

# 米国の瑕疵担保保証制度

## はじめに

米国の建設工事においては、工事完成から通常 1 年の瑕疵担保期間が設けられ、工事の請負者はその間発生した建設目的物の瑕疵を修補、復元する義務を契約上負っている。一定基準以上の工事では請負者の瑕疵担保責任に対しボンド会社による保証（瑕疵担保ボンド）が付されており、請負者が瑕疵修補義務を履行しない場合はボンド会社が請負者に代わって工事の不良な資材、施工内容を修補する。

瑕疵担保責任については公共・民間発注を問わず相当数の建設工事契約の中に盛り込まれており、各発注者は工事の種類や規模、特殊性等を基準に瑕疵担保ボンドを付保すべきか否かを決定している。瑕疵担保ボンドは通常履行ボンドの特約として取り扱われるが、瑕疵担保期間が長期となった場合に備えて、メンテナンス責任を加えた、独立した瑕疵担保ボンドも扱われている。

今回は、米国における公共工事の契約形態を踏まえたうえで、建設工事の瑕疵担保責任と保証制度について、根拠法等、対象工事・責任期間、責任範囲、瑕疵の認定と紛争解決、ならびに保証制度の内容に分けてその実態を調査した。

調査にあたっては、連邦調達庁（GSA）及び米国保証協会（SAA）へのインタビュー及び Email による質疑応答、各種書籍、過去の当研究所報告書、ならびに全米各公共機関・各種団体のウェブサイトにより情報を収集し、まとめたものである。

## 1 公共工事の契約形態

### （1）契約方式<sup>1</sup>

米国における主たる契約方式としては、施工一括方式（DBB）や施工分離契約方式（分離発注）、設計・施工一括発注方式（DB）、CM at risk 等が挙げられる。また、連邦道路庁で採用されている保証条項方式や、「モデル調達法 2000 年版」（米国法曹協会作成）に規定される DBOM（設計・施工・管理・維持）方式や、DBFOM（設計・施工・資金調達・管理・維持）方式等もある。

利用状況としては従来から行われている施工一括方式が依然として主流を占めるが、CM at risk 方式や DB も漸次増えてきている。

2003 年における連邦調達庁（GSA）発注工事を件数ベースで見ると、施工一括方式が 8 割超、CM at risk が約 11%、DB が約 8%となっている。

<sup>1</sup>（財）建設経済研究所 第 21 次海外調査（米国）報告書より

#### ( CM at risk 市場の利用状況 )<sup>2</sup>

CM at risk の市場は拡大している。トップ 100 企業の売上は 2003 年には前年比 + 11.4% の 509.4 億ドルとなった。これは過去最高を記録した 2001 年の 506.9 億ドルをも上回る金額である、特に学校施設や、医療施設の分野が大きな市場となっている。

#### ( DB 市場の利用状況 )

DB は近年減少傾向にある。データを見ると特に国内市場においてその減少傾向は大きい。トップ 100 企業の 2003 年売上は 485.7 億ドルで前年比マイナス 12.2%、うち国内市場については 325.1 億ドルで前年比マイナス 21.1%となっている。その理由としては、CM at risk 等選択肢の多様化が挙げられる。また、DB に精通してない建設企業が DB の価値を低めているとの指摘もある。

しかしながら、近年では価格基準でなく、技術力基準による選定が進んでおり、米国デザインビルト協会 (DBIA) では今後再び普及するものと見込んでいるとのことである。

#### ( 地方政府の状況 )

サンフランシスコ市では、施工一括方式による契約が 99%以上を占めるが、これは市・郡では職員としてのエンジニア = 技術者が強い組合に所属しており、市職員以外で設計がなされる場合は、市議会の承認を得なければならないという地元レベルでの法律に拘束されているためである。

ニューヨーク市でも施工一括方式による契約が 99%を占め、CM at risk は用いられたことが無い。施工一括方式は「ジョブ・オーダー契約」と「リクワイアメント契約」に分けられる。ジョブ・オーダー契約はいわゆる積算後の入札のことで、この契約方式が主に用いられるが、小規模な改修工事等については完全には積算価格を決めず、入札をして最低札の者を落札者とするリクワイアメント契約という方式が用いられる。

#### ( 2 ) 発注者・請負者・設計監理者の権利義務<sup>3</sup>

公共工事においても様々な契約方式が運用されているものの、依然として施工一括方式が主流であることには変わりなく、ここでは施工一括方式における発注者、請負者ならびに設計監理者の権利義務についてみていくこととする。

#### ( 発注者の権利義務 )

一般的に建設契約は発注者のいくつかの権利を確保している。個々の契約によって微妙に異なるが、発注者は関連工事の発注、請負者へのボンド要求、ボンド会社の保証内容承認、建設業者による ( 下請・資材業者への ) 定期支払の維持に努めること、工事の内容変更、請

<sup>2</sup> ENR 誌 2004 年 6 月 14 日号より抜粋 ( データは公共・民間双方を合算したもの )

<sup>3</sup> "CONSTRUCTION CONTRACTING SIXTH EDITION" by Richard H. Clough, Glenn A. Sears

負者債務不履行時の工事履行、相当の事由による請負者への支払留保、ならびに訴訟の場合の契約解除といった権利を与えられている。また、施工途中の検査や、請負者へ工事の進行を早めるよう直接指示すること、契約終了前の工作物の一部使用、未完成又は欠陥を理由とする請負代金の減額といった発注者の権利も、建設工事契約の中で一般的に謳われている。

同じように、請負契約では発注者に対する相当な責任も負わせている。例えば、建設契約では発注者に対し、工事場所の測量結果の提供、現場へのスムーズなアクセスを可能とするための許可、近隣土地の使用確保や使用料支払、保険の提供、及び請負者への定期的な代金支払といった責任を負わせている。発注者は契約において偶発的な事象が発生した場合は請負金額の増額及び工期の延長を求められることがある。また、1つの現場で複数の元請業者が施工する場合は、発注者は当該施工がスムーズに行えるよう、調整する義務もある。

発注者が請負者の施工監理を邪魔することができないのも重要な項目である。工事請負契約によって請負者は「独立した契約者」として法律上その地位を保護されている。発注者は現場の執行権を有するといえども、それは工程や手続に対して直接指示を出したり、現場作業に不当に干渉したり、現場管理等に深く関与したりすることを意味するものではなく、請負者に課された多くの法的及び契約上の責任負担を単に緩和させることを意味するものである。仮に発注者が請負者の権利にまで過度に踏み込めば、完成した工作物だけでなく、工事期間中に請負者が犯した過失行為にまで責任を負うことになりかねない。

また、大半の州法に基づき、発注者は請負者に対し設計図書の適切性について責任を負っている。設計書や仕様書に欠陥や不十分な点があれば、請負者は費用の追加や工期の延長を発注者から得ることができる。なぜなら請負者は契約に従って工作物を建設し、発注者はその履行が仕様通りになされるのを保証する義務があるからである。請負者は設計ミスに対する責任を負わない。設計に対する発注者の責任は、現場確認や設計・仕様書の確認、ならびに報告義務を求めている入札条項とは全く独立したものである。しかしながら、設計に対する発注者の責任は、契約を遵守しなかった請負者までも保護するものではない。適切に設計がなされ、請負者が設計・仕様書に従った場合においてのみ、発注者の保証が有効となる。

#### (請負者の権利義務)

建設工事の請負契約において、請負者はわずかの権利と数多くの義務を有している。もちろん、主な責任は契約書類と一致するプロジェクトを建設し完成させることである。遅延、災難、事故等の問題が起こるかもしれないにもかかわらず、請負者は「期待に添う」そして、定められた方法で仕事を終えることを求められている。トラブルの内容によっては工期の延長を認められる場合があるが、履行不能等の不測の事態でない限りは、請負者は契約に基づく義務から免れることはできない。

燃料費、材料費、及び労働費が急速に上昇する状況においては、契約でエスカレーションクローズ(物価上昇等を勘案して契約価格を増加する旨の条項)を包含することによって一定の財政的な保護を規定することもできる。契約の中に「契約期間における主要コスト項目

の変更割合に従って請負金額を調整する」という規定を設けることによって、ある程度のインフレリスクを請負者から発注者へシフトさせることが可能となる。

請負者は現場の遂行に際し個別の対応を求められており、企業の代表者は作業時間中常駐していなければならない。また請負者は、仕事の安全、認可、労働者の使用、衛生、保険、交通、歩行者のコントロール、火薬類の取扱等の業務に関して法令に遵守しなければならない。現在、契約の多くが建設現場における大気汚染、騒音公害減少に関する厳しい規定を盛り込んでおり、また、廃棄物処分、杭打ち、リベット打ち、解体、フェンス、ダスト及び清掃に関する規則や制限を課している。

請負者は設計書と仕様書に従うことを要求されるが、完成した工作物に欠陥が出ないことや、意図された目的を達成することを100%保証することはできない。しかしながら、請負者が発注者の同意なしで設計書類から逸脱して施工する場合は、請負者はその危険を背負い込む覚悟で変動リスクを引き受ける。たとえ工事契約が、請負者が設計書類に従うのを明白に保証しなくても、暗黙の保証は存在する。請負者は、契約書の正確性と妥当性に依存する権利を持つ。契約がかかる事項を要求しなければ、請負者は設計の見直し及び検証の義務は全くない。請負者は、直営または外注に関係なく、全ての材料、施工内容に責任を持ち、保証する必要がある。契約では通常、請負者が完成引渡しまで現場管理の責任を負う義務を規定している。請負者には、計画と仕様書の妥当性に対する直接責任は全く無いが、欠陥が明らかでない不完全施工に対しては偶発債務を負うことがある。この場合請負者は明らかな設計の食い違いを発注者か設計監理者へ通知しなければならない。通知を怠った場合、請負者は欠陥のある図面と仕様書で建てたことに起因するリスクを負い続け、結果として発生した債務に責任を負うことになる。設計書や仕様書、現場管理工程に不自然さや不具合を感じた場合は、裁判を未然に防ぐためにも、発注者と設計監理者に対し文書で通知し、自らの権利を保護すべきとしている。

保険や保証（ボンド）についても請負者が負うべき重要な契約上の責任である。請負者が保険を自社の直接及び偶発債務だけではなく、発注者の保護のためにも提供しなければならない。請負者は建設現場内及び隣接する人的・物的資産の保護のため、あらゆる安全対策を講じることを求められている。ここでは発注者から履行ボンドや支払ボンドを求められるため、請負者は着工前にボンド会社から保証を受け、発注者に保証を提供する責任がある。

一方、請負者の権利としては、出来高払い請求権、発注者が支払いを怠った場合の支払請求権、相当の事由による契約解除権、請負代金の追加と工期延長の権利、発注者または設計監理者の決定に対する不服申立権などがある。また、契約事項や制限の範囲内で、一部契約の外注や資材購入、工程について請負者の自由裁量権が与えられている。

#### （設計監理者の権利義務）

設計と建設工事の両方が同じ契約当事者によって行なわれる場合を除いて、設計監理者は請負者と関係はなく、両者の間にどんな契約上の関係も存在しない。設計監理者は発注者と

請負者間の契約から権限と権利を得る、第三者的な存在である。発注者によって個人的なデザイン専門家が使われた時、工事契約への影響に関しては、設計監理者が発注者の多くの重要な点で代理人となりうる。しかしながら、設計監理者が決定できる範囲には限りがあり、工事契約期間の制限がある。設計監理者は契約管理における発注者の代理人であり、日々の建設作業のなかでの発注者の権限を代行する。設計監理者は発注者に対しアドバイスならびにコンサルティングをし、発注者と請負者間のコミュニケーションは設計監理者が間に入る。米国建築家協会（The American Institute of Architects: AIA）の標準契約約款 A201 の 4.2 は、契約管理における設計監理者の役割に関する代表的な規定である。

