

契約に関するガイドライン改正（案）

契約に関するガイドライン（平成 15 年 6 月 23 日民間資金等活用事業推進委員会決定）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。なお、見出しの改正について、目次中においても該当部分を併せて改める。

また、次表に掲げる改正内容の他、引用する法令等の改正に伴い生じた条項ずれ等を反映するため、所要の改正を行う。

改正前	改正後
<p>2 - 4 - 1 施設の引渡し（B T O方式）</p> <p>2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の引渡しに際して、管理者等は、P F I 事業契約等に従って施設が完成していること等を確認し、一方、選定事業者は、建設工事に関して<u>瑕疵担保責任</u>を負う場合を除き、施設の建設工事の履行義務が完了したことを確認することとなる。 	<p>2 - 4 - 1 施設の引渡し（B T O方式）</p> <p>2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の引渡しに際して、管理者等は、P F I 事業契約等に従って施設が完成していること等を確認し、一方、選定事業者は、建設工事に関して<u>契約不適合責任</u>を負う場合を除き、施設の建設工事の履行義務が完了したことを確認することとなる。 <p>（民法第 636 条改正関係）</p>
<p>2 - 4 - 3 施設の<u>瑕疵担保</u></p> <p>1. 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>選定事業者により管理者等に引き渡された施設等目的物に瑕疵があった場合、管理者等は、相当の期間を定めて、選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求め、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を求めることができる旨規定される。</u> 	<p>2 - 4 - 3 施設の<u>契約不適合</u></p> <p>1. 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>選定事業者が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を管理者等に引き渡したときには、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる旨規定される。</u> <p>（民法第 636 条改正関係）</p>
<p>2. 会計法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> 予決令上、<u>瑕疵担保責任</u>について、契約の性質又は目的に応じ、契約書に明記するものと規定されており（予決令第 1 0 0 条第 1 項第 6 号）、P F I 事業契約において、選定事業の用に供する施設に関する<u>瑕疵担保責任</u>について、必要に応じ規定される。 	<p>2. 会計法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> 予決令上、<u>履行の追完、代金の減額及び契約の解除</u>について、契約の性質又は目的に応じ、契約書に明記するものと規定されており（予決令第 1 0 0 条第 1 項第 4 号）、P F I 事業契約において、選定事業の用に供する施設に関する<u>契約不適合責任</u>について、必要に応じ規定

