

# 防水保証ガイドライン



一般社団法人

日本防水材料協会<sup>®</sup>

法律監修：匠総合法律事務所



# 目 次

	ページ
目 次	1
1. はじめに	2
2. 防水保証の考え方：新築工事における「防水保証」	3
3. 防水保証の考え方：改修工事を対象とした「防水保証」	3
4. 防水保証ガイドライン改訂にあたって	4
5. 「防水保証」の範囲	4
(1) 防水工事における『契約不適合』	4
(2) 「防水保証」の対象外となる防水層	4
(3) 発注者による防水層の補修請求について	5
6. 「防水保証」における法律等の解釈：『契約不適合』とは	5
(1) 『新民法』における『契約不適合』	5
(2) 建設工事標準請負契約約款類における『契約不適合』	6
7. 「防水保証」における『契約不適合責任期間』	8
(1) 『新民法』における『契約不適合責任期間』	8
(2) 『住宅の品質確保の促進等に関する法律』における『瑕疵担保責任期間』	9
(3) 建設工事標準請負契約約款類における『契約不適合責任期間』	10
8. 契約不適合への発注者の要求事項と請負人の免責事項	12
(1) 『新民法』における『免責事項』	12
(2) 建設工事標準請負契約約款類における『免責事項』	14
9. 防水保証の譲渡	15
10. 「防水保証書」の作成例	15
11. 「防水保証書」の提出先	16
12. おわりに	17
付録 防水保証に関するQ & A	18

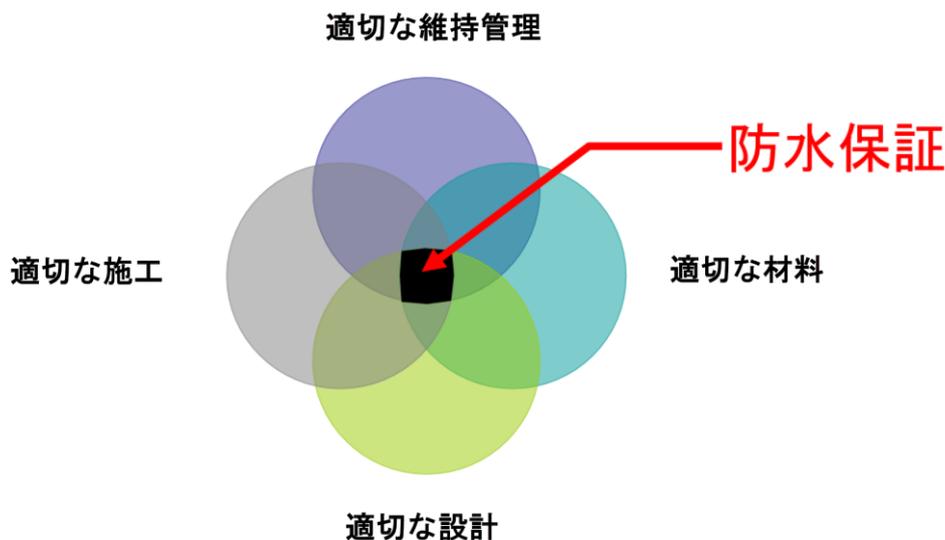
## 1. はじめに

「防水保証」は、戦後間もない時期で材料品質や施工の不備で漏水事故が多かった時代に、明確な責任分担に基づく良質な工事への転換を図ろうとしたことから始まったものとされています。この「防水保証」はその後、時代の変遷に伴う建築業界における元請・下請の多重構造の意識変化もあり、その使われ方が変わってきています。

また、1999年6月23日に公布された民法の特例として定められた法律『住宅の品質確保の促進等に関する法律』（以下、『住宅品質確保法』と略す）第94条で、請負人は、発注者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について瑕疵担保の責任を負うと規定され、発注者や居住者保護の観点から新築住宅では漏水等の責任について法的な裏付けがなされました。しかしながら、『住宅品質確保法』施行以降も、防水工事にのみ「防水保証書」の提出が要求され、その要求は新築住宅に限らず、非住宅建築防水工事、防水改修工事にまで広がっています。

また、「防水保証」の免責事項等に対する発注者や居住者の不十分な理解により、本来、発注者や居住者が担当すべき維持・管理面の注意事項が順守されないことによるトラブルもみられますが、長期の「防水保証」を根拠に防水工事業者や防水材料製造業者が負担を課せられることがあります。

本来、「防水保証」は適切な設計、適切な材料、適切な施工と適切な維持管理があって成り立つものであり、他の責任分担範囲を防水工事業者や防水材料製造業者が負担すべきものではありません。



「防水保証」という言葉は、その中に「保証」という語句が含まれるため、「雨が漏らないといった防水層の機能を発注者に保証し、防水層施工後の一定期間の機能保証をつける。」ことで発注者にその防水層の優位性をアピールする、もしくは防水層のアフターサービスの一環のように誤認させているものと考えられます。

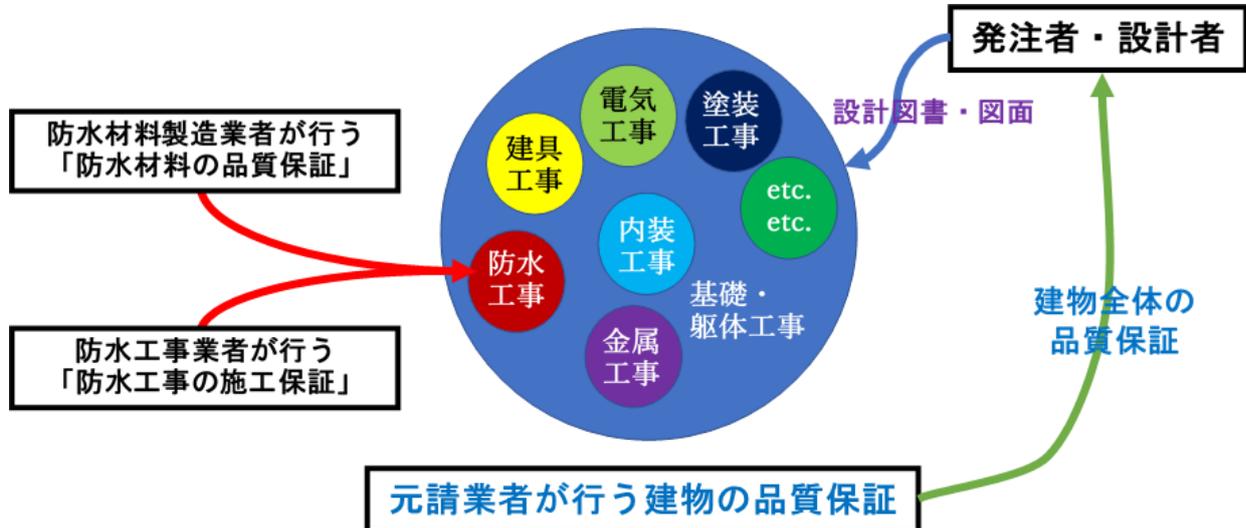
そのような誤解や誤認を避ける必要があったため、一般社団法人 日本防水材料連合会（現一般社団法人 日本防水材料協会（以下、JWMAと略す））は、防水材料製造業者としての「防水保証」に関する法的根拠と一定の方向性を示す「防水保証ガイドライン」を2015年に策定しました。

このたび、1896年（明治29年）に制定された民法（以下、『旧民法』と略す）の一部が120年ぶりに改正（以下、『新民法』と略す）され、2020年4月から施行されました。

これに合わせ、JWMAは「防水保証ガイドライン」を『新民法』を反映した内容に改訂しました。

## 2. 防水保証の考え方：新築工事における「防水保証」

建物の品質保証は請負契約の当事者間で交わされるものであることから、新築工事の場合、「防水保証」は建物の一部の品質保証であるので、発注者に対しては元請業者が提出するもので、防水工事業者は元請業者に提出することが原則となります。



但し、防水工事のみの個別発注で防水工事業者直請けの場合は、防水工事業者が発注者に提出することになります。

JWMAは防水工事業界と協力して、従来の慣例であった「防水保証」を本来のあるべき姿にして、防水業界の健全な発展に寄与することを考えております。

JWMAの新築工事における防水保証ガイドラインの骨子は以下の通りです。

1. 防水材料製造業者は防水材料の品質保証を行うものとする。防水工事業者は防水工事の品質保証を行うものとする。
2. 「防水保証書」は原則として防水工事業者が請負工事契約または下請工事契約の相手方に提出する。
3. 「防水保証」の期間は請負工事契約に記載された年数とし、請負工事契約が民間建設工事標準請負契約約款（甲）による場合は引渡時から2年間を原則とする。

