

四会連合協定
建築設計・監理等業務委託契約書類

契約書類の構成と使用上の留意事項

平成 21 年（2009 年）7 月 27 日版

社団法人 日本建築士会連合会
社団法人 日本建築士事務所協会連合会
社団法人 日本建築家協会
社団法人 建築業協会

目 次

1. 契約書類の構成について	1
2. 業務委託契約書について	1
1) 建築設計・監理業務委託契約書について	1
2) 建築設計業務委託契約書について	2
3) 監理業務委託契約書について	2
4) 調査・企画業務委託契約書について	3
5) 建築設計、調査・企画業務委託契約書について	3
6) 上記以外の業務委託契約の場合について	3
7) 契約書の印紙税について	3
3. 建築設計・監理等業務委託契約約款について	4
4. 業務委託書について	4
1) 「業務委託書 ①契約業務一覧表」について	4
2) 「業務委託書 ②基本業務委託書」について	5
5. 「参考資料 オプション業務サンプル一覧表」について	5
6. 重要事項説明書（建築士法第24条の7の書面）について	5
7. 「建築士法第24条の8の規定に基づき委託者に交付する書面」について	6

契約書類の構成と使用上の留意事項

1. 契約書類の構成について

契約書類は、次の書類で構成されています。

当該業務委託契約の締結に際しては、2)、3)、4)を使用して契約書一式とします。

なお、6)及び7)については、契約書一式には含まれませんが、建築士法の定めにより業務委託契約前後に必要となる書面です。

1) 「契約書類」の構成と使用上の留意事項	1冊
2) 業務委託契約書（5種類）	
・ 建築設計・監理業務委託契約書	2通
・ 建築設計業務委託契約書	2通
・ 監理業務委託契約書	2通
・ 調査・企画業務委託契約書	2通
・ 建築設計、調査・企画業務委託契約書	2通
3) 建築設計・監理等業務委託契約約款	2冊
4) 業務委託書（2種類）	
・ 業務委託書 ①契約業務一覧表	1冊
・ 業務委託書 ②基本業務委託書	2冊
5) 参考資料 オプション業務サンプル一覧表	1冊
6) 重要事項説明書（建築士法第24条の7の書面）	1通
7) 建築士法第24条の8の規定に基づき委託者に交付する書面	1通

※それぞれについて上記数量が同封されています。

2. 業務委託契約書について

契約書は、5種類が各2通あります。委託契約する業務によりそれぞれ必要事項を記載して委託者、受託者の双方が各1通保有することになります。

また、1通の契約書に必要事項を記載（委託者、受託者の住所、氏名の記載欄を除く。）し、それをコピーして2通とし、委託者、受託者の住所、氏名の記載欄にそれぞれ記載及び記名押印又は署名をしたうえで、双方が各1通を保有する方法もあります。

1) 建築設計・監理業務委託契約書について

①この契約書は、建築設計業務及び監理業務を一括して同一建築士事務所に委託する場合に使用する建築設計・監理業務委託契約書の書式です。

②「3. 業務委託の種類、内容及び実施方法」は、この書式に直接に記載するのではなく、添付する「業務委託書 ①契約業務一覧表」、「業務委託書 ②基本業務委託書」により、委託対象業務とその内容を特定します。この点は、他の委託契約書においても同様の扱いとなります。

③「9. 適用除外条項」は、四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款（以下「約款」という。）の条項のうち、建築設計・監理業務の委託に適用しない条項を記載します。

この「契約書」に付属する「約款」は、建築設計、監理及び調査・企画の三つの業務に関する条項（条件）が盛り込まれているため、委託業務の内容（種類）によって、不要となる条項があ

り、当該契約書の中で、適用除外条項を記述する必要があります。

一般的な建築設計・監理業務委託契約においては、以下の条項を適用除外とします。

- ・第16条〔設計業務委託書の追加、変更等〕【設計業務委託の場合に適用】
- ・第16条の2〔監理業務委託書の追加、変更等〕【監理業務委託の場合に適用】
- ・第16条の4〔調査・企画業務委託書の追加、変更等〕【調査・企画業務委託の場合に適用】