<p>3. 関係法令の規定</p> <p>・民法上、請負人の<u>瑕疵担保責任</u>の存続期間は<u>目的物の引渡し</u>の時から1年とされており（民法第637条第1項）、<u>目的物が土地の工作物</u>である場合には、<u>工作物又は地盤の瑕疵</u>につき、<u>普通の工作物</u>については5年、<u>石造、土造、煉瓦造又は金属造の工作物</u>については10年とされている（民法第638条第1項）。ただし、<u>請負人の瑕疵担保責任の存続期間は、普通の時効期間内に限り特約により伸張できる旨規定されている</u>（民法第639条）。なお、<u>住宅を新築する建設工事の請負契約の場合、住宅の構造耐力上主要な部分等基本構造部分に係る瑕疵</u>については、<u>民法第638条第1項の特例として瑕疵担保責任の存続期間を一律10年としている</u>（住宅の品質確保の促進に関する法律第95条第1項）。</p>	<p>される。</p> <p>3. 関係法令の規定</p> <p>・民法上、請負人の<u>担保責任</u>の存続期間は<u>注文者が不適合を知った日から1年とされている</u>（民法第637条第1項）。ただし、<u>目的物の引渡し時に、請負人が当該不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、その限りでない</u>（民法第637条第2項）。なお、<u>住宅を新築する建設工事の請負契約の場合、住宅の構造耐力上主要な部分等基本構造部分に係る瑕疵（契約不適合）については、瑕疵担保責任の存続期間を一律10年としている</u>（住宅の品質確保の促進に関する法律第2条第5項、第94条第1項・第3項）。</p> <p>（民法第637条改正関係）</p>
<p>3. 関係法令の規定</p> <p>・<u>瑕疵担保</u>については、<u>選定事業に建設工事の一部又は全部が含まれる場合に「工事目的物の瑕疵」が建設工事に係るリスクとして想定されるため、「選定事業の事業期間中に公共施設等の所有権が公共施設等の管理者等に移転する場合等においては、公共施設等の瑕疵が維持管理・運営の段階に影響を与える場合があることから、選定事業者への瑕疵の修補、損害賠償の請求期間を定めるとともに、当該瑕疵の修補に要する期間に応じた措置をあらかじめ検討し、協定等に規定しておくことが望ましい。」とされている</u>（リスクガイドラインニ3（1）（参考）③）。</p>	<p>3. 関係法令の規定</p> <p>・<u>契約不適合責任</u>については、<u>選定事業に建設工事の一部又は全部が含まれる場合に「工事目的物の契約不適合」が建設工事に係るリスクとして想定されるため、「選定事業の事業期間中に公共施設等の所有権が公共施設等の管理者等に移転する場合等においては、公共施設等の契約不適合が維持管理・運営の段階に影響を与える場合があることから、選定事業者への履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除の期間を定めるとともに、当該対応に要する期間に応じた措置をあらかじめ検討し、協定等に規定しておくことが望ましい。」とされている</u>（リスクガイドラインニ3（1）（参考）③）。</p> <p>（民法第636条改正関係）</p>
<p>3. 関係法令の規定</p>	<p>3. 関係法令の規定</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・従来型の公共工事の請負契約においては、<u>瑕疵担保責任の存続期間</u>は、原則として、<u>木造の建物等の建設工事の場合には引渡しから1年間、コンクリート造等の建物等又は土木工作物等の建設工事の場合には2年間とし、ただしその瑕疵が請負者の故意又は重大な過失による場合にはたとえば10年間としている</u>（標準約款第44条）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来型の公共工事の請負契約においては、<u>契約不適合責任の存続期間</u>は、原則として、<u>工事目的物に関しては引渡しから2年間、設備機器本体等に関しては1年間とし、ただしその契約不適合が受注者の故意又は重大な過失による場合には民法の定めるところによる</u>としている（標準約款第45条・57条）。 <p>（民法第636条・第637条改正関係）</p>
<p>4. <u>瑕疵担保責任の内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>選定事業者により引き渡された施設等目的物に瑕疵があった場合、管理者等は、相当の期間を定めて、選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求め、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を求め</u>ことができる旨規定される。選定事業者の負担能力を考慮して、<u>瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときには、管理者等は選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求めない旨</u>規定することも考えられる。 	<p>4. <u>契約不適合責任の内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>選定事業者が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を管理者等に引き渡したときには、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除を</u>することができる旨規定される。選定事業者の負担能力を考慮して、<u>不適合が重要ではなく、かつ、その履行の追完に過分の費用を要するときには、管理者等は選定事業者に対してその履行の追完を求めない旨</u>規定することも考えられる。 <p>（民法第636条改正関係）</p>
<p>5. <u>瑕疵担保権の行使期間</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・BTO方式の場合、施設がPFI事業契約等に従って施工されない場合に備えて、<u>選定事業者</u>に瑕疵担保責任を負わせることが<u>通例である</u>。<u>瑕疵担保権の行使期間は施設の引渡しの日あるいは完工確認書交付の日から10年、5年、2年等とされる</u>ことが通例である。 ・一方、BOT方式の場合、施設の所有権が移転する選定事業終了時以降の選定事業者が負う<u>瑕疵担保責任</u>の規定は、<u>施設の瑕疵と維持・管理業務の不完全履行又は経年劣化とを明確に区別</u>することが難しいことから、その適正な適用が困難な場合が多い。これを反映して<u>瑕疵担保権の行使期間は90日、180日、1年等とされる</u>ことが通例で 	<p>5. <u>契約不適合責任に係る権利の行使期間</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・BTO方式の場合、施設がPFI事業契約等に従って施工されない場合に備えて、<u>事業契約書に契約不適合責任に係る規定を置く</u>ことが考えられる。また、<u>契約不適合責任を追及可能な期間を施設の引渡しの日あるいは完工確認書交付の日から10年、5年、2年等とする</u>ことも考えられる。 ・一方、BOT方式の場合、施設の所有権が移転する選定事業終了時以降の選定事業者が負う<u>契約不適合責任</u>の規定は、<u>施設の契約不適合と維持・管理業務の不完全履行又は経年劣化とを明確に区別</u>することが難しいことから、その適正な適用が困難な場合が多い。これを反映して<u>契約不適合責任を追及可能な期間を施設の引渡しの日ある</u>い