工事契約は設計監理者にしばしば多くの義務を負わせ、また重要な権限を与える。全ての工事作業は通常、現場監督の管理の下で行われる。請負者は仕事の出来映え、材料が仕様書と図面の要求事項を満たしているかをチェックする直接の責任がある。この履行を確実にするために、設計監理者が材料使用の許可、出来高等の検査権を代行することができる。また、現場進行に関する工程管理や建築機材の使用を承認する権限にまで関与する場合もある。仕事が工期よりも遅れていれば、設計監理者は仕事のスピードを上げるために請負者に合理的に指示することができる。多くの契約は、プロジェクトまたはそのいかなる部分でも一旦中断し、不満足な仕事、状況を修正する権利を設計監理者に与えている。これに関連する条項は契約によって限られた権限が変わったり、幅広くなったりする。

これについては、設計監理者が請負者の秩序に対して責任を負うことを意味するだけでなく、承認の特権保持も意味する。設計監理者の権利は基本的に、請負者が契約書に従って工事を施工していることを確認することに関係している。そのことについて指摘するべきだが、しかしながら、設計監理者は仕事の方法を不当に妨げることはできないし、また、請負者の工程を命令することもできない。

契約書は、設計監理者に契約条件の解釈・判断と、請負者の施工許容範囲を判断する許可を与える場合がある。設計監理者はこれに対し、工程を通して誠意をもって行動しなければならない。請負契約の解釈者として請負者の仕事を評価する役割を果たす以上、公平な判断を出さなくてはならず、発注者が請負者に有利になるような恣意的な判断は出来ない。いくつかの契約では、発注者 - 請負者間での紛争発生時に設計監理者が一義的な決定を下した後、発注者と請負者が仲裁または裁判を起こすことができると定めている。別の契約では、設計監理者の決定が最終的なものであり、技術的影響に関してのみ双方を拘束するとしている。また別の契約では、請負者へ仕事の品質と適応度に関して最終決定をして、契約書を解釈判断する広い権限を与えている。

設計監理者が最終権限や拘束力を与えられるのは、これは実務上の懸案に制限を加えるという点で、必要なことである。不正行為、不誠実、重大なミスがない限り、設計監理者の決定は、工事契約によって与えられた権限の適当な範囲に含まれる内容ならば最終決定と見なされることが出来る。しかしながら、論争化された法律上の懸案に関しては、設計監理者の管轄ではない。請負者の正当な法的手続を行う権利を拒否することはできず、請負者は契約

によって、請負契約の法的論争を仲裁機関または裁判所へ提起する権利を有する。完成の時期、工期の延長、確定損害賠償額、追加工事代金の要求に関する問題は通常法的な意味が含まれている。

設計監理者は、自らの債務不履行または履行不全により起きた損害について、発注者、第三者に対して責任を負う。請負者が設計監理者によって作成された計画と仕様書に従い、仮にこれらの書類に欠陥または不適當が判明した場合は、設計監理者は単に設計上の欠陥から生じたいかなる損失、損害に対しても責任を負う。この規定は、請負者の一部債務不履行がないこと、また十分に瑕疵がない設計・仕様書を使った請負者による明示の保証責任がないことを前提としている。

### (3) 標準契約約款と契約条項<sup>4</sup>

#### (標準契約約款)

建設業界においては、多くの標準契約約款が使われている。これらの標準約款は、公平性や機能性を有する点、また条項の多くが判例に基づいているという点で優位性を確保している。契約約款の標準化は発注者、設計者及び請負者間の不一致部分を除去するのに役立っている。加えて、標準約款は(過去の)事例に耐えうるものとなり、また契約の内容を熟知する設計者や請負者にとってもますます身近なものとなっている。一般的に、請負者は使い慣れた契約様式や契約内容を好むといえる。

標準契約約款は多くの専門機関によって改訂、充実が図られてきた。米国建築家協会(The American Institute of Architects; AIA)、米国建設業協会(Associated General Contractors of America; AGC) ならびに連邦、州、地方政府の各発注部局は当該約款を整備してきた。AIAの約款は民間建築工事で広く使用され、また土木契約書協議会<sup>5</sup>(The Engineers' Joint Contract Documents Committee、EJCDC)が整備した約款は土木工事において使用されている。

#### (契約条項)

建設工事の契約には、工事の施工に関する多くの条項を含んでいる。これらの条項や約款は「一般条項」「追加条項」「同意条項」の3つに分かれて構成されている。

請負者は契約上負うべき義務を完全に理解する必要があるため、これらの契約条項を注意深く精査しなければならない。標準書式についてはAIA、AGC及び連邦・州政府等の発注機関が整備に関与しているため、建設業者は契約の中の「曖昧な条項」や「過剰義務条項」が含まれていないかどうかには注意を払う必要はない。これらの標準様式は権威ある組織によ

---

<sup>4</sup> "CONSTRUCTION CONTRACTING SIXTH EDITION" by Richard H. Clough, Glenn A. Sears

<sup>5</sup> 同委員会は米国土木学会(American Society of Civil Engineers)、米国コンサルタント技術者協議会(American Consulting Engineers Council)、全米専門技術者協会(the National Society of Professional Engineers) ならびに建設仕様学会(Construction Specifications Institute)の代表者により構成されている。

って改訂整備され、業界内でも一般化されている。また判例による法解釈の裏付けもなされている。

だがそれにもかかわらず、建設契約では発注者を保護する一方で請負者に不公平なリスクを負わせるような特定の義務・免責・損害・責任・要求ならびにその他否認条項が盛り込まれることがある。このような請負者不利の契約となる場合、その執行は裁判によって制限されることとなる。かかる免責条項は、発注者による現場の干渉や、請負契約の履行に影響する発注者の懈怠がある場合は無効となる。しかしながら、請負者はそのような厳格で一見不公平な契約条項が執行できなくなると思っていない。全ての契約書と契約条項を検証・チェックする時間は、プロジェクトの価格を決める最中に限られており、契約後にそのような検証・チェックはできない。契約が成立すれば、請負者は全ての契約条項によって拘束されるためである。

請負者は自らが法律家でなく、故に契約条項の法的解釈を鑑定する資格がないことを十分認識しておかねばならない。契約内容に疑問があれば、弁護士等の専門家のサポートを受けべきである。それを怠れば、(法的なアドバイスを得ていれば避けられたはずの)深刻なトラブルを招くこととなる。

入札期間中に、建設業者は(契約書の各条項が)建設コストにどう影響するかを評価しなければならない。落札が確実な状況になれば、契約内容を再度吟味すべきである。多くの条項は契約期間中において請負者側に特定の義務を課す内容となっているので、内容を十分に理解しておく必要がある。

## 2 根拠法等

### (1) ミラー法

米国では、連邦政府発注工事における契約の保証を求める法律として、ミラー法(The Miller Act : 40 U.S.C 270a – 270f, 1935 年成立)が知られている。この法律では、請負者がボンドを提供することを求めている。ボンドを発行するボンド会社は、連邦財務省が毎年発行する登録リストに登録されていなければならない。

ミラー法では、連邦政府が発注する 10 万ドル以上の工事について、発注者が被る損害を保護するために以下のボンドの提出を義務付けている。

契約担当官が必要と認める「履行ボンド」。通常、保証金額は請負金額の 100%。

資材と労務の供給を保護する、独立した「支払ボンド」。保証金額は、契約条項における支払可能総額と同額でなければならない。またいかなる場合であっても履行ボンドの保証金額を下回ることはできない<sup>6</sup>。

同法では瑕疵担保ボンドに関する規定はなく、同ボンドの直接の根拠規定ではないが、瑕

---

<sup>6</sup> 1999 年に改正。

疵担保ボンドの多くが履行ボンドの特約として取り扱われていることから、間接的には大いに関係のあるものである。

## (2) 連邦調達規則

連邦調達規則 ( FAR: Federal Acquisition Regulation ) では、第 46.7 部に Warranty ( ワランティ : 保証 ) に関する規定がある。同規則が定義するワランティとは、「契約の下で提供された供給物またはサービスの性質、実用性、及び条件に関して、契約者が政府に与える約束または確認」とされており ( FAR46.701 )、また一般条項において以下のとおり規定している。

- a. 政府契約における請負者の瑕疵担保の目的は、( 1 ) 瑕疵の項目に関する請負者及び政府の権利義務を明確にし、( 2 ) 品質パフォーマンスを強化することである。
- b. 一般的に瑕疵担保は、( 1 ) 政府による供給またはサービスの引受に関連する他の契約上の要求に関わらず、瑕疵の修補のための契約上の権利を規定し、( 2 ) 瑕疵修補に関する契約上の権利を確立するために政府が承認後、定められた期間や用途、及び対象となる事由を規定する。
- c. 瑕疵担保から得る利益 ( 給付 )、但し政府に対する瑕疵担保費用に相応する利益について規定する。

さらに同規則 46.710(e)(1)において、建設工事の場合は 52.246-21 に定めるワランティ条項を契約約款に挿入することができる、としている。

52.246-21 に定める「建設工事におけるワランティ」条項は次のとおりであるが、この段階で建設工事の瑕疵担保期間を「完成後 1 年間」と明記している。

連邦政府発注工事では、FAR での規定をベースに請負契約書で瑕疵担保責任及びボンド要求に関する条項を定めることによって、瑕疵担保ならびに保証制度を運用している。



## **FAR 52.246-21 建設工事におけるワランティ**

46.710(e)(1)条項に基づき、契約担当官は、固定価格の建設契約が検討され、また瑕疵担保条項の適用が所定の手続により承認された時は、要請及び契約に従って、以下の条項を挿入することができる。

- (a) この契約におけるその他の瑕疵担保条項の他に、請負者は、この条項の(i)を除いて、この契約において履行される債務が契約条件に適合し、ならびに設備、資材、設計図書、元請・下請・資材会社による施工内容においていかなる欠陥がないことを保証する。
- (b) この瑕疵担保は工事の最終引渡しの日から1年間継続しなければならない。もし政府が工事の最終引渡し前に当該工作物の一部を占有した場合は、瑕疵担保期間はその占有の日から1年となる。
- (c) 請負者は工事の不適合や瑕疵について、請負者の費用負担により修補しなければならず、また請負者は、政府が所有または管理する動産・不動産に対する損害が以下の結果となったときには、当該損害を修補しなければならない。
  - (1) 請負者が契約条項に従わなかったとき
  - (2) 設備、資材、設計図書、施工内容に瑕疵があったとき
- (d) 請負者はこの条項に定める期間及び条件を満たす限りにおいて、工事の損害を修復しなければならない。工事の修補や復元に関する請負者の瑕疵担保は、修補の日から1年間続くものとする。
- (e) 契約担当官は欠陥、瑕疵または損害を発見した後、適当な期間内に書面で請負者にその旨通知しなければならない。
- (f) 適当な期間内に通知を受けた後、請負者が欠陥や瑕疵等の修補を履行しない場合、政府は請負者の費用負担により当該瑕疵等の修補を行う権利を有する。
- (g) この契約における施工ならびに資材に関わる下請業者、メーカー、資材業者からの明示または黙示の全瑕疵担保に関して、請負者は、
  - (1) 通常の商取引において発生する全ての瑕疵担保を得なければならない。
  - (2) 契約担当官による指示を受けた場合は、政府の利益確保を目的として、全ての瑕疵担保が書面で証明されるよう、要求しなければならない。
  - (3) 契約担当官による指示を受けた場合は、政府の利益確保を目的として、全ての瑕疵担保を実行しなければならない。
- (h) この条項の(b)に定める請負者の瑕疵担保期限が経過した場合には、政府は下請、メーカー、資材業者の瑕疵担保履行を求める訴訟を提起することができる。
- (i) 当該瑕疵が、請負者、下請業者、資材業者等の過失によるものでない場合は、請負者は政府から提供を受けた資材や設計図書を修補する責任はない。また、政府供与の資材または設計図書における瑕疵を原因とする損害を修補する責任を負わない。
- (j) この瑕疵担保は、潜在的欠陥、重大なミス、または不正行為に関連する完成検査及び引渡条項において、政府の権利を制限してはならない。