2) 建築設計業務委託契約書について

①この契約書は、建築設計業務のみを委託し、監理業務及び調査・企画業務については、分離して委託する場合に使用する建築設計業務委託契約書の書式です。

②「8. 適用除外条項」は、「約款」の条項のうち、建築設計業務の委託に適用しない条項を記載します。

一般的な建築設計業務委託契約においては、以下の条項を適用除外とします。

- ・第6条〔監理業務方針の説明等〕
- ・第16条の2〔監理業務委託書の追加、変更等〕【監理業務委託の場合に適用】
- ・第16条の3〔設計・監理業務委託書の追加、変更等〕【設計・監理業務一括委託の場合に適用】
- ・第16条の4〔調査・企画業務委託書の追加、変更等〕【調査・企画業務委託の場合に適用】
- ・第20条〔監理業務報酬の増額〕

上記の条項はいずれも、監理業務又は調査・企画業務に関する内容のため、建築設計業務のみの委託の場合は、適用除外としています。

なお、適用除外条項を上記のとおり具体的に列記するほか、委託しない業務についてのみ記載されている条項部分については、「調査・企画業務又は監理業務に関する部分及び以下の条項については、適用除外とする。」として包括的に適用除外となることを規定しています。この点は、他の委託契約書においても同様の扱いとなります。

3) 監理業務委託契約書について

①この契約書は、監理業務のみを委託し、建築設計業務及び調査・企画業務については、分離して委託する場合に使用する監理業務委託契約書の書式です。

②「8. 適用除外条項」は、「約款」の条項のうち、監理業務の委託に適用しない条項を記載します。

一般的な監理業務委託契約においては、以下の条項を適用除外とします。

- ・第4条〔成果物の説明・提出〕
- ・第5条〔業務工程表の提出〕
- ・第9条〔著作権の帰属〕
- ・第10条〔著作物の利用〕
- ・第11条〔著作者人格権の制限〕
- ・第12条〔著作権の譲渡禁止〕
- ・第13条〔著作権等の保証〕
- ・第16条〔設計業務委託書の追加、変更等〕【設計業務委託の場合に適用】
- ・第16条の3〔設計・監理業務委託書の追加、変更等〕【設計・監理業務一括委託の場合に適用】
- ・第16条の4〔調査・企画業務委託書の追加、変更等〕【調査・企画業務委託の場合に適用】
- ・第17条〔設計業務、調査・企画業務における矛盾等の解消〕

- ・第18条〔乙の請求による設計業務、調査・企画業務の履行期間の延長〕
- ・第23条〔成果物のかしに対する乙の責任〕
- ・第24条〔設計業務、調査・企画業務における甲の中止権〕
- ・第25条〔設計業務、調査・企画業務における乙の中止権〕

4) 調査・企画業務委託契約書について

①この契約書は、調査・企画業務のみを委託し、建築設計及び監理業務については分離して委託する場合の調査・企画業務委託契約書の書式です。

②「7. 適用除外条項」は、「約款」の条項のうち、調査・企画業務の委託に適用しない条項を記載します。

一般的な調査・企画業務委託契約においては、以下の条項を適用除外とします。

- ・第6条〔監理業務方針の説明等〕
- ・第16条〔設計業務委託書の追加、変更等〕【設計業務委託の場合に適用】
- ・第16条の2〔監理業務委託書の追加、変更等〕【監理業務委託の場合に適用】
- ・第16条の3〔設計・監理業務委託書の追加、変更等〕【設計・監理業務一括委託の場合に適用】
- ・第20条〔監理業務報酬の増額〕

5) 建築設計、調査・企画業務委託契約書について

①この契約書は、建築設計業務及び調査・企画業務について、一括して委託し、監理業務は分離して委託する場合の建築設計、調査・企画業務委託契約書の書式です。

②「8. 適用除外条項」とは、約款の条項のうち、建築設計業務及び調査・企画業務を行うのに適用しない条項を記載します。

一般的な建築設計、調査・企画業務委託契約においては、以下の条項を適用除外とします。

- ・第6条〔監理業務方針の説明等〕
- ・第16条の2〔監理業務委託書の追加、変更等〕【監理業務委託の場合に適用】
- ・第16条の3〔設計・監理業務委託書の追加、変更等〕【設計・監理業務一括委託の場合に適用】
- ・第20条〔監理業務報酬の増額〕