但し、対象建築物が新築住宅の場合は10年間を原則とする。

## 3. 防水保証の考え方：改修工事を対象とした「防水保証」

防水改修工事を対象とした「防水保証」にも、原則的には新築工事の「防水保証」における法律の解釈が適用されます。しかし、防水改修工事は新築時と異なり、防水工事業者は施工に際して様々な制約を受けます。下地の状態や水勾配、立上り高さや凹凸、フクレ等に対する適切な処理が求められます。また、屋上に設置された配管や架台などの設置物をそのままにして防水改修工事を行わなければならないことも多くあります。更に、最近増加している既存防水層上に防水改修を施す「かぶせ改修」では、既存防水層の劣化状況をよく把握して、改修防水層がその性能を十分に発揮できるよう適切な対策を立案して実施することが求められます。これらのため、防水改修工事の契約不適合責任の期間は防水改修工事現場ごとに異なるのが本来の姿であり、一律に何年保証とすることは無理があると考えられます。防水改修工事においては、防水工事業者は、発注者、元請会社や防水材料製造業者などと十分に検討の上、保証期間を設定することが重要です。

## 4. 防水保証ガイドライン改訂にあたって

民法改正では、明治時代の古い言葉を現代用語に置き換える点にあるだけではなく、当事者同士の契約を重視する意図が込められました。

『新民法』では、欠陥のある状態を示す「瑕疵」という用語が廃止されました。代わりに「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」（『新民法』第 562 条、）という文言になり、一般的には「契約不適合」という用語が新たに使われています。防水材料製造業者は、防水工事業者に防水材料を販売するという売買契約に基づき、材料品質や数量についての『契約不適合』による債務不履行責任を負うことになります。

『新民法』第 562 条の規定は同第 559 条によりその他の有償契約へも準用され、請負者（債務者）が発注者（債権者）に対して負う「瑕疵担保責任」は、『契約不適合』による債務不履行責任に置き換わることになります。

『新民法』では具体的に何を契約内容として定めるかが、これまで以上に重要になります。

この流れから、「契約書」に記載された内容のみが責任の対象となると思われがちですが、契約書で明示されなくても「社会通念として通常はこう考えられる」と解釈されるような内容についても「契約」の内容に含まれる可能性があり、注意が必要です。また、「契約書」に記載された内容が重要となることから、免責事項や業界通念を債権者（施主などの消費者）に明示することも重要です。

また、『旧民法』では注文者が補修請求と補修費用の損害賠償請求を選択的に行使できるのに対し、『新民法』では契約不適合の補修をまず請求し、補修ができない場合など、一定の要件を満たす場合に初めて損害賠償請求が可能であるかのような条文に整理されました。（『新民法』第 559 条、562 条、564 条、415 条 2 項）

## 5. 「防水保証」の範囲

### (1) 防水工事における『契約不適合』

本ガイドラインでは、対象とする防水工事における『契約不適合』の事象は、「契約や『新民法』で規定された期間内に、防水工事業者が施工した防水層（防水層端末部を含む）から建物内部への雨水等の浸入が発生した場合」を指します。

ここで、雨水等とは地下水を含まず、屋内防水工法が施工された屋内での生活水等を含むものとしています。

その対象防水層としては、アスファルト防水層、改質アスファルトシート防水層（トーチ工法・常温粘着工法）、合成高分子系シート防水層、塗膜防水層（外壁に用いられるアクリルゴム系塗膜防水層を除く）、並びに、防水材料製造業者及び防水工事業者が合意して「防水保証」が可能と判断された防水層としています。

### (2) 「防水保証」の対象外となる防水層

本ガイドラインで「防水保証」の対象外となる防水層としては、屋根防水工事などでパラペットの天端のみなど対象部位の一部のみが施工された部分防水層、アスファルトコンクリートや保護コンクリートで覆われていない露出仕上駐車場防水層、蓄熱層防水層及び地下外壁防水層としています。但し、それらの内、防水材料製造業者及び防水工事業者が合意して「防水保証」に値すると判断した防水層は除くものとしています。

露出仕上駐車場防水層については、駐車場として当然要求される車の走行に対する防水層表面の摩耗や防水層の損傷などに対する耐用が長期の保証になじまないことが「防水保証」の対象外となる理由です。また、蓄熱層防水層や地下外壁防水層は施工現場の諸条件に対応しながら施工しなければならないという施工現場の特殊性により「防水保証」の対象外としました。更に、地

下外壁防水層においては、埋戻し工事によって防水層が損傷を受けやすく、防水材料の品質や防水施工が『契約不適合』の原因となったかどうかは特定できないことも「防水保証」の対象外とする理由です。

但し、上記の「防水保証」の対象外となる防水層であっても、防水材料製造業者が独自の考え方で開発した防水工法で、かつ、防水工事業者がその施工に際して「防水保証」が可能と判断したものであれば、「防水保証」の対象とできます。

### (3) 発注者による防水層の補修請求について

『新民法』第 562 条は売買についての条文ですが、同第 559 条により請負で準用する場合は、買主は発注者（債権者）、売主は請負人（債務者）と読み替えることとなります。

請負人が施工した防水層の範囲で、請負人の責による漏水が発生した場合は、発注者の追完請求権である防水層の補修を請求することとなります。

『新民法』では「目的物の修補、代替物の引き渡し、又は不足分の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。」と明記されています。また、同第 562 条第 1 項但し書きにより、請負人は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができます。たとえば、発注者が建築物の施工を初めからやり直すよう要求した場合であっても、請負人は、発注者に不相当な負担を課することのない範囲で補修工事により対応することも可能となります。

また、同第 562 条第 2 項により契約不適合が発注者の支給品、指示、メンテナンス不足などの発注者の責による場合は、履行追完請求はできないものと規定されています。

更に、防水保証書に記載された免責事項に該当する場合には、請負者は責任を免れる可能性があり、そのため請負者は、契約不適合の原因を探るために、現地調査が必要となる場合があります。

#### 民法 第 3 編 債権 第 2 章 契約 第 3 節 売買

##### 第 2 款 売買の効力

##### 第 562 条（買主の追完請求権）

1. 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
2. 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

#### 民法 第 3 編 債権 第 2 章 契約 第 3 節 売買

##### 第 1 款 総則

##### 第 559 条（有償契約への準用）

この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

## 6. 「防水保証」における法律等の解釈：『契約不適合』とは

### (1) 『新民法』における『契約不適合』

「防水保証」は、請負契約又は下請契約の当事者である防水工事業者が、もう一方の当事者である発注者又は元請会社に対して、『契約不適合』による債務不履行責任について文書で明確にしたものと解釈されます。防水材料製造業者は、防水工事業者との売買契約に基づく材料品質や数量についての『契約不適合』による債務不履行責任を負うこととなります。但し、防水工

事業者と防水材料製造業者が発行元としての連名防水保証書に防水材料製造業者の責任範囲の記載がなく発注者等に交付されて、契約不適合が発生した場合は、防水材料製造業者も防水保証書の内容に従い発注者等に対し責任を負うこととなります。

## (2) 建設工事標準請負契約約款類における『契約不適合』

民法では「契約自由の原則」により、契約が優先されます。建設工事請負契約は、多くが不明確さと不完全さをもつとともに、解釈規範としての民法の請負契約の規定も不十分です。

このため、建設工事にかかわる紛争が生じやすいだけでなく、請負契約を締結する当事者間の力関係が一方的であることにより契約条件が一方にだけ有利に定められ易く、いわゆる請負契約の片務性の問題を生じ、建設業の健全な発展と建設工事の施工の適正化を妨げるおそれもあります。このため、建設業法は、法自体に、請負契約の適正化のための規定（建設業法第3章）をおくとともに、それに加えて、中央建設業審議会（中建審）が当事者間の具体的な権利義務の内容を定める標準請負契約約款を作成し、同法第34条第2項によりその実施を当事者に勧告することとしています。