(補充条項)

政府が契約において特定ブランド製品や設備を指定する場合は、契約担当官は下記(k)の条項を追加するものとする。

- (k) 政府によって指定されたブランド製品や設備における設計及び製品上の瑕疵は、当該瑕疵担保の対象に含めてはならない。この場合請負者は、下請業者・メーカー・資材業者等のブランド設備の当事者が書面で直接政府へ瑕疵担保を提出するよう、要求しなければならない。

### (3) 州政府発注工事

州政府では連邦法に準じて、各州独自の「リトル・ミラー法 ( Little Miller Act )」と呼ばれる州法によってボンド制度を規定しているが、連邦ミラー法同様に瑕疵担保に関する規定はなく、州ごとの調達規則によって瑕疵担保条項を定めている。

バージニア州では同州連邦調達規則 846.7 ならびに 852.246-2 においてワランティ条項を定め、その大半を FAR に準ずるとしている<sup>7</sup>。

### (4) 民間発注工事

民間工事に瑕疵担保責任を規定する法令等はなく、米国建築家協会 ( AIA )、米国建設業協会 ( AGC )、土木共通契約書協議会 ( EJCDC ) 等の組織が公表している請負契約約款には瑕疵担保に関する規定があり、それらの契約約款は民間工事で広く利用されていることから、同契約約款を使用することにより、通常 1 年の瑕疵担保期間が設けられることとなる。

#### AIA A201 請負契約約款 ( 抜粋 )

##### 3.5 瑕疵担保

3.5.1 請負者は発注者ならびに設計者に対し、 契約に従って供給された資材と設備が、契約書による特段の要求または許可がない限り良質で新しいこと、 施工において品質固有以外の瑕疵がないこと、 施工内容が契約書に適合していること、を保証する。

これらの条件に適合していない施工は、不完全施工とみなされる。

請負者による瑕疵担保においては、不正使用や発注者による変更、不適當または不十分なメンテナンス、オペレーション、ならびに正常損耗、正常使用下で発生した損傷や欠陥を修補する義務は除くものとする。

設計者から求められた場合は、請負者は資材や設備の品質に関して満足のいく証拠を供給しなければならない。

また、上記団体の契約約款が民間工事で使用されるにあたって、例えばバージニア州では AIA、AGC、CEC ( コンサルティングエンジニア協会 )、VSPE ( 専門エンジニア協会 ) 等の業界団体が共同委員会を設けて「建設産業ガイドライン<sup>8</sup> ( Virginia Construction Industry Guidelines )」を作成し、民間発注者向けに多様な契約方式の活用や建設計画、入札契約、施工及び工事完成に至るまでの一定ルールの普及に努めており、同時に上記契約約款の使用を推奨している。

図表 1 は、AIA、AGC、EJCDC の各契約約款のボンド・瑕疵担保規定を一覧にしたものである。

<sup>7</sup> <http://www1.va.gov/oamm/vaar/vaar846.htm>

<sup>8</sup> [www.acecva.org/Docs/Misc/ConstructionGuidelines.pdf](http://www.acecva.org/Docs/Misc/ConstructionGuidelines.pdf)

図表 1 AIA、AGC、EJCDC 約款のボンド・瑕疵担保規定

| AIA 約款   | AGC 約款  | EJCDC 約款  |
|--|---|---|
| <b>履行ボンド・支払ボンド</b>   |   |   |
| <p>発注者は請負者に対して、履行ボンドならびに支払ボンドの供給を求めることができる。</p> <p>下請企業は、支払ボンドのコピーを請負者に請求し、それを得ることができる。</p> <p>ボンドの保証金額は、契約書所定欄に記載される。</p> | <p>履行ボンドならびに支払ボンドを求められた場合はこの欄にその旨規定する。</p> <p>支払ボンドの違約金額は履行ボンドの保証金額と同等とする。</p> <p>下請企業のコピー利用については言及しない。</p>                           | <p>少なくとも請負金額と同等の保証金額を満たした履行ボンドならびに支払ボンドを要求される。</p> <p>ボンド会社は財務省の認可を受けていること。</p> <p>下請企業のコピー利用については言及しない。</p>                          |
| <b>瑕疵担保期間</b>  |   |   |
| <p>請負者の瑕疵担保期間は、実質的な工事完成の日から 1 年間とする。但し、実質完成後の施工に対する 1 年の保証期間は実際の作業完了日から開始しなければならない。</p> <p>瑕疵担保期間は請負者の修補作業のために延長されない。</p>  | <p>工事の瑕疵修補のための請負者の保証は、施工が完了し実質的に完成した日から 1 年間とする。</p> <p>施工が遅延した場合は、1 年の瑕疵担保期間もそれに応じて延長されるものとする。</p> <p>瑕疵担保期間は請負者の修補作業のために延長されない。</p> | <p>瑕疵担保期間は工事完成から 1 年間とする（または契約によってそれ以上となる場合もある）。</p> <p>瑕疵が修補される場合は、保証期間は修補が完了した日からさらに 1 年間延長される。</p> <p>実質的に完成する前に完了した部分も例外ではない。</p> |
| <b>瑕疵担保（続き）</b>  |   |   |
| <p>瑕疵修補期限は、不十分な施工と修補する以外の請負者の義務に関して、債務確定のための法的手続が開始されるまでの間は含まないものとする。</p> <p>いかなる規定の除斥期間は、瑕疵修補条項に加えて実行されるとみなされる。</p>       | <p>1 年間の瑕疵修補期間は、請負者の他の契約上の義務の強制を阻害するものではない。</p>   | <p>請負者の瑕疵修補義務は、除斥期間規定の代用または免責条項としてみなされない。</p>   |
| <b>瑕疵担保免責条項</b>  |   |   |
| <p>請負者による瑕疵担保においては、不正使用や発注者による変更、不適當または不十分なメンテナンス、オペレーション、ならびに正常損耗、正常使用下で発生した損傷や欠陥を修補する義務は除くものとする。</p>                     | <p>請負者の瑕疵担保は、正常使用下での損耗や意図的でない使用、不適當または不十分なメンテナンス、発注者による変更や不正使用を原因とする損傷や欠陥の修補は除くものとする。</p>   | <p>請負者の瑕疵担保は、請負者・下請・資材業者以外の当事者による不正使用や変更、不適當または不十分なメンテナンス、オペレーションによって発生した損傷や欠陥を除くものとする。正常使用下での損耗も同様とする。</p>                           |

出典：Comparison of Contract Document, Associated Specialty Contractors, Inc.

### (5) ボンド提出条項

以上が規則や契約等で定められた瑕疵担保条項であるが、瑕疵担保期間における請負者の瑕疵修補義務を保証するボンドの提出については、請負契約書の一般条項の中にある「履行ボンド」条項において措置されるか、または一般条項に付随する特別条項の中で別段に定めるケースが多い。やり方は発注者によって様々である。

以下は、コロラド州デンバー市が使用する請負契約約款を抜粋したものである。「履行ボンド」の条項において瑕疵担保ボンドの提出を義務付けている。

**コロラド州デンバー市請負契約約款**  
**TITLE 15 – 履行ボンドならびに支払ボンド**

1501 保証ボンド (略)

1502 履行ボンド

- ・ 請負者は、契約条件を厳守して当該工事の履行ならびに完成を誠実に保証するための、請負者とボンド会社の署名がなされた履行ボンドを確保しなければならない。
- ・ 履行ボンドは、契約期間ならびに瑕疵担保期間内において欠陥または容認しがたいとみなされる施工部分の全てを修補・交換することを保証されていなければならない。
- ・ このボンドは契約金額の 100% をカバーしなければならない。
- ・ 請負者は本契約書に含まれる履行ボンド様式を使用しなければならない。

1503 支払ボンド (略)

## 3 対象工事・期間

### (1) 対象工事

連邦政府発注工事についてはミラー法及び連邦調達規則により、請負金額 10 万ドル以上の工事に対して履行ボンドの提出が義務付けられている。州・地方政府発注工事についても各州のリトル・ミラー法及び準拠法・規則によって履行ボンドに関する定めがある。

一方瑕疵担保責任に関しては、法令や規則または請負契約書において原則 1 年の瑕疵担保期間が定められており<sup>9</sup>、この瑕疵担保責任をカバーするために「瑕疵担保ボンド」が存在する。

瑕疵担保ボンドは、通常、履行ボンドと連携して発行され、大半は履行ボンド約款に内包されている。発注者によっては、瑕疵担保ボンドを履行ボンドから分離発行することを義務付けている場合があるが、それ以外は履行ボンドによって自動的に当該請負契約上の瑕疵担

<sup>9</sup> 連邦政府発注工事については契約金額 2,500 ドル以上の工事を対象に請負者の瑕疵担保責任が課されている (連邦調達庁 (GSA) Wade Belcher 氏へのインタビューより)

保条項が保証される。

従って、1年の瑕疵担保期間が付される場合、瑕疵担保ボンドの対象工事は各発注者の履行ボンド対象工事にほぼ準拠した形となる。

図表2 各州の履行ボンド対象工事

| 州名         | 対象工事                                  |
|------------|---------------------------------------|
| アラバマ州      | 請負金額 5 万ドル以上                          |
| アラスカ州      | 請負金額 5 万ドル以上                          |
| アリゾナ州      | 請負金額 1 万ドル以上                          |
| アーカンソー州    | 請負金額 2 万ドル以上                          |
| カリフォルニア州   | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| コロラド州      | 請負金額 5 万ドル以上                          |
| コネチカット州    | 請負金額 5 万ドル以上                          |
| デラウェア州     | 請負金額 5 万ドル以上                          |
| フロリダ州      | 請負金額 10 万ドル以上                         |
| ジョージア州     | 請負金額 4 万ドル以上                          |
| ハワイ州       | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| アイダホ州      | 工事内容・規模等により決定                         |
| イリノイ州      | 工事内容・規模等により決定                         |
| インディアナ州    | 交通関係 10 万ドル以上、その他 15 万ドル以上            |
| アイオワ州      | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| カンザス州      | 交通関係 1000 ドル以上、その他 4 万ドル以上            |
| ケンタッキー州    | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| ルイジアナ州     | 請負金額 0.5 万ドル以上                        |
| メイン州       | 請負金額 10 万ドル以上                         |
| メリーランド州    | 請負金額 10 万ドル以上                         |
| マサチューセッツ州  | 州工事は 0.5 万ドル以上、地方政府工事は 0.2 万ドル以上      |
| ミシガン州      | 請負金額 5 万ドル以上(交通局発注契約を除く)              |
| ミネソタ州      | 請負金額 1 万ドル以上(交通関係は 7.5 万ドル以上)         |
| ミシシッピ州     | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| ミズーリ州      | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| モンタナ州      | 請負金額 2.5 万ドル以上(教育関係は 7500 ドル以上)       |
| ネブラスカ州     | 請負金額 0.5 万ドル以上                        |
| ネバダ州       | 請負金額 3.5 万ドル以上                        |
| ニューハンプシャー州 | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |
| ニュージャージー州  | 州発注工事は請負額 20 万ドル以上、その他の管轄工事は 10 万ドル以上 |
| ニューメキシコ州   | 請負金額 2.5 万ドル以上                        |

| 州名         | 対象工事                                |
|------------|-------------------------------------|
| ニューヨーク州    | 請負金額 5 万ドル以上                        |
| ノースカロライナ州  | 請負金額 10 万ドル以上                       |
| ノースダコタ州    | 請負金額 10 万ドル以上                       |
| オハイオ州      | 請負金額 1 万ドル以上                        |
| オクラホマ州     | 請負金額 1.35 万ドル以上                     |
| オレゴン州      | 詳細は定められていないが、検査局の判断によりボンド及び担保の免除が可能 |
| ペンシルベニア州   | 請負金額 0.5 万ドル以上                      |
| ロードアイランド州  | 請負金額 500 ドル以上                       |
| サウスカロライナ州  | 交通関係工事 1 万ドル以上、その他 10 万ドル以上         |
| サウスダコタ州    | 請負金額 2.5 万ドル以上                      |
| テネシー州      | 請負金額 10 万ドル以上                       |
| テキサス州      | 請負金額 2.5 万ドル以上                      |
| ユタ州        | 法律上の規定なし                            |
| バーモント州     | 交通関係工事のみボンド適用。保証金額も契約担当により決定される。    |
| バージニア州     | 請負金額 10 万ドル以上                       |
| ワシントン州     | 請負金額 10 万ドル以上または 5 万ドル以上            |
| ウェストバージニア州 | 法律上の規定なし                            |
| ウィスコンシン州   | 請負金額 1 万ドル以上                        |
| ワイオミング州    | 請負金額 7500 ドル以上                      |