<p>ある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なお、BOT方式の場合、この<u>瑕疵担保権の行使期間</u>と関連して、施設の所有権移転後一定期間が経過するまで、選定事業者は解散してはならない旨規定することも考えられる。 	<p>は<u>完工確認書交付の日から90日、180日、1年等とする</u>ことも考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なお、BOT方式の場合、この<u>契約不適合責任を追及可能な期間</u>と関連して、施設の所有権移転後一定期間が経過するまで、選定事業者は解散してはならない旨規定することも考えられる。 <p>(民法第 636 条改正関係)</p>
<p>6. <u>瑕疵担保債務の履行保証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者が、建設企業をして、本<u>瑕疵担保債務</u>を履行する旨を定めた保証書を管理者等に提出させる義務を負うことを規定することも考えられる。 	<p>6. <u>契約不適合責任に係る債務の履行保証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者が、建設企業をして、本<u>契約不適合に係る債務</u>を履行する旨を定めた保証書を管理者等に提出させる義務を負うことを規定することも考えられる。 <p>(民法第 636 条改正関係)</p>
<p>3-7 契約期間終了前の検査</p> <p>3. 施設の所有形式ごとの検査内容等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(略) また、施設の<u>状態</u>について管理者等が要求した水準が満たされていない場合で、かつ、選定事業者が<u>瑕疵担保責任</u>を負う場合又は選定事業者がPFI事業契約に従った適正な維持・管理業務を履行しなかったと認められる場合には、管理者等はこれを選定事業者へ通知し、選定事業者はこの通知に従い速やかに当該箇所を修繕すべき義務を負う旨規定される。(関連：2-4-3 <u>施設の瑕疵担保</u>) 	<p>3-7 契約期間終了前の検査</p> <p>3. 施設の所有形式ごとの検査内容等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(同左) また、施設の<u>状態</u>について管理者等が要求した水準が満たされていない場合で、かつ、選定事業者が<u>契約不適合責任</u>を負う場合又は選定事業者がPFI事業契約に従った適正な維持・管理業務を履行しなかったと認められる場合には、管理者等はこれを選定事業者へ通知し、選定事業者はこの通知に従い速やかに当該箇所を修繕すべき義務を負う旨規定される。(関連：2-4-3 <u>施設の契約不適合</u>) <p>(民法第 636 条改正関係)</p>
<p>4. <u>瑕疵担保責任との関係</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・BOT方式、BTO方式ともに、管理者等への引渡し後の施設の<u>隠れたる瑕疵</u>については、<u>瑕疵担保責任</u>の問題となる(関連：2-4-3 <u>施設の瑕疵担保</u>)。 	<p>4. <u>契約不適合責任との関係</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・BOT方式、BTO方式ともに、管理者等への引渡し後の施設の<u>契約不適合</u>については、<u>契約不適合責任</u>の問題となる(関連：2-4-3 <u>施設の契約不適合</u>)。 <p>(民法第 636 条改正関係)</p>

<p>5-4 解除の効力</p> <p>3. 選定事業者の帰責事由による解除の効力 - 施設の完工前の解除 -</p> <p>・(略) 施設の出来形部分の買受の判断にあたっては、①第三者が当該出来形部分を利用して建設工事を継続した場合に<u>瑕疵担保責任</u>の所在の見極めが困難になる可能性があること、②特に、運営業務の比重の重い選定事業については、当該事業を継承する第三者からみた当該施設の利便性の良否という観点からの判断が必要である一方、③選定事業者^に施設の出来形部分の取り壊し及び原状回復を求めた場合、施設の出来形部分を活用して建設工事を継続した場合よりも、公共サービスの提供の開始が遅延する可能性があること、及びその遅延の影響について留意する必要がある。</p>	<p>5-4 解除の効力</p> <p>3. 選定事業者の帰責事由による解除の効力 - 施設の完工前の解除 -</p> <p>・(同左) 施設の出来形部分の買受の判断にあたっては、①第三者が当該出来形部分を利用して建設工事を継続した場合に<u>契約不適合責任</u>の所在の見極めが困難になる可能性があること、②特に、運営業務の比重の重い選定事業については、当該事業を継承する第三者からみた当該施設の利便性の良否という観点からの判断が必要である一方、③選定事業者^に施設の出来形部分の取り壊し及び原状回復を求めた場合、施設の出来形部分を活用して建設工事を継続した場合よりも、公共サービスの提供の開始が遅延する可能性があること、及びその遅延の影響について留意する必要がある。</p> <p>(民法第 636 条改正関係)</p>
<p>5. 管理者等の帰責事由による解除の効力</p> <p>・民法第 416 条は、損害賠償の範囲について、債務の不履行により通常生ずべき損害(相当因果関係の範囲内にあるもの)は賠償されるべきであること、また、特別の事情によって生じた損害であっても当事者がその事情を予見し又は予見可能性があったときは、債務者はその賠償を求めることができることを定めている。(略)</p>	<p>5. 管理者等の帰責事由による解除の効力</p> <p>・民法第 416 条は、損害賠償の範囲について、債務の不履行により通常生ずべき損害(相当因果関係の範囲内にあるもの)は賠償されるべきであること、また、特別の事情によって生じた損害であっても当事者がその事情を予見すべきであったときは、債務者はその賠償を求めることができることを定めている。(同左)</p> <p>(民法第 416 条改正関係)</p>
<p>5-5 違約金</p> <p>4. 違約金と損害賠償額との関係</p> <p>・違約金と損害賠償額の関係について規定される。違約金が損害賠償額の予定ではない旨が契約書上明確にされない場合、違約金は損害賠償額の予定であると推定され(民法第 420 条第 3 項)、裁判所は<u>違約金以上の金額を管理者等が被った損害額として認定することは</u>ない(同条 1 項)。したがって、<u>この場合における法的効果は、管理</u></p>	<p>5-5 違約金</p> <p>4. 違約金と損害賠償額との関係</p> <p>・違約金と損害賠償額の関係について規定される。違約金が損害賠償額の予定ではない旨が契約書上明確にされない場合、違約金は損害賠償額の予定であると推定される(民法第 420 条第 3 項)。したがって、<u>この場合における法的効果は、損害の発生及びその額を証明せずに予定賠償額を請求することができるので、管理者等は損害</u></p>