建設工事標準請負契約約款類には以下の4種の約款があり、建築請負工事に於いて多く利用されています。これらは民法の改正に伴い、瑕疵担保責任が見直されました。

- ① 公共工事標準請負契約約款：  
対象：国の機関、地方公共団体、政府関係機関が発注する工事の請負契約（電力、ガス、鉄道等の民間企業の工事も含む）
- ② 民間建設工事標準請負契約約款（甲）  
対象：民間の比較的大きな規模の工事を発注する者と建設業者との請負契約
- ③ 民間建設工事標準請負契約約款（乙）  
対象：個人住宅等の民間の比較的小さな規模の工事を発注する者と建設業者との請負契約
- ④ 建設工事標準下請契約約款  
対象：公共工事・民間工事を問わず、建設工事の下請契約全般

本ガイドラインでは、上記の内の民間建設工事標準請負契約約款（甲）と建設工事標準下請契約約款について記述します。

民間建設工事標準請負契約約款（甲）では第32条、建設工事標準下請契約約款では第35条で、契約不適合責任が規定されています。

それぞれの条文の第1項では、履行追完請求について規定されていますが、民間建設工事標準請負契約約款（甲）では履行追完請求は書面をもって行うこととされています。

また、建設工事標準下請契約約款では民間建設工事標準請負契約約款（甲）の発注者は元請負人に、受注者は下請負人に置き換えられています。

### 民間建設工事標準請負契約約款（甲）

#### 第32条（契約不適合責任）

発注者は、引き渡された工事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もの（以下「契約不適合」という。）であるときは、受注者に対し、書面をもって、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない。

建設工事の適正・円滑な施工を確保するためには、元請・下請間の契約が合理的で対等なものとなっていることが必要です。

建設工事標準下請契約約款は、公共工事・民間工事を問わず下請契約全般を対象とされています。建設工事標準下請契約約款第35条では（A）と（B）を選択するものとされていますが、防水工事は後工事等による防水層の損傷もあり得ることから、「その契約不適合が下請負人の責めに帰すべき事由により生じたもの」という限定が必要で、（B）を選択することが望ましいものと思えます。

**建設工事標準下請契約約款**

**第 35 条（A） （契約不適合責任）**

元請負人は、引き渡された工事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もの（以下「契約不適合」という。）であるときは、下請負人に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、元請負人は履行の追完を請求することができない。

**第 35 条（B） （契約不適合責任）**

元請負人は、引き渡された工事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もの（以下「契約不適合」という。）であり、その契約不適合が下請負人の責めに帰すべき事由により生じたものであるときは、下請負人に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完（工事目的物の範囲に限る。）を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、元請負人は履行の追完を請求することができない。

民間建設工事標準請負契約約款（甲）の第 32 条と建設工事標準下請契約約款の第 35 条の第 2 項以降は同じですが、下請契約約款では、第 1 項と同様に、発注者は元請負人に、受注者は下請負人と読み替えます。また、第 3 項の「書面をもって」の文言は下請契約約款にはありませんので、注意が必要です。

**民間建設工事標準請負契約約款（甲）**

**第 32 条 （契約不適合責任）**

2. 前項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
3. 第 1 項の場合において、発注者が相当の期間を定めて、書面をもって、履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて、書面をもって、代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
  - 一 履行の追完が不能であるとき。
  - 二 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - 三 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないその時期を経過したとき。

以上のように、第 2 項は『新民法』第 562 条第 1 項後段と同一であり、第 3 項は『新民法』第 563 条と同一の規定となっています。

## 7. 「防水保証」における『契約不適合責任期間』

### (1) 『新民法』における『契約不適合責任期間』

『新民法』第 166 条では、旧民法における工事代金 3 年・飲食費 1 年等の職業別の短期消滅時効制度や 5 年の商事消滅時効制度が廃止され、時効は債務不履行責任の期間を請負・売買契約とも発注者が契約不適合を知った時から 5 年以内、発注者や居住者が契約不適合を知らない状態が続けば引渡時から 10 年以内の何れか早く到来する時期までの期間とされています。

民法では「契約自由の原則」により契約が優先され、これらの期間についても、契約でそれ以下に短縮することができます。ただし、請負契約の発注者が個人の消費者である場合、消費者契約法違反を避ける観点も必要となります。(消費者契約法 第 10 条)

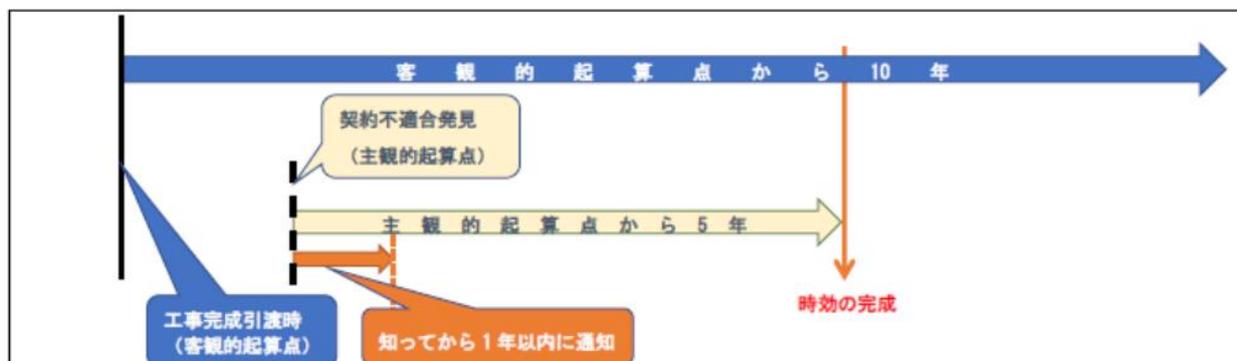
#### 消費者契約法

##### 第 10 条 (消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

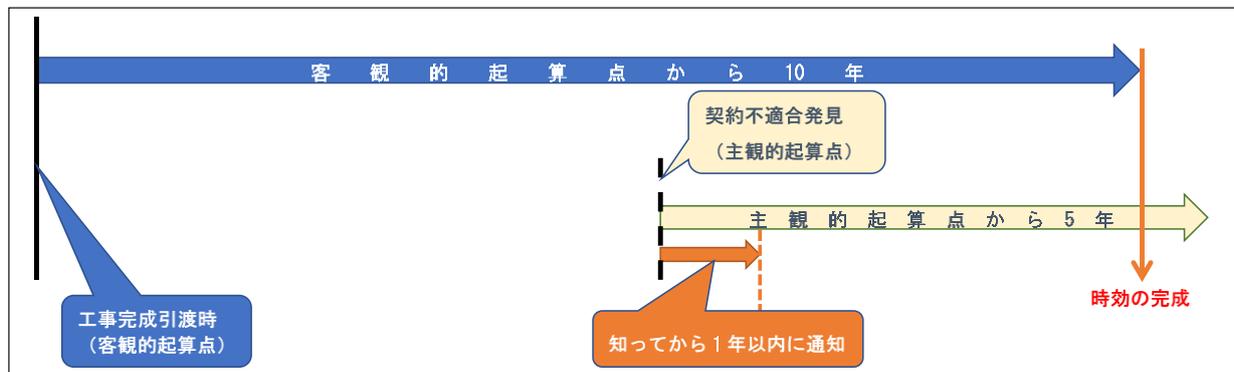
消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

しかし、売買の場合は『新民法』第 566 条、請負の場合は同第 637 条により目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限として、発注者が不適合を知った時から 1 年以内にその旨を請負人に通知しないときは、履行追完請求、報酬減額請求や損害賠償請求はできないものと規定されています。上記新民法規定を参考に、個別の防水材料の性能等から、防水保証の期間を定め、保証書にて明確にしておくことが求められます。

#### 【請負人の債権等の消滅時効】



#### 【請負人の債権等の消滅時効】 工事完成引渡時から 5 年を越えて契約不適合が発見された場合



**民法 第1編 総則 第7章 時効 第3節 消滅時効**

**第166条（債権等の消滅時効）**

1. 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。
  - 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。
  - 二 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。
2. 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは、時効によって消滅する。
3. 前2項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

**民法 第3編 債権 第2章 契約 第3節 売買**

**第566条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）**

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

**民法 第3編 債権 第2章 契約 第9節 請負**

**第637条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）**

前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、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をすることができない。

2. 前項の規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時）において、請負人が同項の不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

また、たとえば、短期間（1年程度）の応急処置として防水改修工事を行った場合で、防水保証は発注者から不要といわれても、それが立証できない場合には、補修請求や損害賠償については『新民法』第637条、第166条の適用を受ける可能性が高いので、注意が必要です。