出典：Esuretybond.com ([www.esuretybond.com/StateLittleMillerActs.asp](http://www.esuretybond.com/StateLittleMillerActs.asp))

## (2) 瑕疵担保期間

建設工事の請負契約においては、通常、適当な期間内にクレームが発生しない限り、建設構造物の瑕疵を原因とするダメージに対する発注者の権利を免除している。多くの建設契約において、請負者は、実質的に工事が完成しまたは引渡検査後の一定期間内に発注者によって検出された瑕疵を修補する義務を負っている。瑕疵担保期間については設備工事など特定の工種においては 5 年といった場合があるものの、通常は 1 年である。請負者は通告に基づき、期間内に発見された瑕疵を自らの費用負担により修補することを求められる。大半の場合、適当な期間を「瑕疵担保期間」として定めることによって、期限到来後の請負者の追加責任を免除している。

「適当な期間」に対する例外としては、工事完成後、通常の使用やメンテナンスを施している間に、請負者の施工不備が隠され、発注者によって発見されなかった瑕疵がこれに該当する。このようなケースでは、契約や法令等によって定められた長期の瑕疵担保期間とは関係なく、発注者は請負者に対し瑕疵修補を求める権利がある。

米国保証協会（SAA）によると、ここ10年で、発注者は3年、5年、7年といった瑕疵担保期間を要求する傾向にあるという<sup>10</sup>。そのためSAAでは（長期の瑕疵担保期間を導入する）いくつかの州と交渉を行っている。ポンドは請負者のメンテナンス能力を保証するが、5年や7年先まで企業の経営を評価するのは難しく、アンダーライターの業務も大変になる。保証リスクも格段に増すため、保証を拒否するケースが多くなる旨、発注者に申し入れているとのことである。

### （3）州の事例

バージニア州の公共工事請負契約では、瑕疵修補についての担保期間は建造物の完工引渡時から起算して1年以内とされている。この瑕疵担保期間の設定をどうするかは、

- ） 建造物の存続期間（耐久年数）
- ） 建造物の性格
- ） 当該工事に関する慣習等

によって契約担当官によって個々の公共工事請負契約ごとに決められる（FAR 46.706(b)（3）Duration of the warranty）。従って、発注者の判断によって、瑕疵担保期間は個々に異なることになるが、現実的には大部分が1年間となっている。

例外的に、屋根葺き替え工事や道路舗装工事では、瑕疵担保期間が1年を超える事例も見受けられる。このような1年を超える瑕疵担保期間が設定された場合には、実際に工事を施工する下請業者が元請業者に代わり発注者に対して直接、瑕疵保証を提供しているとのことである。また、屋根の葺き替え工事を行っている下請業者が直接、発注者に対して、品質保証という形で10年程度の長期瑕疵保証を行う場合もあるようである。

オハイオ州においては、州法により同州交通局の発注する工事のうち2年以上の瑕疵担保期間を求める工事を年間発注件数の20%以内に抑えることとなっている<sup>11</sup>。

具体的には、新設道路の舗装工事は7年以内、舗裝修繕工事は5年以内、橋梁塗装、舗装マーキング、ガードレール及び発注者が特別に指定する工事は2年以内、といった規定となっている。

### （4）連邦道路庁補助事業の瑕疵担保ポンド<sup>12</sup>

連邦道路庁（FHWA）補助事業の契約方式の一つとして用いられている保証条項方式（Warranty Clause）は、請負者が瑕疵担保ポンドを提出して、工事完了後一定の期間、その品質を保証するものである。対象工事としてはアスファルト舗装、橋の塗装等が挙げられ

<sup>10</sup> 米国保証協会（SAA）ロバート・デューク氏へのインタビューより

<sup>11</sup> BALDWIN'S OHIO REVISED CODE ANNOTATED TITLE LV. ROADS—HIGHWAYS—BRIDGES CHAPTER 5525. CONSTRUCTION CONTRACTS GENERAL PROVISIONS

<sup>12</sup> “Briefing Warranty Clauses in Federal-Aid Highway Contracts” (2000), Federal Highway Administration

る。保証期間としては、屋根や橋の場合は 2～10 年程度、道路の凹凸や舗装については 2 年程度である。

工事完了後は、交通局により定期的に検査が行われ、もし期間内に損傷があれば請負者が修補義務を負う。

請負者は自社の支配の及ばない部分について保証する必要は無く、例えば道路舗装工事の場合、道路の土台部分の劣化による舗装面の凹凸やヒビ割れ等は免責されることとなる。

図表 3 連邦道路庁補助工事 製品別の瑕疵担保期間

| 製品                       | 瑕疵担保期間 | 導入州   |
|--------------------------|--------|---|
| アスファルトコンクリート / ラバーアスファルト | 3-8 年  | アラバマ、カリフォルニア、コロラド、フロリダ、インディアナ、メイン、ミシガン、モンタナ、ミシシッピ、オハイオ、ニューメキシコ、ユタ、ウィスコンシン |
| アスファルトのヒビ割れ補修            | 2 年    | ミシガン  |
| ポルトランドセメントコンクリート舗装       | 5-10 年 | ケンタッキー、メイン、ミシシッピ、ミシガン、ユタ、ウィスコンシン  |
| 橋梁構成部品・資材                | 5-10 年 | ワシントン、メイン、ニューメキシコ   |
| 橋梁塗装                     | 2-10 年 | インディアナ、マサチューセッツ、メリーランド、メイン、ミシガン、ニューハンプシャー                                 |
| チップ・シーリング                | 1-2 年  | カリフォルニア、ミシガン  |
| ITS 構成部品 / 建築            | 2-3 年  | バージニア、ノースカロライナ  |
| 造園 / 灌漑                  | 1 年    | ワイオミング  |
| マイクロサーフェシング              | 2 年    | コロラド、ミシガン、ネバダ、オハイオ  |
| 舗装路のライン                  | 2-6 年  | フロリダ、モンタナ、オレゴン、ペンシルベニア、ユタ、ウェストバージニア                                       |
| 標識                       | 7-12 年 | ウェストバージニア   |
| 屋根                       | 10 年   | ハワイ   |

出典：FHWA



図表4 州別 道路関連工事の瑕疵担保ボンド等の状況

| 州             | 製品   | 支払方法 / ボンド  |
|---------------|--|---|
| アラバマ          | アスファルト   | 請負金額の一定割合のボンド<br>契約の10%の留保金を8年に亘って支払う                   |
| カリフォルニア       | ラバーアスファルト  | 請負金額の10%相当のボンド<br>契約の10%の留保金を5年に亘って支払う                  |
| コロラド          | アスファルト   | 50ミリのオーバーレイ舗装、剥ぎ取り、交通整理コストをカバーするボンドで、25,000ドルに至るまで      |
| フロリダ          | アスファルト舗装<br>マーキング                                  | 25ミリのオーバーレイ舗装コストをカバーするボンド                               |
| インディアナ        | アスファルト<br>橋梁塗装                                     | 25ミリのオーバーレイ舗装コストをカバーするボンド<br>請負金額の20%相当のボンド             |
| メイン           | Bath-Woolwich Bridge<br>(プロジェクト名)                  | 1,000万ドルのボンド  |
| メリーランド        | 橋梁塗装   | 請負金額の100%相当のボンド   |
| ミシガン          | アスファルト   | 請負金額の10%相当のボンド  |
|               | AC Overlay   | 請負金額の100%相当のボンド   |
|               | 橋梁塗装   | 請負金額の20%相当のボンド  |
|               | Chip Seal /<br>Microsurfacing / Crack<br>Treatment | 請負金額の100%相当のボンド   |
| ミズーリ          | ラバーアスファルト  | 請負金額の100%相当のボンド   |
| ノース<br>カロライナ  | ITS 構成部品   | 100万ドルのボンド  |
| オハイオ          | アスファルト   | 5年分の修繕及びオーバーレイ舗装コストに相当するボンド(インフレ考慮)<br>交通整理やマーキングコストも含む |
|               | Microsurfacing                                     | 請負金額の75%相当のボンド  |
| ペンシルベニア       | 舗装マーキング  | 請負金額の50%相当のボンド  |
| ユタ            | 舗装マーキング  | 50万ドルのボンドまたは資材据付費用                                      |
| ウェスト<br>バージニア | 舗装マーキング  | 請負金額の100%相当のボンド   |
| ウィスコンシン       | アスファルト   | オーバーレイ舗装、路肩修繕コストに相当するボンドで、<br>10万ドルに至るまで                |

出典：FHWA

#### (5) 中小企業庁の瑕疵担保ボンドへの対応<sup>13</sup>

「ボンド保証プログラム」(Surety Bond Guarantee Program)とは、小規模業者やマイノリティの請負業者への入札参加機会を増進するために1971年に創設されたパイロット事業の発展型である。これは中小企業庁(The U.S. Small Business Administration)が、連邦政府とボンド業界の官民相互協力体制に基づいて管理運営している。

<sup>13</sup> “The Surety Bond Guarantee Program” Office of Surety Guarantees, U.S. Small Business Administration

中小企業庁は、bond会社が建設業者、下請業者、資材業者、に対して発行したbondを再保証し、請負企業が債務不履行を起こした場合に生じる損失について、bond会社に対し、一定の弁済を行う。この制度の目的は、マイノリティや小規模建設企業がbondを受けられる機会を付与することである。

保護を受けられる企業の条件としては、売上規模が小さいこと(3年の平均完成工事高がゼネコンの場合は1,350万~1,700万ドル、その他の場合は700万ドル以下)やプロジェクト規模が小規模であること等である。

同プログラムでは、瑕疵担保bondについて「通常はプログラムの対象とはならないが、瑕疵担保期間が2年以内の請負契約であれば、瑕疵担保bondが履行bondに付随するかしないかに関わらずプログラムの対象とすることが可能。保証範囲は不良な資材及び施工内容に限る」と定めている。2年以上の瑕疵担保を要求される工事は少ないことから、実質的には瑕疵担保bondは同プログラムの対象となっているといえよう。

## 4 責任範囲・保証範囲

### (1) 請負契約上の瑕疵担保責任の範囲

建設工事の瑕疵について、アラバマ州政府建築委員会<sup>14</sup>が使用する請負契約約款では次のように定義している。

#### 第1条(定義)

##### 工事の欠陥・瑕疵

以下のとおり適用されなければならない。

- (1) 契約条件に適合しない製品、資材、システム、設備、サービスまたはその据付、施工
- (2) 規定された品質条件を満たさない、または規定がない場合は同州内の類似工事品質を満たさない(施工中または完成工事の)出来映え
- (3) 適当な提示ならびに承認を得ていない代用や逸脱
- (4) 契約で求められる結果を生み出さない仮設の補助材、構造物、工作物
- (5) 不適当な保管によって現場に組み込まれた不良資材や設備