6) 上記以外の業務委託契約の場合について

三つの業務を委託する場合には、上記の「建築設計・監理業務委託契約書」と「調査・企画業務委託契約書」を使用することが一般的です。なお、これ以外の業務委託契約書による組み合わせでも可能ですが、いずれの場合にも「第16条」と「第16条の2」（単独業務の委託を前提としている条項）が「適用除外条項」となります。

次に、「調査・企画業務」と「監理業務」の組み合わせで委託契約をする場合は、上記の「調査・企画業務委託契約書」と「監理業務委託契約書」を使用し、それぞれの業務委託契約内容に合致するよう必要事項を記載して、「契約書類」を作成し、業務委託契約を締結します。

なお、この場合には、「適用除外条項」は、「第16条」と「第16条の3」が該当します。

7) 契約書の印紙税について

平成元年（1989年）4月1日から「委任」に関する契約には、印紙税は課税されないことになり

ました。従って、印紙税法上「委任」とみなされる「監理業務」を単独で受託する場合の「業務委託契約書」には収入印紙の貼付は必要ありません。一方、「設計契約」は印紙税法上「請負に関する文書」として取扱われているため、「設計業務」の委託契約あるいは「設計業務」を含む委託契約(例えば、建築設計業務、監理業務、調査・企画業務を一括して委託する契約など)には、契約金額に対応する収入印紙を貼付することになります。なお、「調査・企画業務」については、その業務内容、方法などにより印紙税法上委任とみなされる場合と、請負と見なされる場合があるので、印紙税の取扱いについては、その都度税務署等への確認が必要となります。

また、請負に関する契約書は、消費税の課税事業者が消費税及び地方消費税(以下「消費税額等」という。)の課税対象取引に当たって、消費税額等が区分記載されているときは、その取引に課されるべき消費税額等が明らかとなっているので、その消費税額等は印紙税の課税対象となる記載金額に含めないこととされています。すなわち、税別報酬額に対して必要となる印紙を貼付することになります。

3. 建築設計・監理等業務委託契約約款について

本契約書類を用いる業務委託契約については、この「約款」に基づいて行うこととなります。このため「約款」は、それぞれの業務委託契約書(2通)に必ず添付する必要があります。

この「約款」は、建築設計、監理及び調査・企画の各業務に関する条項が盛り込まれています。基本的には各業務を一括して同一建築士事務所の開設者と委託契約する場合の「約款」となります。なお、各業務を複数の建築士事務所に分離委託契約する場合にも、この「約款」をそのまま添付して使用してください。その場合には、各業務委託契約書における「適用除外条項」の記載により、当該業務委託契約の具体的な適用除外する条項を定めることとします。

4. 業務委託書について

業務委託書は、「業務委託書 ①契約業務一覧表」及び「業務委託書 ②基本業務委託書」により構成されています。

1) 「業務委託書 ①契約業務一覧表」について

契約業務一覧表は、「基本業務一覧」(印刷済み)、各基本業務の「成果物一覧(成果物提出要領を含む。）」、「オプション業務一覧」、「特記事項」により構成されています。基本業務に加えてそれぞれの業務で合意した業務内容等を記入又は記載します。この記入又は記載したシートのみを使用して、「業務委託書 ①契約業務一覧表」を作成し、それをコピーして2通とします。これは、契約の内容になるので必ず業務委託契約書(2通)に添付する必要があります。

①基本業務一覧

基本業務一覧は、本契約書類を用いて建築物の設計、監理の業務委託契約を締結する際には、全て履行しなければならない基本業務の項目を示しています。基本業務の項目は印刷されているので、基本業務のうち行わない業務がある場合(例えば設計業務のみを行い、監理業務は行わない場合など)には、基本業務の内容変更となるので、「業務委託書 ①契約業務一覧表」の「特記事項」欄にその旨を記載します。また、基本業務における成果物一覧には成果図書等の成果物について、選択(□を■にします。)または追記して、その内容を確定します。基本業務の業務内容は「業務委託書 ②基本業務委託書」に示されています。

②オプション業務一覧

基本業務に含まれない業務（追加的に行う業務や基本業務に比して業務量が増加する場合を含む。）のうち、委託者と合意した業務につき、「参考資料 オプション業務サンプルー一覧表」を参考にして、契約内容に含める項目や必要事項を「業務委託書 ①契約業務一覧表」の「オプション業務一覧」の欄に記載します。契約内容に含めるオプション業務がない場合には、オプション業務一覧に記載することはなく、シートを契約業務一覧表に添付する必要はありません。