**(2) 『住宅の品質確保の促進等に関する法律』における『瑕疵担保責任期間』**

民法の特例である、新築住宅を対象とした『住宅品質確保法』は民法の改正に伴い、改正されました。なお、改正された『住宅品質確保法』では、「瑕疵」の文言が残されており、同法第2条第5項に「この法律において「瑕疵」とは種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態」という規定を設けて「瑕疵」という用語を使うことにされています。請負契約が締結されるすべての新築住宅を対象に請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、『住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令（『住宅品質確保法』施行令第5条）で定めるもの』の瑕疵担保責任が義務付けられています。住宅は長期にわたり利用され、その間、一定以上の品質を確保することが請負人に求められます。住宅品質確保法 第94条は任意規定では無く強行規定です。したがって、特約で10年未満の期間を定めても無効です。

### 住宅の品質確保の促進等に関する法律 第7章 瑕疵担保責任

#### 第94条（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）

住宅を新築する建築工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治29年法律第89号）第415条、第541条及び第542条並びに同法第559条において準用する同法第562条及び第563条に規定する担保の責任を負う。

2. 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3. 第1項の場合における民法第637条の規定の適用については、同条第1項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第2項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

『住宅品確法』では20年以内であれば特約で10年を超える期間を定めることができます。

### 住宅の品質確保の促進等に関する法律 第7章 瑕疵担保責任

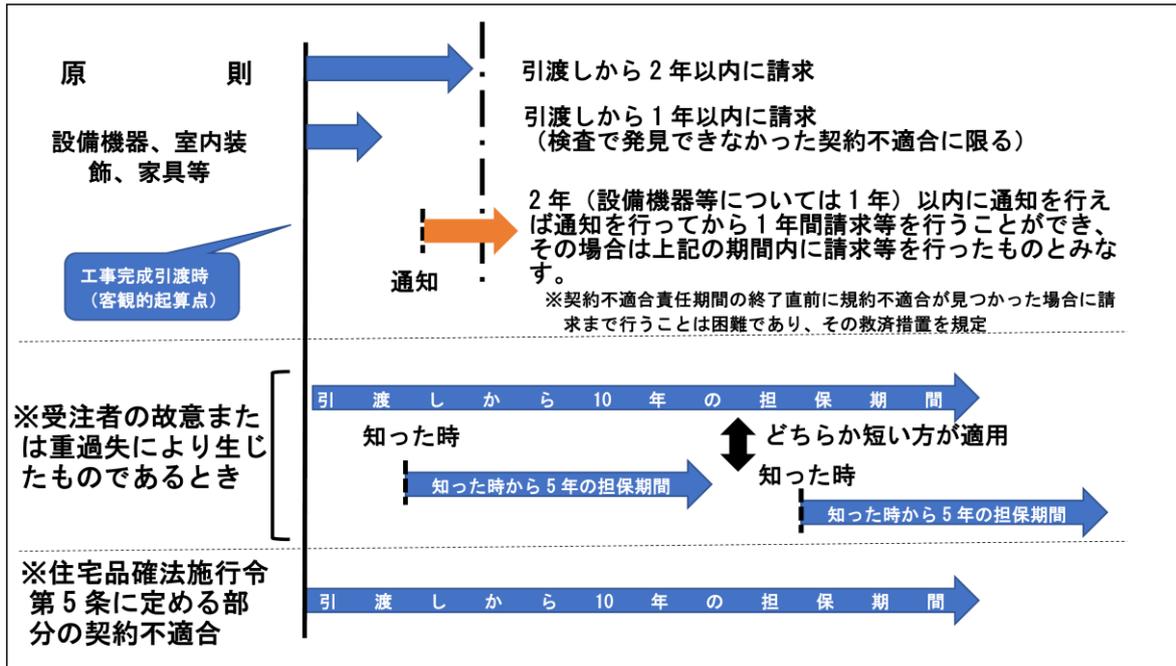
#### 第97条（瑕疵担保責任の期間の伸長等）

住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第94条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第95条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から20年以内とすることができる。

### (3) 建設工事標準請負契約約款類における『契約不適合責任期間』

民間建設工事標準請負契約約款（甲）では第44条、建設工事標準下請契約約款では第47条に契約不適合責任期間について規定されています。建設工事は、監督員の立会い、検査等、監理者による工事監理のもとに施工されるものであり、契約内容と不適合な部分が生じるおそれは少なく、また、工事完成検査の際に専門家により確認がなされることにより、不適合部分はほとんど補修されて引渡しが行われます。さらに、長期間経過すればそれが施工上の契約不適合か使用上の過失かをめぐって争いを生じる可能性もあります。また、請負者を長期間不安定な地位に置くことも過酷なことと考えられます。従来建設工事標準請負契約約款類において設けられている期間制限は、建設工事の特性から導かれるものであり、この実態は、民法改正後であっても変わるものではないため、改正後の約款において、契約不適合責任に関し期間の制限を設けることは、消費者契約法第10条の規定には違反しないものと考えられます。

そのため、木造とコンクリート造等の区別は廃止した上で、これまでも民法で10年とされていたものを従来の同約款類では2年としていたことも踏まえ、原則2年の契約不適合責任期間とされました。発注者は原則上記の期間内に請求を行う必要があることとし、期間終了直前に契約不適合が発覚したときの発注者保護の観点から、通知をすればそこから1年間請求することが可能とすることとされました。



国土交通省ホームページ『建設工事標準請負契約約款の改正について(案)』より引用  
 (政策・仕事>審議会・委員会等>中央建設業審議会(令和元年12月13日開催)配布資料)

**民間建設工事標準請負契約約款(甲)**

**第44条 (契約不適合責任期間等)**

発注者は、引き渡された工事目的物に関し、第27条又は第28条((乙)の場合は第18条第2項)に規定する引渡し(以下この条において単に「引渡し」という。)を受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

2.~6. (略)

建設工事標準下請契約約款第47条では契約不適合責任期間は元請契約における契約不適合責任期間と相応することと注記されています。このため、元請契約が民間建設工事標準請負契約約款(甲)がそのまま採用されている場合は、契約不適合責任期間は引き渡しの日から2年となります。

**建設工事標準下請契約約款**

**第47条 (契約不適合責任期間)**

元請負人は、引き渡された工事目的物に関し、第27条(検査及び引渡し)第3項(第29条(部分引渡し)において準用する場合を含む。)の規定による引渡し(以下この条において単に「引渡し」という。)を受けた日から○年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

注 ○の部分には原則として元請契約における契約不適合責任の期限に相応する数字を記入する。

それぞれの条文の第 6 項には受注者又は下請負人の故意又は重過失により生じたものについては『新民法』の定めによるとされていますので、契約書や「防水保証書」に契約不適合責任期間の規定がない場合も含めて、注意が必要です。(下請契約では受注者は下請負人と読み替えます。)

**民間建設工事標準請負契約約款 (甲)**

**建設工事標準下請契約約款**

**第 44 条 (契約不適合責任期間等)**

**第 47 条 (契約不適合責任期間)**

6. 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによる。

また、民間建設工事標準請負契約約款 (甲) 第 44 条第 9 項 (建設工事標準下請契約約款第 47 条では第 8 項) には新築住宅の場合、契約不適合責任期間は 10 年とする規定がなされています。

9. この契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号) 第 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約である場合には、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令 (平成 12 年政令第 64 号) 第 5 条に定める部分の瑕疵 (構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。) について請求等を行うことのできる期間は、10 年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。

**注** 第 9 項は住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号) 第 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約の場合に使用することとする。

## 8. 契約不適合への発注者の要求事項と請負人の免責事項

### (1) 『新民法』における『免責事項』

『新民法』第 636 条 は、契約不適合が存した場合であっても、それが注文者の供した材料の性質や注文者の与えた指図によって生じたときは、請負人は責任を負わない旨の規定ですが、この規定は「防水保証」にも当てはまる規定と考えられます。つまり、発注者の代理人とされる設計者の図面を含む指図によって『契約不適合』が発生した場合は、請負者は『契約不適合』の責任を負う必要がないこととなります。新築の場合は防水工事業者が下請負となる形になりますが、発注者 (設計者を含む) の指図が不相当であれば、元請業者を通じて発注者や居住者に設計変更等の意見具申を行う必要があります。