工事の瑕疵としては、例えば工事目的物が設計と違っていたり、コンクリートの強度不足によるひび割れ、資材の据付間違い、窓枠の立て付けが悪く開閉できない、構造物から水漏れがする、といったものが挙げられる。定義される瑕疵は契約書によって表現の違いはある

<sup>14</sup> <http://www.bc.state.al.us/ABCForms.htm>

ものの、一般的には「欠陥のある資材または施工内容 ( Defective material and workmanship )」として認識されている。

また別の角度から見た工事の瑕疵として、瑕疵に関する紛争を裁く裁判所では、建設工事の瑕疵は具体のものであり、また一般的に 4 つのカテゴリーに大別できると認識している<sup>15</sup>。

#### 設計上の瑕疵

建築家やエンジニア等の設計専門家は、性能の観点から建物やシステムを設計するが、それが常に規定どおりに機能するとは限らない。設計の動機は形や機能、美しさ等から成り立っているが、結果的に瑕疵を引き起こしてしまう。屋根の例でいえば、こうした問題は設計の複雑性や急勾配またはフラットな設計に起因したり、水漏れが発生したりするのが一般的である。主な屋根の欠陥は、透水や浸水その他の問題を引き起こした不適切な資材規格を直接の原因とするものであり、同様に屋根部材のヒビ割れや劣化を招く排水設計や不十分な構成材にも問題がある。

#### 資材の瑕疵

粗悪な資材の使用は据付後においても、窓の隙間や機能不全のような重大な欠陥を引き起こしてしまう。密閉されない窓などはよくある瑕疵であり、それを防ぐためには良質な施工が要求される。窓の隙間は様々な要因から発生する。粗雑なフレームのため開閉の際に引っ掛かったり、不適當な防水紙の採用、窓枠の欠損や窓上部の屋根メタルシートの不足など、様々である。建築資材に関してメーカーで起こる問題は、水切り板、防水紙、撥水膜、アスファルト屋根板、パーティクルボードの悪化や、(バスルームやランドリールームなどの 湿った場所で使用される粗悪な乾式壁その他の壁製品などである。

#### 施工上の瑕疵 ( 低品質・低水準の仕上がり )

不良施工によって、建物の一部から水漏れを起こす場合がある。基礎部分のひび割れや、床板、壁、木材その他資材の乾燥腐食、シロアリ等の害虫被害、電気・機械の障害、給排水管の水漏れ、防音材や防火対策の欠如などである。

#### 表面上 / 地質上の瑕疵

カリフォルニアやコロラドなどの地域では、相当量の土壌膨張がみられる。この種の地形の結果、頑丈で安定した基礎を供給するのが難しい丘陵地や坂の多い地域に住宅を開発・区画分譲する場合に、多くの問題を抱えてきた。これらの開発地域の地盤状態が軟弱で排水機能が不十分であれば、問題は必然的に地盤沈下や膨張、斜面崩壊、溢水、地すべりといった結果をもたらすだろう。一般的にこのような地盤状態だと建物基礎部分の亀裂等の損傷を起こす要因となる。最悪、居住に適さず保険も適用できない可能性がある。

---

<sup>15</sup> “What is a Construction Defect?” (<http://www.c-risk.com>)

次に、工事の瑕疵をいかに担保するかについては、請負契約約款の中で次のように規定されている。

#### **AIA（米国建築家協会） A201 契約約款**

##### **3.5 瑕疵担保**

3.5.1 請負者は発注者ならびに設計者に対し、契約に従って供給された資材と設備が、契約書による特段の要求または許可がない限り良質で新しいこと、施工において品質固有以外の瑕疵がないこと、施工内容が契約書に適合していること、を保証する。

これらの条件に適合していない施工は、不完全施工とみなされる。

請負者による瑕疵担保においては、不正使用や発注者による変更、不適當または不十分なメンテナンス、オペレーション、ならびに正常損耗、正常使用下で発生した損傷や欠陥を修補する義務は除くものとする。

設計者から求められた場合は、請負者は資材や設備の品質に関して満足のいく証拠を供給しなければならない。

#### **テキサス州政府 建築工事請負契約約款（ヒューストン大学バージョン）**

##### **11.1 1年の瑕疵担保責任：**

- ・ 請負者は、以下の項目について保証する。
  - (1) 請負者によって設置また備え付けられた全ての資材、設備は新品であり、資材、仕事の出来映え、または据付上の瑕疵（潜在的瑕疵その他）がなく当初の契約目的に適合していること
  - (2) 当該工事において瑕疵がなく、当初の契約目的に適合していること
  - (3) 工事の完成ならびに最終引渡しから 12 ヶ月、もしくは本契約付帯条項において定めることができるそれ以上の期間において、契約条項に従っていること
- ・ 請負者は、瑕疵担保期間内に発見・認定された瑕疵に関する設備、資材または施工内容について、請負者の費用負担で修補ならびに交換することに同意すると共に、かかる欠陥工事を原因とする損傷に対し責任を負うものとする。
- ・ 当該瑕疵担保は、法令または契約で求められる他の保証及び修補期限とは別のものでなければならない。
- ・ 請負契約書の契約条件（正式に代用が承認、許可されていないものを含む）に適合しない工事は、瑕疵とみなされる。

##### **11.2 瑕疵の修補：**

- ・ 請負者によって施工・据付された全ての資材ならびに施工内容は、工事代金支払の有無に関わらず、発注者により最終検査され、引渡されなければならない。
- ・ 施工期間中いかなる場合でも、請負者は、発注者が認めた検査担当官による資材・施工内容検査に応じなければならない。

- ・ 検査の実施や瑕疵の発見に関して検査官の業務が不十分な場合でも、発注者の権利放棄または請負者の契約上の義務軽減とはみなされない。
- ・ 請負者の設備が利用できない場合は、請負者は検査実施に必要な設備を自らの費用で供給しなければならない。
- ・ 検査とは関係なく、瑕疵としてみなされまたは契約条件に従わない資材や施工内容については認められず、また請負者は通知を受けなければならない。請負者は自らの費用で基準を満たさない資材や施工内容を速やかに修補し、交換しなければならない。請負者が速やかに修補等に応じない場合は、発注者は自ら修補することができ、その費用は請負者が負担しなければならない。
- ・ 発注者がそれを選択した場合は、発注者は、未払工事代金の中から請負者が負うべき修補費用相当分の支払いを留保する権利を有する。

## アラバマ州政府建築委員会請負契約約款

### 第 35 条 請負者の瑕疵担保責任

#### A. 瑕疵担保責任

請負者は発注者及び設計者に対し、当該契約に基づいて供給された全ての材料・設備は良質かつ新品であり（例えば、特別に用意された又は契約書類で別に許されているような材料は除く）、第 1 条で定義する工事の瑕疵・欠陥がないことを保証する。

#### B. 1 年の瑕疵担保責任

- (1) 実質的な工事の完成した日又は、それぞれ指定された部分の完成日後の 1 年以内に（さもなければ、双方に署名された実質的な完成の証明書で同意されたように）瑕疵が発見された場合は、請負者は発注者又は設計者からの書面での通知の受領次第、契約条項に従って瑕疵部分の修補または交換を行い、ならびに現場および建物に対するすべての破損、建欠陥又はその補正、交換に生じたものを修復する。
- (2) （略）
- (3) 瑕疵の認定後、発注者は速やかに請負者へその旨通知する。瑕疵の状況が建物、それを含むもの、設備、現場への破損の原因となる場合は、発注者は必要ならば、破損を拡大させないために必要な措置を講じるものとする。請負者が瑕疵担保条件に速やかに従わない場合、もしくは発注者に対し瑕疵の修補に応じる旨を書面で通知しない場合は、発注者自ら工事の瑕疵を修補することができ、その場合、請負者と請負者の保証人は修補に要した費用の全てに対し責任を負わなければならない。
- (4) 瑕疵担保終了前検査：当該工事又は、それぞれ別々に完成したその部分の検査は請負者の瑕疵担保期間の終了前に求められる。設計監理者が作成した検査報告書の引渡しによって、請負者は期間以内に発生した瑕疵の通知を受けることとみなされる。
- (5) （略）

## (2) 付保割合

履行ボンドに付随した瑕疵担保ボンドの場合、付保割合は履行ボンドと基本的に同じである。従って、連邦保証工事の場合は請負金額の 100%、各州政府工事の場合は概ね 25～100%で運用されている。

履行ボンドと独立した瑕疵担保ボンドが必要な場合、発注者はボンドの保証金額を別途指定する必要がある。一般的には、瑕疵の危険性から金額を算定し、適当と考えられる保証金額を指定する発注者が多い。請負金額の 5～15%の付保割合の瑕疵担保ボンドが通例であったが、最近では 10～20%と若干高くなっているようである<sup>16</sup>。請負金額満額に対する場合もある。

図表 5 各州履行ボンド等の付保割合

| 州名        | ボンドの適用条件   |
|-----------|--|
| アラバマ州     | 履行ボンド: 請負金額の 100%、支払ボンド: 請負金額の 50%以上   |
| アラスカ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%に至るまで(段階制)、   |
| カリフォルニア州  | 支払ボンド: 請負金額の 100%に至るまで(段階制)  |
| コロラド州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 50～100%(段階制)  |
| ワシントン DC  | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%に至るまで(段階制)  |
| アイダホ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 50～100%(工事内容によって決まる)  |
| イリノイ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%に至るまで(契約担当機関によって決まる)  |
| インディアナ州   | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%(道路・橋梁工事は除く)  |
| アイオワ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 75～100%(契約担当機関によって決まる)  |
| ルイジアナ州    | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 50～100%<br>実際は 100%で運用されているが請負額 20 万ドル以下の工事は条件付で保証額 50%のボンドを提出可能。   |
| メリーランド州   | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%に至るまで<br>履行ボンドの保証額は契約担当部局が必要額を決定する。支払ボンドは最低 50%以上。<br>請負額 2.5 万ドル以上 10 万ドル未満の工事で、担保額が請負額の 50%を超えない工事については、契約担当官は追加の担保を要求することができる。 |
| マサチューセッツ州 | 支払ボンド: 請負金額の 50%   |
| ミシガン州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 25～100%に至るまで  |
| ミネソタ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%(交通関係は 75%)   |
| モンタナ州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%(ただし市発注工事は 25%まで引下げ可)   |
| ネバダ州      | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 50～100%   |
| ニューメキシコ州  | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%  |

<sup>16</sup> 米国保証協会 (SAA) ロバート・デューク氏へのインタビューより

|           |   |
|-----------|---|
| ノースカロライナ州 | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100%                                       |
| オクラホマ州    | 履行ボンドは発注者により都度決定<br>支払ボンドは必須で、請負額を満たしていること                    |
| ロードアイランド州 | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 50 ~ 100%                                  |
| テネシー州     | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 25 ~ 100%                                  |
| バーモント州    | 交通関係工事のみボンド適用。保証金額も契約担当により決定される。                              |
| ワシントン州    | 履行ボンド&支払ボンド: 請負金額の 100% (ただし地方政府は条例により決定)                     |
| ワイオミング州   | 支払ボンド: 請負金額 7500 ~ 10 万ドルの工事は 50% の保証額。10 万ドル以上の工事は契約担当官が都度決定 |

出典: Esuretybond.com ([www.esuretybond.com/StateLittleMillerActs.asp](http://www.esuretybond.com/StateLittleMillerActs.asp))

### (3) 瑕疵担保ボンドの保証範囲

保証範囲の設定は、最低限の内容から膨大なものまで、請負契約方法、請負契約約款、工事種別・範囲及び契約期間によって様々である。

契約書に記載されている内容であれば、いかなる施工内容も含むことになるが、通常は施工技術や資材に関する基準を下回る施工及び設置の補修に限定されている。

瑕疵担保条項の有効期間が 1 年または 2 年を超える場合は、請負者は事実上、工事の品質及び効率的かつ成功裡な運営 (Efficient and Successful Operation) を保証することとなる。

