免除できないか**
 - ・ 建設業法第19条の改正が必要となるか
 - ・ 実務上、特に、注文書・請書の交換のみの契約は、小規模工事を中心に広く行われており、押印廃止による効率化の効果は大きい

約款部分が一定の水準を満たしている場合に限定して押印を廃止することも検討に値する

押印義務免除に代わる法の趣旨の実現の方策

- ✓ 前提:押印の有無にかかわらず、取引条件の明示を徹底
- ✓ **相手方の取引意思・権限確認を、当事者の属性(消費者/事業者、業者/非業者)、取引の特性、金額などに応じて行う***=形式的な要件加重は実務が混乱

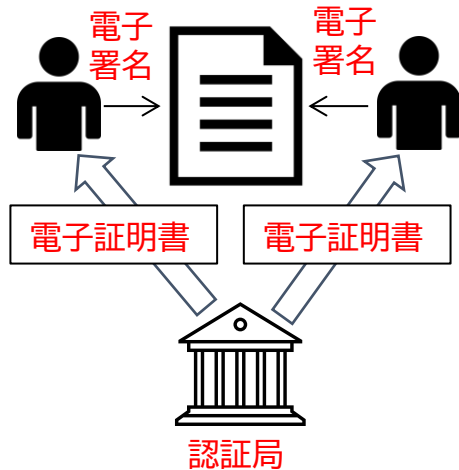
※各当事者の取引意思・権限確認を確認する手段の例

- ・ 建設業者の保管帳簿に含まれる法19条書面(契約書)に以下を添付
 - A) (消費者相手の場合)自社の権限ある者が取引意思あることを相手方に示した記録(責任者名の明示など)
 - B) 相手方の取引意思・権限確認を確認した記録
- ・ Bの例として、以下などが考えられるが、実態に応じた工夫が必要
 - ・ 過去の一定以上の取引実績
 - ・ 相手方往訪し実在確認
 - ・ 複数の異なる職位の関係者の連絡先(メールアドレス・名刺等)
- ・ 記録保管は、紙に限らず、メールなどでも可

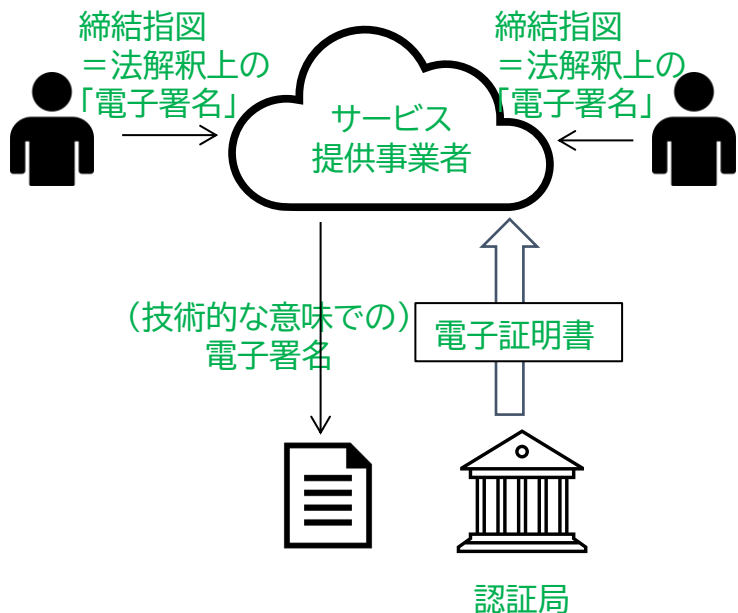
4. 建設工事請負契約における電子契約

電子契約の種類(当事者型・立会人型)

当事者型



立会人型



- 建設業法第19条第3項:相手方の承諾を得て電磁的措置を認める
 - 国土交通省令:「見読性」「原本性」「本人性」の要件
 - 建設業法施行規則第13条の2第2項に規定する「技術的基準」に係るガイドライン(平成13年3月30日)
 - 平成13年当時の技術基準に基づく内容
 - 立会人型電子契約の適法性が不明確
- ⇒ガイドラインの見直しを要望

押印には
ない要件

- グレーゾーン解消制度で個別に適合性が認められてきている
- 電子契約に関する照会が、国土交通省関係のグレーゾーン解消制度照会件数の約40%を占める(17件/41件)

| | 紙 | 電子 |
|-----|---|---|
| 最厳格 | 実印+印鑑証明(≒権限確認) (取引意思確認は当然の前提) | 当事者型電子署名 技術上の電子署名:電子認証局による電子証明 (印鑑登録に準じた本人確認) (権限確認、取引意思確認は当然の前提) |
| 厳格 | 文書の真正性の推定がなされる場合 いわゆる職印・取引印 印鑑照合を通して、権限確認、取引意思確認を行う | 立会人型電子署名 【署名者表示機能】電子署名法 § 2I① 【改ざん検知機能】電子署名法 § 2I② 【固有性】本人の意思に基づき電子署名が行われたか 電子署名法 § 3 権限確認、取引意思確認が伴うことが多い |
| 最低限 | 文書の真正性の推定が直ちには認められない場合 いわゆる三文判 本人性、権限確認、取引意思の確認は別途補う必要がある | (電子署名の要件と建設業法の要件は異なるため、電子署名だが押印に準じるとして扱われない類型の可能性あり) |
| 無様式 | 本人性、権限確認、取引意思の確認は別途補う必要がある | 本人性、権限確認、取引意思の確認は別途補う必要がある |

5. 要望事項まとめ

1. 請負契約、特に注文書・請書への押印義務の免除
特に、件数の多い注文書・請書のみ交換方式
⇒契約書1本あたり1万円以上の効率化
2. 電子契約におけるガイドラインの見直し
 - 立会人型電子契約の適法性を明確化
 - わかりやすい規制による利用促進
 - 参考事例
 - 宅地建物取引業法の運用通達(柔軟な基準設定)

4 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について(施行規則第15条の14関係)
電磁的方法により本条第1項の書面を提供する場合は、依頼者が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、依頼者において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、依頼者がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に依頼者にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、依頼者においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はこの限りではない。
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日付け国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)

- 電子契約に積極的な事業者:
 - 効率化を期待
- 電子契約に消極的な事業者:
 - まだまだ契約内容の明示の徹底が不十分な中では時期尚早
 - 紙と電子の二重手続きの煩雑さ
- 押印義務の一部緩和の効果+電子契約の普及
 - 事業者にとって効率化に寄与
 - 契約内容の明示の徹底に特化