そのため、事前打ち合わせの議事録や、意見具申はできるだけ書面に残すことが必要です。

**民法 第 3 編 債権 第 2 章 契約 第 9 節 請負**

**民法第 636 条 (請負人の担保責任の制限)**

請負人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注文者に引き渡したとき (その引渡しを要しない場合にあつては、仕事が終了した時に仕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とき) は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、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をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不相当であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

また、請負人等が施工した防水層の範囲で漏水が発生した場合は、発注者は追完請求権である防水層の補修を請求することになります。そして、『新民法』第 563 条 の規定は同第 562 条第 1 項の履行追完を相当の期間を定めて請求して、その期間内に履行追完がないとき又は同条第 2 項に掲げた場合には、代金の減額を請求できるものと規定しています。しかしながら、契約不適合

が発注者の支給品、指示に基づくものであるときは、履行の追完請求等はできないものと規定されています。

このほか、契約不適合が、発注者のメンテナンス不足によるものであるなど、発注者の責めに帰すべき事由により生じたときは、『新民法』第 562 条 2 項、563 条 3 項により、履行の追完請求等はできないものと考えられます。さらに、防水保証書に記載された免責事項に該当する場合には、免責の合意に基づいて、履行追完請求はできないものと規定されています。

**民法 第 3 編 債権 第 2 章 契約 第 3 節 売買**

**第 2 款 売買の効力**

**第 563 条 (買主の代金減額請求権)**

前条第 1 項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、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。

2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- 1 履行の追完が不能であるとき。
- 2 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 3 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- 4 前 3 号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3. 第 1 項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前 2 項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

請負者が契約で取り決めた工事をしないとき又はできる能力がないような場合には、発注者は損害賠償請求をすることができます。ただし、その債務の不履行が債務者（請負者）の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでないとしています。

「帰責事由」の存否の判断基準は、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」と定められています。

自己の履行能力を勘案し、明確な免責事由を定めておくことが望まれ、防水請負の分野においても契約内容や防水保証書の免責事項の明確化が必要となります。

**民法 第 3 編 債権 第 1 章 総則 第 2 節 債権の効力**

**第 1 款 債務不履行の責任等**

**第 412 条の 2 (履行不能)**

1. 債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない。
2. 契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第 415 条の規定によりその履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することを妨げない。

民法 第3編 債権 第1章 総則 第2節 債権の効力

第1款 債務不履行の責任等

第415条（債務不履行による損害賠償）

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2. 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

- 1 債務の履行が不能であるとき。
- 2 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 3 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

(2) 建設工事標準請負契約約款類における『免責事項』

民間建設工事標準請負契約約款（甲）では第21条（不可抗力による損害）に、建設工事標準下請契約約款では第26条（天災その他不可抗力による損害）に、不可抗力による損害について規定されています。しかしながら、トラブル防止の観点から、発注者・受注者・監理者間それぞれにおける協議、承諾、通知、設計、施工条件の疑義、相違等は原則として書面により行う旨の規定等があることを十分に理解しておく必要があります。

民間建設工事標準請負約款（甲）

第21条（不可抗力による損害）

天災その他自然的又は人為的な事象であつて、発注者又は受注者のいずれにもその責めを帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、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。）又は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。

2. 前項の損害について、発注者及び受注者が協議して重大なものと認め、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。

3. 火災保険、建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の発注者の負担額から控除する。

また、民間建設工事標準請負契約約款（甲）第21条（不可抗力による損害）の他に、防水保証書に不具合調査の必要性、同調査費用の負担先や発注者の注意義務等の下記に示す事項を記載することを推奨します。

防水保証書追加記載例

1. 受注者に対し本条の請求をした場合、発注者は、受注者からの要請があるときは、当該契約不適合に関し受注者に調査の機会を与えなければなりません。この場合の調査費用は、調査箇所に発注者が主張する契約不適合が存することが確認された場合には受注者の負担とし、発注者が主張する契約不適合が存しないことが確認された場合には発注者の負担とします。
2. 発注者が適切なメンテナンスを怠ったことにより生じた契約不適合については、受注者は、当該契約不適合について責任を負いません。

## 9. 防水保証の譲渡

『新民法』第 466 条の規定により、防水保証に基づく請求権を譲渡することは妨げられません。また、同条第 2 項により仮に債権譲渡を禁止しても、債権譲渡が効力を生じてしまうこととなります。しかしながら、「防水保証」は、『契約不適合』に至る請負工事期間中の様々な打合せや設計変更等があり得るし、譲渡に至る間のメンテナンスの状況等の発注者の責任範囲をどう見るかの問題もあります。債務者が承諾しなければ建物の所有権が移転された場合には防水保証の責任を負わないといった免責事項を保証書に設けて、それによって同第 466 条第 3 項の適用を主張することが考えられます。

### 民法 第 3 編 債権 第 1 章 総則 第 4 節 債権の譲渡

#### 第 466 条 (債権の譲渡性)

1. 債権は、譲り渡すことができる。ただし、その性質がこれを許さないときは、この限りでない。
2. 当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示（以下「譲渡制限の意思表示」という。）をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。
3. 前項に規定する場合には、譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができる。
4. 前項の規定は、債務者が債務を履行しない場合において、同項に規定する第三者が相当の期間を定めて譲渡人への履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、その債務者については、適用しない。

#### 第 467 条 (債権の譲渡の対抗要件)

1. 債権の譲渡（現に発生していない債権の譲渡を含む。）は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

## 10. 「防水保証書」の作成例

『防水保証書』には以下の事項を記載する必要があります。

1. 宛先：防水保証を受ける権利を有する法人名又は個人名（債権者）
2. 防水保証対象物基本要件：物件名、現場住所、防水工法、施行部位、施工面積等
3. 保証期間
4. 防水保証範囲
5. 責任範囲：防水保証書の提出者が連名の場合のそれぞれの責任範囲を明確にします
6. 免責事項
7. 提出者：防水保証を出す防水工事業者及び必要に応じて防水材料製造業者（債務者）

保証期間についてはこれまで述べてきた通り、請負契約の記載内容によって異なってきます。

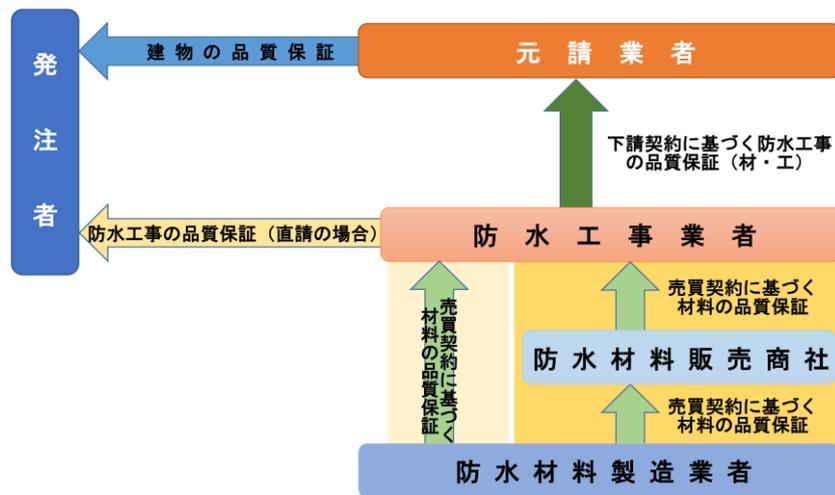
JWMAでは、『新民法』による場合、『建設工事標準下請契約約款』による場合、および『住宅品確法』による場合のそれぞれの防水保証書のひな形を別途作成しております。参考にして頂ければ幸いです。また、『防水層使用上の留意事項』や『維持メンテナンスのお願い』等を、添付して提出することを推奨します。