AIA (米国建築家協会) の履行ボンド約款におけるボンド会社の責任範囲は下記のとおりとなっており、同ボンドに瑕疵担保ボンドが付随していれば、保証責任は履行ボンドと同じ内容になる。

#### **AIA（米国建築家協会）履行ボンド約款におけるボンド会社の責任範囲**

- 4 （発注者の責に帰すべき事由によらない場合において）発注者の承諾が得られる場合、ボンド会社は速やかかつ自らの負担において次のいずれかの処理を行うものとする。
  - 4.1 発注者の合意を得た上で、当該請負者のために請負契約に定める債務の履行のための手配を行う
  - 4.2 ボンド会社の代理人または独立した建設会社を通じて当該請負契約に定める債務を履行するために、自ら工事を施工する
  - 4.3 発注者が認め得る、工事完成見込みのある建設会社による入札または随意契約を行い、発注者の同意の下で施工のための契約関係を調整し、残工事契約に関する履行ボンド・支払ボンドを確保し、発注者に生じた（保証金額を上限として別に定める）損害のうち、残工事代金を上回る額を発注者に支払う
  - 4.4 請負契約に定める債務を履行し、完成の手配を行い、または新たな請負者を確保する権利を次の状況に応じて速やかに放棄する
    - 1 調査完了後、発注者に支払うべき金額を決定し、発注者へ速やかに弁済を申し入れる
    - 2 全体または一部の責任を拒否し、その理由を添えて発注者に通知する

瑕疵担保ボンド証券が発行される場合、ボンドの様式は各発注機関やボンド会社が様式を取り揃えているが、各ボンド様式を見た場合、保証内容は「当該工事の資材及び施工の瑕疵部分」とだけ記載されているものもあれば、様々な場面で起こりうる瑕疵の内容を細かく記載しているものもある。

しかしながら、記載されている保証内容が微妙に異なっても、発注者に提出されるボンドは請負契約書の内容を踏まえたものとされているため、実際の保証範囲は「請負契約書に記載された瑕疵修補義務」であることに変わりはない。



( 瑕疵担保ボンド様式 : オレゴン州ポートランド市 )

Job No. \_\_\_\_\_  
Bond No. \_\_\_\_\_

MAINTENANCE BOND

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS That, we \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, as Principal, and \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, a corporation organized and existing  
under the laws of the State of \_\_\_\_\_, and duly authorized to transact a surety business in the  
State of Oregon, as Surety, are held and firmly bound unto the CITY OF PORTLAND, a municipal corporation of the State  
of Oregon, in the penal sum of \_\_\_\_\_

Dollars (\$ \_\_\_\_\_ ), lawful money of the United States of America, for the payment whereof well and  
truly to be made, we and each of us, jointly and severally, bind ourselves, our and each of our heirs, executors,  
administrators, successors and assigns firmly by these presents.

THE CONDITION OF THIS BOND IS SUCH:

That whereas the Principal herein has made application to the City Engineer of the City of Portland for a permit to  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

under the provisions of Ordinance No. 130672, Code of the City of Portland, and whereas said application was approved by  
the City Engineer of said City and a permit therefor issued, subject to and upon certain conditions, directions, stipulations,  
terms, provisions and requirements provided for in said permit, a copy of which permit is attached hereto and hereby made a  
part of this bond to the same extent and effect as if written herein and specific reference now made to all the terms,  
provisions, specifications and requirements set out, declared and provided for in said permit:

NOW THEREFORE, if the Principal herein shall faithfully and truly observe the terms, provisions, conditions,  
stipulations, directions and requirements of said permit and shall in all respects, whether the same be enumerated herein or  
not, faithfully comply with the same and shall assume the defense of, indemnify and save harmless the City of Portland, its  
officers, agents, and employees from all claims, liabilities, loss, damage or injury which may have been suffered or claimed to  
have been suffered to persons or property directly or indirectly resulting from or arising out of the operations or conduct of  
said Principal or any subcontractor in the performance of the work under said permit and shall indemnify and make whole the  
City for any injury or damage to any street, highway, avenue or road or any part thereof, resulting from the operations or  
conduct of said Principal or any subcontractor in connection with performance or conduct of the work under said permit, and  
shall in all respects faithfully keep and observe all of said terms, provisions, conditions, stipulations, directions and  
requirements, then this obligation is void, otherwise it shall remain in full force and effect.

WITNESS our hands and seals this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Seal)

\_\_\_\_\_  
(Seal)

By: \_\_\_\_\_ (Seal)

PRINCIPAL

Countersigned by:

\_\_\_\_\_  
SURETY

\_\_\_\_\_  
Oregon Resident Agent

\_\_\_\_\_  
Attorney-in-Fact

001587 12/00

#### (4) 保証リスク

竣工後 2、3 年程度経過すると、不適切な施工状況が、技術、資材、不作為・消耗または設計ミス何れに起因するものなのかを特定することは極めて困難であることが多い。瑕疵担保ボンドによる保証弁済は、ボンド会社にとっても調査費用の掛かる手続であり、場合によっては長い訴訟に発展するなど、物理的、資金的に危険が増大することから、長期の瑕疵担保に対する保証料は高額になる。

ボンド会社は、ある建設企業の事業続行可能性について、1 年間位であればある程度正確に予測することは可能であろうが、今後数年間となると予測は困難である。そのため、請負業者は 2 年を超える瑕疵担保責任のために、本来可能であった保証が受けられなくなることもある。

また期間要素とは別に、請負契約方式によっても保証リスクは変動する。大半は施工一括方式のため、施工に関する瑕疵の部分のみが保証の対象となるが、設計施工一括方式 (DB) 契約の場合は請負者が事業設計部分も請け負っているため、工事完成後に瑕疵が発見された場合、本来であれば修補責任を免れるべき設計ミスによる瑕疵についても責任を負うこととなる。

さらに DB 契約の一種である、DBOM 方式 (Design-build-operate-maintenance) 、DBFOM 方式 (Design-build-finance-operate-maintenance) 等のように、設計施工だけでなく一定期間の運営及び維持を内容とする請負契約に対する瑕疵担保ボンドだと、責任の範囲はますます広がることになる。

## 5 瑕疵の認定・紛争解決

### (1) 瑕疵の認定

建設目的物について不具合が生じたとき、瑕疵の検査及び認定は発注者の検査担当官が行う。公共工事においては連邦または州の調達規則や請負契約約款に基づくものであり<sup>17</sup>、基本としては、検査官が瑕疵部分の特定 (どの場所にどれだけの瑕疵があるのか) 、瑕疵の程度 (設計書や仕様書に記載された条件をどれだけ満たしていないか、数値的なものはいくらかなど) 等を検査測定し、認定を行う。認定結果は請負者へ通知され、直ちに瑕疵部分の撤去ならびに手直しが施される。

また、設計会社等へ設計監理業務を委託している場合は、当該設計監理者が瑕疵の検査認定に関与し、発注者 - 請負者間で紛争が起きた場合は、設計監理者が一義的な決定を下すことができる旨規定されている契約約款もある<sup>18</sup>。

検査機会については各発注者ならびに工事の内容・規模等によって異なる。瑕疵担保期間

<sup>17</sup> 連邦調達規則 (FAR) では、Section 52.246-12 (Inspection of Construction)の中で規定されている。

<sup>18</sup> AIA (米国建築家協会) 約款、EJCDC (土木契約書協議会) 約款など。

において全く検査が行われないケースもあれば、瑕疵担保期間終了直前に検査を義務付けているケース<sup>19</sup>、定期的に何度も検査を行うケースなど、様々である。

瑕疵の認定・検査に関して、コロラド州デンバー市の請負契約約款では次のように定めている。

## コロラド州デンバー市 請負契約約款

### 第 17 条 検査ならびに瑕疵

#### 1701 市による検査

- 1 市職員は当該工事の検査を担当する。当該職員は、工事が設計どおり施工されているか、使用される資材が適正か、工程が適切か、据え付けられる設備が設計や仕様書の条件を満たしているか、及び請負者のワランティや保証の有無を判断するために、当該工事の検査ならびに立会うことができる。請負者は検査官の現場への自由立ち入りを許可しなければならない。市の検査立ち入りは無償とし、また現場の安全を確保しなければならない。加えて、請負者は現場以外の場所に保管されている据付予定資材の検査に応じなければならない。また現場における検査官の追加要求にも応じなければならない。かかる検査は、請負者の品質管理責任や契約上のその他の義務を軽減するものではない。
- 2 建築検査局は建築基準法に規定する構造物の適格検査を実施するものとする。請負者はこの検査日程を定め、検査を受ける責任がある。建築基準法に定める当該検査結果が契約内容と一致していない場合は、請負者は速やかにプロジェクト・マネージャーに通知するとともに、48 日以内に公式の通信手段により通知を確認しなければならない。

#### 1702 検査官の権限

検査官は、契約で要求または特定されていない施工内容、資材または他の構造物の使用を却下する権限を有する。

#### 1703 目につく瑕疵

- 1 「目につく瑕疵」とは通常の検査手続または技術仕様書によって要求された特別検査によって発見されるものをいう。
- 2 検査によって発覚した瑕疵について、請負者は市に対し無償で修補しなければならない。

#### 1704 (略)

#### 1705 潜在的な瑕疵

- 1 現場に据え付けられた資材や設備は、工事が進捗するに従い、隠れた瑕疵となり得る。このような瑕疵は「潜在的な瑕疵」として扱われるものとし、法律の規定によ

<sup>19</sup> 21 ページ「アラバマ州政府建築委員会請負契約約款 第 35 条 B (4)」参照

って、請負者はかかる潜在的な瑕疵を保証し、それが発見されたときは市に対し無償で修補に応じるものとする。

- 2 潜在的瑕疵の検証・認定に市が費用を要した場合は、当該費用は請負者によって弁済されなければならない。

#### 1706 瑕疵部分の撤去

請負者は、市によって拒絶された当該工事の全ての欠陥資材・施工内容を修補、撤去しなければならない。瑕疵部分の撤去処理は、請負者が文書による通知を受領した日から 10 日以内とする。市は、瑕疵の修補費用または瑕疵の修補後の再検査費用を請負者に請求する権利を有する。

瑕疵の発覚時、検査時または修補請求時期に請負者が瑕疵修補の債務を履行しない場合は、瑕疵担保ボンドを引き受けているボンド会社へ履行が請求される。発注者が履行請求を行った場合、ボンド会社は、当該瑕疵がボンドによってカバーされているか（除斥期間により債務の履行を免れる場合もあるため）、請負者が瑕疵に対する責任を有しているか、の 2 点を調査する。調査により保証責任が確定次第、保証債務を履行する。履行内容については「履行ボンド」と同様、金銭または役務による。

以上が基本的な流れであるが、発注者が検査・認定した瑕疵の内容について請負者またはボンド会社の全てが素直に従うわけではなく、認定結果に不服があれば紛争へと発展していく。完成後 1 年以内に発見された瑕疵であれば検査認定は比較的容易であるが、2～3 年またはそれ以上経過すると、不適切な施工状況が、技術、資材、不作為・消耗または設計ミス of 何れかに起因するものなのかを特定するのは極めて困難になる。またその瑕疵が経年変化により発生する可能性もあり、費用の全部負担を強いられる請負者またはボンド会社にとっては、簡単に納得できるものでもない。

それを踏まえて、請負契約では当事者間の紛争解決方法について規定されている。紛争の解決にあたっては、裁判により解決が図られる場合と、調停や仲裁などの裁判外で解決が図られる場合の 2 つに大別される。

## (2) 裁判外での紛争解決<sup>20</sup>

ここでは裁判外での紛争解決について述べることにする。ADR (Alternative Dispute Resolution 裁判外紛争解決) の定義又は範囲については種々の考え方があるが、AAA (The American Arbitration Association 米国仲裁協会) では、ADR を「訴訟以外の、紛争解決のための代替的仕組み」と広く定義し、次の諸手続を ADR に含めている。