③特記事項

「特記事項」欄は、主として基本業務の内容変更（基本業務のうち、委託者と履行しないことを合意した業務がある場合など）について記載しますが、特に記載しておく必要がある場合に記入します。

2) 「業務委託書 ②基本業務委託書」について

「業務委託書 ②基本業務委託書」に示された業務内容は、「業務委託書 ①契約業務一覧表」に示された基本業務の具体的な内容となるものであり、本委託書はそれぞれの業務委託契約書（2通）に必ず添付する必要があります。

なお、委託者及び受託者は、この基本業務委託書には記載する必要はありません。

5. 「参考資料 オプション業務サンプルー一覧表」について

「参考資料 オプション業務サンプルー一覧表」は、契約書に添付しません。

オプション業務の契約については、このサンプルー一覧表を参照するなどして受託する業務内容を整理し、委託者の合意を得たオプション業務を「業務委託書 ①契約業務一覧表」の所定欄に記載する必要があります。

本一覧表は、基本業務に含まれない業務（追加的に行う業務を含む）について、受託者が委託者に説明したり、委託者と協議するための参考資料として利用することを想定しています。

本一覧表には、平成21年国土交通省告示第15号及び同第612号で追加的な業務とされているもの、旧業務委託書でオプション業務（※印の業務）とされていたものなどが含まれています。ここで示されているサンプル以外にも、個別の業務において、通常の業務量を大きく超える基本業務の部分など、当該業務のオプション部分となる業務内容があれば、受託者は委託者に当該業務内容や業務の実施期間、成果物や提出物及び業務報酬について十分な説明を行い、合意を得てそれぞれの段階における契約内容として、「業務委託書 ①契約業務一覧表」に記載する必要があります。

6. 重要事項説明書（建築士法第24条の7の書面）について

建築士法第24条の7では、建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（以下「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する建築士法で規定した事項について記載した書面を交付して説明をさせなければなりません。また、管理建築士等は、重要事項の説明をするときは、当該建築主に対し、建築士免許証又は建築士免許証明書を提示しなければならないと規定されています。なお、書面の記載事項は、建築士法第24条の7に規定されている法定事項です。

この書面に関連して「改正建築士法による重要事項説明のポイント～（四会推奨）重要事項説明書様式の記載方法解説付き～」（平成20年11月20日）が社団法人日本建築士事務所協会連合会から発行されているので参考としてください。

7. 「建築士法第24条の8の規定に基づき委託者に交付する書面」について

建築士法第24条の8では、建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、建築士法等に規定された事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならないとされています。なお、平成20年11月28日施行の改正建築士法により、旧法(第24条の6)の規定の条項番号が改正されたものです。

書面の記載事項は、建築士法第24条の8及び建築士法施行規則第22条の2、同施行規則第22条の3に規定されている法定事項です。なお、この書面は、この四会連合協定の「契約書類」を使用することを前提にして作成されています。契約締結後に建築士法第24条の8に定められた内容を記載して委託者に交付します。建築士法上、書面に記載して交付する必要のある事項のうち、「設計又は工事監理に従事することになる建築士・建築設備士」及び「設計又は工事監理の一部の委託先（協力建築士事務所）」については、契約締結の時点では、全てが明確になっていないことも考えられるため、明らかになった時点で、受託者は、委託者に書面を交付のうえ説明する必要があります。この点は、建築設計業務委託契約及び監理業務委託契約についても同様です。なお、建築士法上の設計業務を含まない調査・企画業務のみの契約については、建築士法第24条の8による書面交付は必要ではありません。ただし、「約款」の第14条の再委託に係る規定の第3項で「乙は、調査・企画業務の一部を第三者に委託しようとするときは、あらかじめ甲に対し、その委託にかかる業務の概要、当該第三者の氏名又は名称及び住所を記載した書面を交付のうえ、委託の趣旨を説明し、承諾を得なければならない。」となっています。このため調査・企画業務の一部を第三者に委託しようとするときは、別途再委託する旨の書面の交付が必要となるので特に注意が必要です。

社団法人 日本建築士会連合会
社団法人 日本建築士事務所協会連合会
社団法人 日本建築家協会
社団法人 建築業協会

Ⓒ成21年(2009年)7月 無断複製を禁ず