## 11. 「防水保証書」の提出先

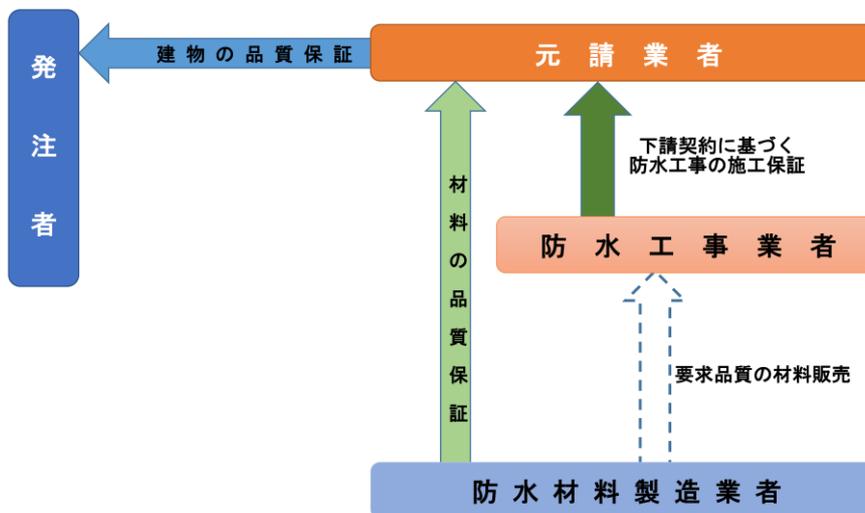
『契約不適合』による債務不履行責任を負うということは、本来契約当事者間における契約上の責任の問題です。つまり、防水材料製造業者は防水工事業者に対して「売買契約に基づく材料の品質保証」の責任を負うことになります。ここで、防水材料製造業者と防水工事業者の間に防水材料販売商社が介在する場合は、防水材料販売商社は防水工事業者に対して「売買契約に基づく材料の品質保証」の責任を負うことになります。新築工事では防水工事業者は元請業者に対して「下請契約に基づく材料の品質保証を含む防水工事の品質保証」の責任を負うことになり、発注者に対しては元請業者が「請負契約に基づく防水工事の品質保証を含む建物の品質保証」の責任を負うことが本来の形であるといえます。

そのため、建物の一部の品質保証である「防水保証書」は、個別発注による防水工事業者の直受工事以外では、防水工事業者から元請業者に提出することが原則となります。そして、請負契約の発注者に対しては、請負人である元請業者が建物の一部の品質保証として提出することが原則となります。

個別発注により防水工事業者が請負契約の請負人になる場合は、防水工事業者から発注者に対して提出します。



しかし、防水工事は電化製品などとは異なり、長期の保証を要求されてきましたが、防水材料製造業者が防水材料の品質を保証し、防水工事業者が防水工事の施工保証をするという二者連名の形の保証書が元請業者に提出される運用が定着して、現在に至っています。



## 12. おわりに

『新民法』の施行に合わせ、防水保証が影響を受ける旧民法からの主要な変更点を含め、防水保証の留意点をまとめました。今後は従来以上に防水工事契約書や防水保証書の記載内容が重要になります。曖昧な契約、曖昧な保証範囲にならないよう、新民法の内容を踏まえた上で、保証条件や免責事項を明確に記載することが必要です。防水保証発効後は、発注者、請負者双方がその内容を熟知し、適切な清掃・保守、検査などを実施し、防水層を良好な状態に保つことが肝要です。そして、万一漏水事故が発生した場合は、防水保証書に従い、新民法第1条第2項にある「権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない」の精神で、両者協力して対応に当たることが求められます。

以上、防水業界の健全な発展を図るために、本ガイドラインをまとめました。ご活用いただければ幸いです。

## 付 録 防水保証に関する Q & A

### Q- i : 防水保証年限について

- ① 防水工事業者からの質問です。防水保証年限は何年が妥当ですか？
  - A : 請負契約書又は下請契約書（以下、契約書等という）の「契約不適合責任期間」に準拠してその期間以内とすることが妥当と思われます。契約書等に「契約不適合責任期間」が明記されていない場合は、民法の規定に従うものとされます。民法の一般規定によれば、契約不適合を知ってから 5 年間又は引き渡しから 10 年間のいずれか短い方の期間が防水保証年限となります（本文 7. (1) 7~9 頁）。但し、発注者や居住者（債権者）は契約不適合を知ってから 1 年以内に請負者（債務者）に通知することが必要となります。また、新築住宅では『住宅品確法』により、引き渡しから 10 年間の防水保証年限と規定されています（本文 7. (2) 9~10 頁）。新築非住宅や防水改修工事の契約書等で建設工事標準請負契約約款（甲）が採用されている場合は引き渡しから 2 年間又は契約不適合を知ってから 1 年間のいずれか短い方の期間が防水保証年限となります（本文 7. (3) 10~12 頁）。但し、この場合は発注者や居住者（債権者）は引き渡しから 2 年以内に契約不適合を知って請負者（債務者）に通知すれば、通知した期日から 1 年間は履行追完請求ができるものとされています。
- ② 防水工事業者からの質問です。契約書等に防水保証年限の記載がない場合は「防水保証書」を出さなくてもよいのでしょうか？
  - A : 契約書等に明確な防水保証年限の記載がない場合は民法の規定に従うこととなります。「防水保証書」を提出する際には、防水保証年限、防水保証範囲や免責事項を明記することを推奨します。
- ③ 防水工事業者からの質問です。保証期間が切れているにも関わらず、保証期間内から漏水が発生していたと主張された場合はどう対応すればよいのでしょうか？
  - A : 民法規定に準じ、責任期間内に債務者に対し通知又は請求をしていなければならないと定められているのであれば、責任期間内に通知又は請求が無い限り、保証期間の経過により責任は消滅することになります。他方、保証書において保証期間内の漏水一般について保証しているのであれば、事実として保証期間内に漏水が生じていたかどうかの立証の問題となります。
- ④ 元請業者、防水工事業者、防水材料製造業者からの質問です。一般的な防水保証年限を超える長期防水保証期間の要求が発注者等から出された場合はどのような対応が必要ですか？
  - A : 保証期間について個別にどのような合意を行うかは、基本的には契約当事者の自由にゆだねられており、長期の保証に応じるべき義務はありません。民法の一般規定によれば、契約不適合を知ってから 5 年間又は引き渡しから 10 年間のいずれか短い方の期間責任を負うことになること、工事請負契約であれば、建設工事標準請負契約約款では引渡し日から 2 年以内の請求等を求めていることを伝え、これを超える責任を負うことができない旨を説明することなどが考えられます。
- ⑤ 防水工事業者からの質問です。防水保証年限が切れた時点で債権者に対して「時効」を通知する必要があるのでしょうか？
  - A : あえて保証期間切れを通知すべき義務はありません。保証期間切れを通知しなかったとしても、何らかの法的責任を負うものではないため、基本的には通知をしなかったとしても問題は生じないと考えます。

- ⑥ 防水工事業者からの質問です。防水保証の「引渡し時から〇年」の引渡し日は、防水が完了して引渡しをした日を指すと思いますが、元請から「物件引渡し日から〇年」の契約要求をされた場合は、どう対応すれば良いのでしょうか？
- A：原則としては防水保証期間の開始は防水工事の引渡し日と考えられますが、物件ごとに、元請との契約あるいは協議において事前に明確にしておく必要があります。
- ⑦ 防水材料製造業者からの質問です。防水材料製造業者が単独で長期防水保証を打ち出すのは問題があるのではないのでしょうか？
- A：防水材料製造業者は防水工事業者との売買契約に基づく防水材料の品質保証が保証の範囲なので、防水材料製造業者単独で防水保証を提出することはないと考えられます。また防水材料製造業者が、材料の品質保証を防水保証と混同して発注者に誤解を与える表記や、表現をすることは避けるべきと考えます。
- ⑧ 防水工事業者からの質問です。短期間の応急処置として、防水改修工事を行った場合で発注者から保証書が不要といわれた場合、部分的な防水改修工事を行い漏水した場合の原因の特定が困難な場合、地下外壁防水や下地不良などの理由により、防水保証書を出したくない場合、どのような対応をしたら良いのでしょうか。
- A：短期間の応急処置であった場合でも、保証不要であったことが立証できない場合には、補修請求や損害賠償請求を受けるおそれがあります。民法上、工事範囲については、請負契約に基づく契約不適合の責任が生じるため、応急措置工事であって抜本的に漏水対策を行うには別途工事が必要になること、工事実施の範囲等を記載した合意書や議事録等を作成して、どのような内容の工事を合意したのか（それによって保証される範囲をどのように合意したのか）、証拠を残しておく必要があります。
  - また、防水保証を出せない、或いは出すことが困難な工事物件については、理由を添えて防水保証を出せない旨を発注者に伝えて話し合い、その協議した内容・合意した結論を議事録に残すと共に、契約書に反映させるのがよいでしょう。