交渉 (Negotiation)、調停 (Mediation)、仲裁 (Arbitration)、ファクト・ファインディ

<sup>20</sup> (財)建設経済研究所 第 17 次米国調査報告書より

ング( Fact-Finding )、ミニ・トライアル( Mini-Trial )、プライベート・ジャッジング( Private Judging )、ディスピュート・レビュー・ボード ( Dispute Review Board )、ファシリテーション ( Facilitation )、及びパートナーリング ( Partnering )

なお、行政機関における ADR の利用促進を目的として 1996 年に制定された Administrative Dispute Resolution Act は、ADR の例として、和解( Conciliation )、ファシリテーション、調停、ファクト・ファインディング、ミニ・トライアル、仲裁、及びオムブズ ( Ombuds ) を挙げている。

これらの手続きのうち、建設工事紛争の解決のために利用されるのは、主として、交渉、調停及び仲裁であり、このほかには、ディスピュート・レビュー・ボード ( Dispute Review Board ) とパートナーリング ( Partnering ) である。

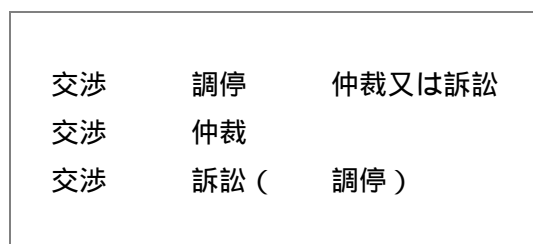
(最もよく利用される紛争処理手続)

米国における建設工事紛争の ADR による解決の基本的な流れは、まず当事者による交渉であり、交渉によって解決できないときには調停により、調停によっても解決できないときは仲裁又は訴訟によって解決することになる。

しかし、事案によっては、交渉からいきなり仲裁又は訴訟に移行することもあり、その反対に訴訟提起後に調停で解決することもある。

|                    |  |
|--------------------|--|
| 調停 ( Mediation )   | 当事者間の和解を促進するために中立の第三者 ( 調停人 ) を使うもの。   |
| 仲裁 ( Arbitration ) | 拘束力を持ったプロセスであり、中立の仲裁人が双方の主張を聞いた上で決定 ( 仲裁判断 award ) を下す。仲裁判断は、最終的なものであり、かつ、当事者に対して拘束力を持つ。 |

図表 6 建設工事紛争解決の基本的な流れ



最近では、建設工事紛争の解決のために AAA の調停が好まれているとのことである。これは、調停が、訴訟、仲裁に比べて最も迅速で、かつ、費用が安い ( 申請手数料 \$ 650、審理手数料 1 時間あたり \$ 75 ) からとのことである<sup>21</sup>。仲裁は、訴訟に比べれば迅速ではあるが、訴訟と同様に代理人として弁護士を必要とするのが通常で、このため通常弁護士を用い

<sup>21</sup> AAA ホームページ ( <http://www.adr.org> ) より

なくても済む調停より費用や時間がかかる。

AAA の建設工事仲裁の場合は平均処理期間が 120 日であるのに対して、調停は 1~2 日で済む。AAA の仲裁は訴訟手続き的な色彩が強まり、そのために調停の重要性が増してきているといえよう。

このような実状を反映して、AIA（米国建築家協会）及び AGC（米国建設業協会）等の建設工事に関する標準約款の中の紛争解決条項においては、当事者は紛争をまず AAA の調停によって解決することとし、調停によって解決しないときには AAA の仲裁に付することとする、調停前置主義となっている。

図表 7 AIA、AGC、EJCDC 約款の紛争解決規定

| AIA 約款   | AGC 約款  | EJCDC 約款  |
|--|---|---|
| 紛争解決   |   |   |
| 設計監理者によって解決できないクレームは、最初に調停にかけられ、それでも解決できない場合は米国仲裁協会の建設産業規則に従って仲裁を受けるものとする。<br>元請下請間の紛争については、設計監理者は関知しない。 | 契約当事者は、第一に直接の話し合いにより紛争解決の努力をすることによって合意する。<br>解決されない紛争は米国仲裁協会規則の下で調停を行う。<br>それでも解決されない場合は、別添 1 のオプションから解決方法を選択しなければならない。<br>請負者の先取特権はいかなる紛争解決条項の妨げを受けない。 | クレームはまず設計監理者の判断に委ねられる。発注者または請負者は、最終決定および拘束前に調停を申し立てることができる。<br>60 日以内に調停が成立しない場合は、30 日以内に 一方の当事者が訴訟提起または契約書記載の裁判外紛争解決（ADR）手続を選択する旨の意思表示を文書により通知するか、当事者双方が ADR 手続に同意する、のいずれかがなければ設計監理者の決定が最終決定となる。 |

出典：Comparison of Contract Document, Associated Specialty Contractors, Inc.

（当事者別の紛争解決の特徴）

調停、仲裁又は訴訟の何れがより多く用いられるかについて、AAA によると、「発注者 - 元請間の紛争」及び「元請 - 下請間の紛争」においては仲裁の利用が多いものの、迅速な解決を必要とすることが多く、また互譲によって解決する可能性が比較的高いことから、最近では次第に仲裁よりも調停が好まれる傾向にあるとのことである。これに対して、「元請 - 設計監理者間の紛争」の場合には、互譲による解決の可能性が低いことから仲裁又は訴訟によって解決することが多く、また、両者間では通常契約関係にないことから、事前の仲裁合意がないために訴訟になることが多いとのことである。

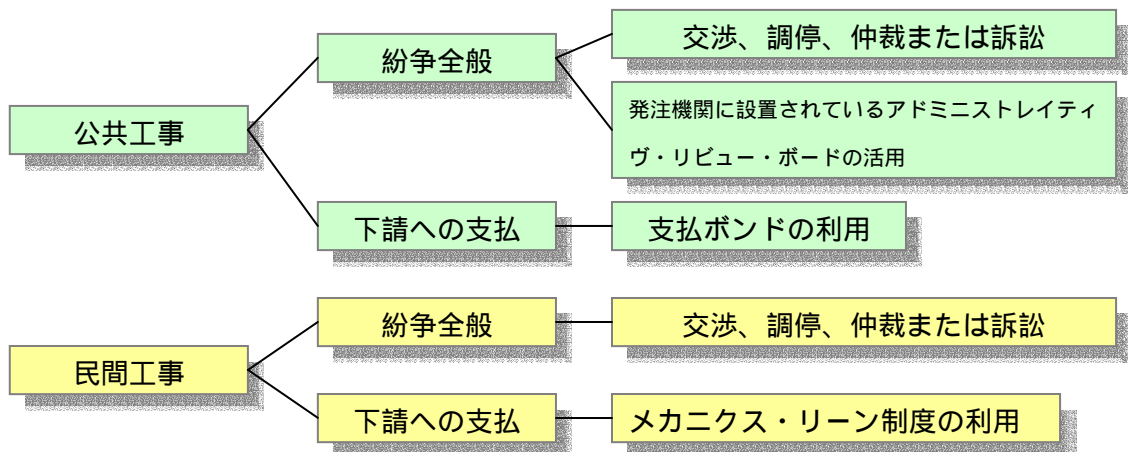
(主な紛争原因)

AAAは紛争原因別のデータを取っていないため正確には分からないが、AAA担当者へのヒヤリング結果<sup>22</sup>によると、発注者 - 元請間の紛争としては工事瑕疵に係るものが最も多く、次いで追加工事に係るものが多いとのことである。元請 - 下請間の紛争としては、追加工事、工事範囲の変更にかかるものが多く、また、元請が口頭による発注を行ったことに起因するもの結構あるとのことである。

(公共工事と民間工事の違い)

米国における建設工事紛争解決の仕組みは、公共工事の場合と民間工事の場合とで異なる。図示すると、以下のとおり。

図表8 公共工事と民間工事の紛争解決手段



公共工事においては、交渉、調停、仲裁又は訴訟といった通常の解決方式に加えて、発注機関と元請業者の場合に紛争が生じた場合には、元請業者は、発注機関に設置されているアドミニストレイティブ・レビュー・ボード<sup>23</sup> (Administrative Review Board) という一種の紛争審議会に申し立てを行うことができる。元請業者は、アドミニストレイティブ・レビュー・ボードの決定に不服であるときは、裁判所に訴えを提起することができる。公共工事における発注機関と元請業者との紛争解決には、このアドミニストレイティブ・レビュー・ボードの利用が多くなされ、ここに民間工事との大きな違いがある。

また、元請業者から下請業者への支払いに関して紛争が生じた場合には、公共工事の場合、発注機関は下請業者を保護するために、通常、元請業者に対して支払ボンドの利用を入札条件として付けるため、下請業者はこのボンドによって支払いを確保する。

<sup>22</sup> (財)建設経済研究所 第17次米国調査報告書より

<sup>23</sup> 発注機関によって呼称は異なる。例えば連邦調達庁(GSA)ではこの種の審査会を「Boards of Contracts Appeals」と呼んでいる。(GSA Wade Belcher氏インタビューより)

民間工事において、発注者と元請業者との間、又は元請業者と下請業者との間に紛争が生じた場合には、通常は、当事者間での交渉によって解決するが、解決しない場合には調停によって解決することが多く、調停によっても解決できない場合には仲裁又は訴訟によって解決することになる。

## 6 瑕疵担保ボンドの内容

### (1) 2つの商品

瑕疵担保ボンドは、基本的には工事完成後、所定の期間内において請負者が行うべき「瑕疵修補」及び「維持」義務を保証するものである。保証範囲については、厳密には契約書に記載されている内容であればいかなる施工内容も含むことになるが、ボンドの形態によって次の2つに大別される。

図表9 2種類の瑕疵担保ボンド

|         | Aタイプ<br>瑕疵修補のみ             | Bタイプ<br>瑕疵修補 + メンテナンス  |
|---------|----------------------------|--|
| ボンド発行形態 | 履行ボンドの特約として発行              | 独立発行   |
| 保証期間    | 通常1年間（最大5年程度）              | 2～10年程度  |
| 付保割合    | 履行ボンドと同じ                   | 請負金額の10～20%  |
| 保証料     | 1年目は無料（2年目以降は有料）           | 1年目は左記ボンドでカバーされるため無料<br>2年目以降に保証料発生  |
| 保証範囲    | 施工技術や資材に関する基準を下回る施工及び設置の修補 | 同左 + メンテナンス費用<br>効率的及び成功裏な運営への保証を含む。（Efficient and successful operation bond）<br>不具合が発生したもの（例；道路に大きなヒビ）、資材や工事の技術に問題が無い場合にも保証対象となる。 |
| 保証契約者   | 請負者                        | 発注者若しくは発注者の委託を受けたメンテナンス会社（工事の下請会社など）<br>請負者が長期メンテナンスを引き受ける場合もある  |

出典：（財）建設経済研究所第21次米国調査：SAAへのインタビューをもとに作成  
タイプ名は両者を区別するために付けたもの



瑕疵担保ボンドは、舗装工事や屋根工事など長期のメンテナンスを要する工事に対しては独立した保証商品として発行されることもあるが、一般的には、履行ボンドに付される1年間の瑕疵担保特約として発行されるのが通例となっている。

上記図表中Aタイプの保証期間は原則1年で、最大5年程度の延長が可能となっている。保証2年目以降に毎年保証料を支払って更新していくのであるが、Bタイプと違って工事の瑕疵とはおよそ関係のないメンテナンス費用はカバーしない。しかしながら実際には工事完成から相当期間(2年以上)経過した後に発生した損傷部分を瑕疵と認定してAタイプのボンドでカバーするには無理があり、また紛争の要因ともなりかねないため、ボンド業界としては発注者に対し、1~2年以上の瑕疵担保責任を有する工事についてはBタイプのボンドで対応するよう推奨しているとのことである<sup>24</sup>。