<p>者等が被った実損害額が違約金の額を超えたことを挙証しても裁判所がその超過額を損害として認定することはないが、逆に、損害の発生及びその額を証明せずに予定賠償額を請求することができるので、管理者等は損害賠償請求の困難を排除することができることである。(略)</p>	<p>賠償請求の困難を排除することができることである。(同左) (民法第 420 条改正関係)</p>
<p>5-5 違約金 6. 管理者等の金銭債務と違約金との相殺決済 ・(略) すなわち、債権(サービス対価請求債権)が譲渡された場合、債務者(管理者等)が異議を留める承諾をした場合であっても、債務者が債権の譲受人(融資金融機関等)に対抗できるのは管理者等が承諾をする時点までに譲渡人(選定事業者)に対抗できる事由のみであり、管理者等が承諾をした時点以降に生じた事由を融資金融機関等に対抗することはできない(民法第 467 条及び第 468 条)。したがって、例えば、サービス対価請求債権の融資金融機関等への譲渡を管理者等が異議を留めて承諾した場合であっても、この承諾の時点以降に選定事業者の債務不履行が発生した場合、管理者等は、かかる選定事業者の債務不履行により発生した損害賠償債権と、サービス対価支払債務とを対当額で相殺することができないこととなる。ここで、サービス対価請求債権が融資金融機関等に対し担保に供されている場合にも、管理者等が相殺により損害の賠償を受けるためには、サービス対価請求債権の譲渡担保等の後であっても、「サービス対価」の支払債務と選定事業者が負担する損害賠償債務を対当額につき相殺できるとし、その協議の手続きをあらかじめ定めておくことなどが考えられる。</p>	<p>5-5 違約金 6. 管理者等の金銭債務と違約金との相殺決済 ・(同左) すなわち、債権(サービス対価請求債権)が譲渡された場合、債務者は、当該債権譲渡に係る対抗要件を具備する時点(例:管理者等が承諾をする時点)までに譲渡人(選定事業者)に対抗できる事由をもって、債権の譲受人(融資金融機関等)に対抗でき、債務者は、対抗要件を具備した時点(例:管理者等が承諾をした時点)より前に取得した債権による相殺をもって譲受人に対抗することができる。なお、債務者が対抗要件を具備した時点(例:管理者等が承諾をした時点)より後に取得した譲渡人に対する債権であっても、当該債権が当該対抗要件具備時よりも前の原因に基づいて生じた債権であるとき、又は譲受人の取得した債権の発生原因である契約に基づいて生じた債権であるときは、その当該債権による相殺をもって譲受人に対抗することができる(民法第 467 条、第 468 条及び第 469 条)。したがって、例えば、サービス対価請求債権の融資金融機関等への譲渡について、管理者等の承諾の時点以降に選定事業者の債務不履行が発生した場合であっても、管理者等は、かかる選定事業者の債務不履行により発生した損害賠償債権と、サービス対価支払債務とを対当額で相殺することができる場合があると考えられる。なお、サービス対価請求債権が融資金融機関等に対し担保に供されている場合に、管理者等が相殺により損害の賠償を受けるために、サービス</p>

対価請求債権の譲渡担保等の後であっても、「サービス対価」の支払債務と選定事業者が負担する損害賠償債務を対当額につき相殺できるとし、その協議の手続きをあらかじめ定めておくことなども考えられる。

(民法第 467 条・第 468 条・第 469 条改正関係)