## Q-ii : 防水保証の責任範囲について

- ① 防水工事業者、防水材料製造業者からの質問です。防水保証の提出者が連名の場合、それぞれの責任範囲を明確にする必要はありませんか？
- A : 防水保証は、請負契約者又は下請契約者がそれぞれの契約の相手方に提出することが原則となります。防水材料の品質に関しては、防水材料製造業者と防水工事業者の売買契約で規定されるのが本来の姿ですが、防水保証の場合は防水施工業者と防水材料製造業者での連名での提出が一般に求められていました。その場合は、保証書の文面で防水材料製造業者は材料品質を、防水工事業者は施工をそれぞれの責任範囲とすることを明記することが必要となります。
- ② 防水工事業者、防水材料製造業者からの質問です。防水保証の提出者が元請業者を含めた 3 者連名の責任範囲はどうなりますか？
- A : 防水保証は、請負契約者が建設工事請負契約の相手方に提出することが原則となります。防水保証の場合のみに元請業者、防水工事業者と防水材料製造業者の連名での提出が求められることがあります。本来の形ではありません。
  - それでも、3 者連名での防水保証書の提出が強く求められた場合には、元請業者は施工管理等を含む施工全般を責任範囲とし、防水材料製造業者は防水材料の品質を、防水工事業者は防水工事の施工のみを責任範囲とし、保証書に各々の責任範囲を明記することが必要と考えます。
- ③ 防水工事業者からの質問です。立上り高さが著しく低い部位や狭隘で施工の不具合が起きやすい等の部位など納まりが適正でない箇所、また著しい凹凸がある下地精度不良の防水下地等での施工による漏水の責任の所在はどうなりますか？
- A : 防水保証では、防水工事業者は防水工事の施工範囲のみを責任範囲とすることから、納まりの責任は設計あるいは不適切な状態の防水下地を作った会社や元請業者にあるものと思えます。但し、防水工事業者は防水施工の請負業者として防水工事に不相当であると判断した場合は、(元請業者を通じて) 工事監理者や設計者を含む発注者にその旨を報告して、対応の判断を仰ぐ必要があります。また、その意見具申や対応協議については文書にして記録を残す必要があります。報告の事実の記録が過重な責任の回避に繋がると考えられます。
- ④ 防水工事業者からの質問です。工期等の関係で元請業者から低温、降雨直後など施工困難な条件で施工を強いられる場合はどう対応すればよいのでしょうか？
- A : 施工環境の悪い状態で工事をせざるを得なかったという場合については、施工環境が悪く、不具合が生じ得るということが発注者が了承していたといった事情が無い限り、防水工事業者が施工の責任を負う可能性が高いと考えます。そのため、防水工事に不具合が生じる可能性があることを(元請業者或いは工事監理者等を通じて) 発注者に説明して、防水工事施工の延期等の回避策の承諾を得る必要があります。また、その意見具申や対応協議については書類にして残す必要があります。
- ⑤ 防水工事業者からの質問です。地下防水は防水保証の適用範囲外とした方がよいのではないのでしょうか？
- A : 地下防水は地下水圧が常に存在し、防水施工の後工事である埋戻し工程による防水層損傷の危険性や先やり式防水の場合は支持部材による防水層貫通箇所の処理など、屋上防水工事と異なる条件が加わります。そのため、建物の地下部分に対する水の浸入防止については雨水浸入防止と異なる技術が必要です。例えば、重要な部分の地下防水については躯体内への水の浸入を許容しつつ、室内との躯体間に排水のための空間や設備を設けて室内への影響を回避する二重壁の方法が一般的に行われています。以上の理由から、地下防水は防水工事会社および防水材料製造業者の責任範囲ではないことを明記する必要があると考えます。

### Q-iii : 防水材料・工法について

- ① 防水工事業者からの質問です。施工時に液状またはペースト状の防水材料や接着材の厚さのばらつきは契約不適合となりますか？
- A : 防水工事用アスファルトや塗膜防水材料等の使用時に、液状の防水材料やペースト状の接着材などの施工管理は単位面積当たりのその使用量としています。また、公共建築工事標準仕様書等でも同じく単位面積当たりの使用量で規定され、その結果として厚さが確保されています。そのため、下地の凹凸により、施工技術上やむを得ず生じる程度の局所的な厚さのばらつきであれば、契約不適合とはいえません。
- ② 防水工事業者からの質問です。大規模修繕時の時期を分割して改修し、区切りの箇所より漏水してしまった。契約不適合となりますか？
- A : 契約の内容によると考えられますが、工事内容を了解し、請け負って施工した以上原則的には契約不適合になります。この場合は、区切りの箇所に立上り等を設けて防水の雨仕舞を適切に行い、防水部位として独立させた上で、個別に防水を機能させるようにするなどの対策をとることが求められます。
- ③ 防水工事業者からの質問です。同一屋根において異種防水材料の取り合い部における漏水の保証はどうか？
- A : 異種防水の状況に応じて免責事項を含む工事内容を保証書に明記する必要があります。
- ④ 防水工事業者からの質問です。下地処理材の製造業者と防水材の製造業者が異なった場合も保証されますか？
- A : 下地工事と防水工事の受注形態によって違います。別受注の場合は、それぞれの施工範囲の保証になります。一括受注の場合でも、受注先と各材料製造業者の事前打ち合わせによりますが、下地の処理材に原因の有る不具合は保証範囲の適用外を明記しておく必要があります。
- ⑤ 防水工事業者からの質問です。民法の契約不適合責任期間（10年）の適用を受ける場合、それ以下の耐用年数しか有しない材料が設計指定された場合はどうすればよいでしょうか？
- A : 基本的に、10年保証を受け入れて施工した場合には、請負人は保証内容に従って責任を負うこととなります。指定された材料が10年保証に適さない材質であれば、その旨申し入れ、より少ない年限の内容を事前に説明の上合意する必要があります。10年保証に適した材料・仕様を提案することも考えられますが、当然のことながらコストアップも併せて承認を受ける必要があります。
- ⑥ 発注者からの質問です。民法の契約不適合責任期間（10年）の適用を受ける場合、仕上塗料は5年毎の塗り替えを勧めてありますが、塗り替えなければ保証されないのでしょうか？
- A : 保証条件として仕上塗料の塗り替えが義務付けられている場合は、発注者が塗り替え義務を果たさないわけですから、漏水しても保証の範囲外ということになります。
  - 従って、防水工事業者は塗り替えを行わなかった場合に漏水事故が発生したら、保証の対象とはならないと防水保証書の免責事項としておくのが良いでしょう。但し、新築住宅の場合は住宅品確法により雨水の浸入を防止する部分は無条件での10年間防水性能の保持が求められるので、それが可能な材料、工法を推奨すべきです。
- ⑦ 防水工事業者からの質問です。施工前に行った打合せ通りに防水下地が造られていなかった場合や納まりが変更になった場合の保証はどうか？
- A : 施工要領通り防水下地が造られておらず、設計者・下地施工者に不具合の原因があるときは、責任を負いませんが、これを知りながら施工を行った場合、責任を負う可能性があります。また、元請業者や設計者を含む発注者から納まりや工事方法について指示があり、これに従い施工をして不具合が生じた場合も同様ですので、その指示や防水工事業者からの意見具申、対応協議の記録を文書にして残すことを推奨します。