## (2) 保証事務の流れ

事務の流れは、次ページの図表のとおりとなる。

瑕疵担保ボンドは通常履行ボンドの特約として発行されるため、工事落札後に履行ボンドと同時に保証申込がなされる。もっとも、履行ボンド申込前には入札ボンドの申込発行が済んでいるため、保証を受け付けるボンド・ブローカーは落札を確認後、直ちにボンド発行手続へと移る。通常であれば工事完成・引渡しから1年が過ぎれば保証債務は消滅するが、その直前に請負契約の変更等により瑕疵担保期間が延長された場合は、請負者からの申し出～保証料支払を経て、延長瑕疵担保ボンドを発行する。

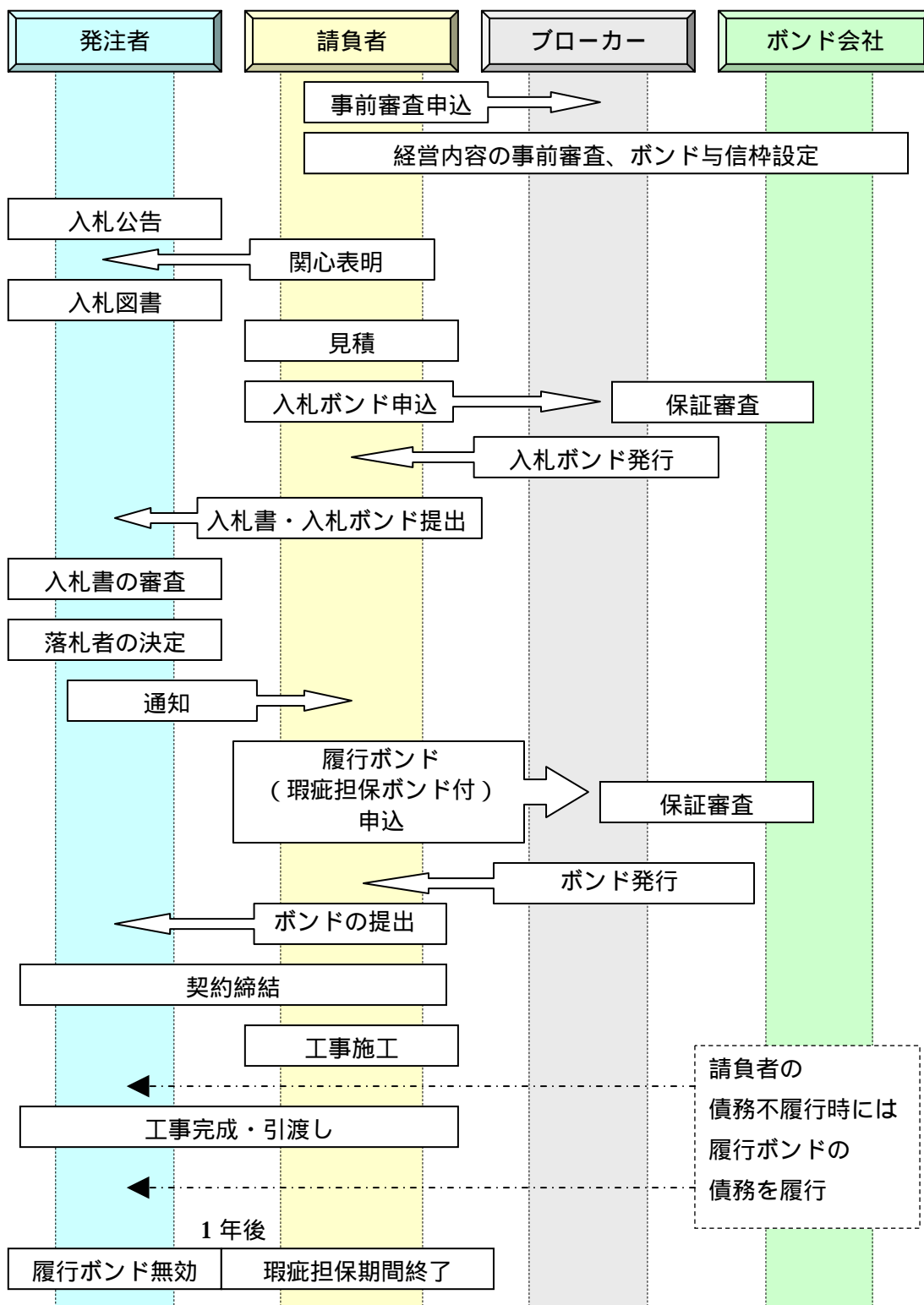
ボンドの様式は各発注者、ボンド会社によって異なる。履行ボンドの特約といえども、同ボンドとは別に瑕疵担保ボンド証券の発行を求められる場合もあれば、履行ボンド証券に瑕疵担保期間(Warranty Period)欄を設けるだけで対応可能とする発注者もある。

なお、履行ボンドと独立した瑕疵担保ボンド発行については、下記フロー図と関係なく行われる。

---

<sup>24</sup> 米国保証協会(SAA)ロバート・デューク氏へのインタビューより

図表 10 保証手続の流れ



出典：(社) 国際建設技術協会「欧米の公共工事建設システム」をもとに当研究所作成

### (3) 保証審査

ボンド会社による保証審査は、事前審査（Prequalification）が中心である<sup>25</sup>。事前審査完了後の保証申込手続は、供与された信用枠内でボンド・ブローカー（仲介業者）が請負者とコンタクトを取り、ボンド証書の発行を行う。

事前審査には数週間から数ヶ月を要する。審査のために要する情報はボンド会社または請負者により様々であるが、一般的には財務諸表 3 年分、オーナー個人の財務諸表、企業組織図、過去の取引実績、取引先一覧、手持工事一覧表、請負者への質問表などである。また、保証審査の一環として、請負者の事務所訪問、経営陣との面談、興信所からの情報入手、外部（銀行、会計士、資材会社、過去の取引先、保険会社等）からの取引状況聴取などがボンド会社及びブローカーにより行われる。

事前審査の結果、ボンド会社はブローカーに対し「与信枠設定通知書（Contract Bond Line of Credit）」を発行し、ブローカーは設定された枠内で請負者とのボンド取引を行う。事前審査以降も、ボンド会社及びブローカーは請負者から最新の財務諸表（年 1～4 回）や手持工事の履行状況等の報告を受け、必要に応じ再審査ならびに与信枠の見直しを行う。

通常、期間 1 年の瑕疵担保ボンドの場合は履行ボンドの特約として取り扱われるため、瑕疵担保ボンドの審査は履行ボンド発行審査に包含される。履行ボンドの発行が認められれば、自動的に瑕疵担保ボンドも付随する。よって予め設定された与信枠内であれば、工事落札後に請負者がブローカーへ保証申込 即日または数日で履行ボンド（瑕疵担保ボンド付）を発行、という手順になる。ブローカーは既に入札ボンドを発行済で契約金額以外の工事情報（発注者名、工事名、工事期間、瑕疵担保期間など）も確認しているため、手続はスムーズに進む。

しかしながら、瑕疵担保期間が 2 年以上で、さらに履行ボンドとは関係ない独立した瑕疵担保ボンドの場合だと、保証審査はより厳しいものとなる。請負者が「工事期間 + 1 年」の間に事業を継続できるかどうかを予測することは可能であり事前審査によって相当部分を補えるものの、「工事期間 + 2 年以上」だと実際の予測は困難であり事前審査だけでは補完できない。また別個のボンドのため与信枠も削られることとなり、ボンド会社のリスクは増大する。

米国保証協会（SAA）のロバート・デューク氏によると「近年の州・地方政府財政の悪化により検査担当官数が減少し瑕疵の検査に対応しきれないことから、いくつかの州では（検査回数を減らすために）瑕疵担保期間を延長する動きがあり、アンダーライティング（保証審査）業務に皺寄せがきており、また保証拒否の増加により最終的には請負者が負担を強いられている」とのことである<sup>26</sup>。

<sup>25</sup> （財）建設経済研究所米国事務所「米国における保証ボンド事業とその現状」（2002 年 3 月）

<sup>26</sup> 米国保証協会（SAA）ロバート・デューク氏へのインタビューより

#### (4) 保証料

履行ボンドの保証料は請負金額の概ね 1～5%で、期間 1 年の瑕疵担保ボンドを付す場合、瑕疵担保ボンドの保証料は基本的に「無料」である。保証期間が工事完成後 1 年以上となる場合や、履行ボンドと独立した瑕疵担保ボンド契約を締結する場合の保証料は、年 1 回請求されることとなり、料率は請負金額の約 0.2～0.5%となっている<sup>27</sup>。

米国保証協会（SAA）から入手した「ボンド保証料率マニュアル」では以下のように規定しており、各ボンド会社は当マニュアルを基準に、自社の財務状態や収益力、保証対象工事の内容や請負者の信用力等を加味した上で瑕疵担保ボンドの保証料を算出している。

#### セクション 2 契約の保証 リスク分類

#### F. メンテナンスの保証

##### 1. 一般条項

- a. 瑕疵担保ボンドの保証料は、履行ボンドの交付前に徴収しなければならない。
- b. 独立したボンドの付保に関係なく、工事完成後 12 ヶ月以内に発生した不良資材や欠陥施工に対する瑕疵保証は、追加保証料の請求を受けないものとする。
- c. 独立したボンドの付保に関係なく、工事完成後 12 ヶ月以降に発生した不良資材や欠陥施工に対する瑕疵保証は、最初の 12 ヶ月分を除いた期間に対して、追加保証料の請求を受けるものとする。すなわち、瑕疵担保期間が 5 年の場合、最初の 12 ヶ月は無料で保証を与え、残り 4 年は通常の料率で保証料を計算する。
- d. ボンド会社による履行ボンドが提供された建設工事請負契約において、瑕疵担保期間中、請負契約の 10%以上が発注者によって留保される旨の条項が契約書に記載されている場合は、瑕疵担保ボンドの保証料は 2 分の 1 とする。
- e. 瑕疵担保ボンドの損失額は、不良資材や欠陥施工のみに対する保証に限定して見積もるものとする。
- f. 「効率的かつ成功裡な運営（または不良資材や欠陥施工に対する通常の保証以上の目的ある義務を有する場合）をカバーするメンテナンス・ボンドに対しては、当初 12 ヶ月を含めて保証料率を最低 100%引き上げるものとする。
- g. 履行ボンドならびに瑕疵担保ボンドに対しては、適用の保証料を請求する。
- h. 履行ボンドと瑕疵担保ボンドは同じコードを適用する。

瑕疵担保ボンドの保証料は、履行ボンドの保証料よりも料率が低いものの、保証期間が長期間に及ぶ場合には、高額になることもある。その要因としては、「4(4) 保証リスク」で

<sup>27</sup> 米国保証協会（SAA）ロバート・デューク氏へのインタビューより

述べたように、竣工引渡後から複数年経過した時点で瑕疵の発生原因特定が困難であることと、長期の瑕疵担保期間中における請負者の事業継続能力を判定するのが難しいため、この2つが保証リスクを高め、保証料の高騰へとつながる。

また、保証期間が長くなるのと比例して保証料が高騰し、保証料の費用を間接的に負担する発注者にとっては事業費の増嵩という結果をもたらす。さらに建設業者にとっても、保証料の高騰に加えて、保証会社の引受審査が厳しくなることから、保証期間が1年間であれば受けられていた保証も、拒否されるという事態も考えられる。

保証料に関してはSAAのマニュアルを参考としながらも、ボンド各社の経営体力、収益力に依存する部分が多い。しかしながら発注者としても、長期の瑕疵担保を義務付けることによって競争を制限し、このために間接的に事業費を増嵩させる可能性が有ることを認識しておく必要がある。

(担当：仁部祐二)