#### Q-iv：免責事項について

- ① 防水工事業者からの質問です。新築工事で発注者から漏水による契約不適合を理由に防水層の補修を求められたら補修をしなくてはならないのでしょうか？
- A：原則的には補修しなくてはなりません。契約不適合に基づく補修請求（追完請求）にあっては、「債務者の責めに帰することのできない事由」による免責は定められていません（新民法 562 条第 1 項）。しかし、発注者（債権者）の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者（債権者）は履行の追完の請求をすることができない（新民法 562 条第 2 項）とあります。そのため、不可抗力による損害の他に、防水保証書にその契約不適合の原因を探るための調査の必要性や発注者の注意義務等を記載しておくことを推奨します。
  - 上記「発注者（債権者）の責めに帰すべき事由」の立証責任は、請負者（債務者）が負うこととなります。
- ② 発注者及び防水工事業者からの質問です。フクレやシワ、変色、保護塗料の劣化等表面の変状は契約不適合になりますか？
- A：漏水を伴わない通常の経年変化の範囲であれば、通常は契約不適合とはなりません。しかし、変状により保証期間内に漏水を生じる場合は契約不適合となります。
- ③ 防水工事業者からの質問です。漏水が確認されたにも関わらず、オーナーからの連絡がなく漏水被害が拡大した場合の責任の所在はどうなりますか？
- A：原則的には漏水被害については防水保証書発行者が責任を負うこととなります。しかし、オーナーが、漏水被害が拡大していく状況を認識していたにも関わらず、あえて放置したような場合には、被害の軽減義務に違反したもの（債権者の過失）として、被害が拡大した部分の責任については対象外と考える事が出来ます。
- ④ 防水工事業者からの質問です。防水保証は「漏水」に限定されるのでしょうか？
- A：原則的には防水保証の責任範囲を限定（例：漏水保証のみで、漏水があった場合は防水層の補修のみに限定するなど）しておくことを推奨します。そのうえで、材料や施工以外で漏水の原因となりうる事項は出来るだけ免責事項に記載しておく必要があります。
- ⑤ 防水材料製造業者からの質問です。「納まり・下地・工事」と「材料不良」の原因で保証責任を分担することを保証書に記載することは有効ですか？
- A：原則的には設計、施工管理、施工、材料、維持・保全のそれぞれの責任範囲を保証書で明確にする事で有効となると考えられます。
  - 防水材料製造業者の責任範囲を契約不適合の責任が材料の品質による場合のみにすることを保証書に明記しておくことを推奨します。
  - 防水材料製造業者の責任範囲が防水保証書に記載されていれば、その範囲での責任になります。
- ⑥ 防水工事業者からの質問です。「使用上の注意」「維持管理のお願い及び注意」として発注者に伝えた具体的な使用上の注意事項等に反した状況で、それが原因による漏水事故であれば施工者側が責めを負わないと考えられますが如何でしょうか？
- A：具体的な使用上の注意事項等に反した状況の証明が難しいケースがあることは、ある程度避けがたいところかと思えます。「ご使用時のお願いや維持管理のお願いを遵守していることが確認できない場合には、責任を負いかねますので、ご注意願います」という記載とすることも考えられます。なお、保証書に免責事項を記載している場合、免責事項に該当することの立証責任は基本的には防水保証書発行者側にあると考えられます。

- ⑦ 防水工事業者からの質問です。契約時の使用目的や防水保証書の責任範囲を逸脱しての使用（例：非歩行屋根でのメンテナンス以外の歩行やスポーツへの利用など）や後工事による防水層の損傷による漏水は、防水工事業者側が責めを負わないと考えられますが如何でしょうか？
- A：契約時の使用目的と異なる使用法による損傷、保証期間内に増改築や屋上設置物の工事を行って保証工事部分に手を加えた場合には責任を負わない旨も免責事項に記載する事を推奨します。

#### Q－V：防水保証書の宛先について

- ① 防水材料製造業者及び防水工事業者からの質問です。防水保証の提出者が防水材料製造業者と防水工事業者の連名の場合の宛先はどうなりますか？また、それぞれの責任範囲を明確にする必要はありませんか？
- A：防水保証は、請負契約者又は下請契約者がそれぞれの契約の相手方に提出することが原則となりますので、原則として宛先は元請業者となります。防水材料の品質に関しては、防水材料製造業者又は防水材料販売業者と防水工事業者の売買契約で担保されることとなります。
  - 防水工事業者と防水材料製造業者の連名提出が求められてきましたが、その場合は、防水材料製造業者は防水材料の品質を、防水工事業者は施工を責任範囲とすることを明記することが必要です。
- ② 防水材料製造業者からの質問です。防水保証書の記載事項、範囲、免責事項について、元請、防水工事業者の同意の意思はどう担保すべきですか？
- A：防水保証書の元請及び防水工事業者の捺印済みを送戻要求し、それぞれが保管することで担保すべきだと思います。同様に防水材料の取引に複数の経路が存在する場合は、それぞれの意思確認の為同意の文書を保管することを推奨します。

## Q-vi : その他

- ① 防水材料製造業者からの質問です。防水材料製造業者が防水工事業者、元請業者や発注者から防水材料製造業者の施工指導や施工立ち合いを求められて実施した物件で、契約不適合事案が生じた場合、防水材料製造業者は施工責任を問われますか？
  - A : 施工責任を問われる可能性があります。安易な立ち合いが大きなリスクを伴っていることがあります。施工指導・施工立会いの契約又は依頼書等で責任範囲を明確にすることが必要です。
- ② 防水工事業者からの質問です。保証書を提出している案件で、防水層に破断箇所（不具合）が発生しているものの漏水はしていません。補修をする必要性がありますか？
  - A : 不具合の状況にもよりますが建物内部に漏水していなければ、保証書で免責とすることは可能です。保証の範囲を保証書に明記することが重要となります。但し、近い将来に漏水することが予想される場合には、債権者（発注者又は元請）と相談して、適切な補修の実施提案をするべきと考えます。
- ③ 防水工事業者からの質問です。保証書の受取者が建物を売却した場合は、保証も移転しますか？
  - A : 当然には移転しないが、受取者が売却先との合意により権利を譲渡したときは移転することになります。これについては、防水保証書発行元（債務者）が承諾しなければ建物の所有権が移転された場合には防水保証の責任を負わないといった免責事項を防水保証書に記載することで、対抗することも考えられます。
- ④ 防水工事業者からの質問です。VE（Value Engineering）提案で当初設計と異なる仕様で施工した場合は、どのように契約、保証書に明記したらよいか教えてください。そのVE仕様に関して、設計者、発注者の責任範囲はどのようになりますか？
  - A : 変更内容を明確にして合意書に残す必要があります。保証の範囲が変更されるならば、その旨も明記して合意する必要があります。VE提案を行った者及び承認した者も責任を負うこととなります。
- ⑤ 防水工事業者からの質問です。改修調査報告書に基づいて施工がされた場合、下地状況の把握ミスにより漏水が生じた場合等の責任はどのようになりますか？
  - A : 発注者の指示により漏水を引き起こす仕様を選択されたことが明確な場合は、請負者の責任は問われないものと思われれます。但し、請負工事を行う際に、設計図書に記載された内容が現状と異なる場合、若しくは指定された工法や納まりが防水性能を十分に発揮できないと判断された場合は、請負者は発注者に対し発注内容との相違を指摘し、発注の目的が満足される工法や納まりの提案を行う必要があります。
- ⑥ 防水材料製造業者からの質問です。防水工事の事前調査・試験で期待値を満足していたが、工事完了後責任期間内に不具合を生じてしまった。この場合、調査・試験を行った防水材料製造業者の責任はどうなりますか？
  - A : 本来、無償の調査であれば準委任となり契約不適合責任は生じないと考えます。ただし材料採用の対価や条件（採用してくれれば試験します）の場合は無償とは言いきれない可能性もあります。その場合、防水材料製造業者に善管注意義務が生じることも考えられます。やむなく行う場合は、契約書（もしくは報告書）であくまでも調査観測点の試験結果であり、それ以外の性能を保証するものでないことを明記する必要があると考えます。
- ⑦ 防水材料製造業者及び防水工事業者からの質問です。防水工事の契約不適合とは屋内に雨水の浸入又は屋内の湛水が他箇所に漏水することを意味しますか？
  - A : 防水保証の範囲を雨水の浸入又は漏水と限定した場合は、その意味になります。限定がなければ、他の不具合も契約不適合とされる可能性（危険性）があります。

- ⑧ 防水材料製造業者からの質問です。一方的債務負担の意思表示、または民法上の特約としての保証書の存在は今後継続するのでしょうか？
- A：防水材料製造業者が一方的債務負担の意思表示をすることは慣例とはいえ不自然な形であるので、なくす方向にしていきたいと考えています。

JWMA防水保証ガイドライン改訂ワーキンググループ委員 名簿

主査	由利 順一	副主査	芳賀 信喜		
委員	飯田 善計	委員	井高 吾朗	委員	井上 隆司
委員	糸平 敏也	委員	沖吉 勇二	委員	片岡 淳
委員	亀村 一郎	委員	亀山 功二	委員	白石 健次
委員	樽本 直浩	委員	鈴木 博	委員	曾根原 毅
委員	濱田 亮	委員	横堀 龍司	(事務局)	中沢 裕二

法律監修 匠総合法律事務所 代表弁護士 秋野 卓生

---

一般社団法人 日本防水材料協会

## 防水保証ガイドライン

発行 2020年9月25日  
発行所 一般社団法人 日本防水材料協会  
東京都中央区日本橋久松町9-2  
電話 03-6661-9033  
FAX 03-6661-9034  
URL = <https://www.jwma.or.jp/>

---



