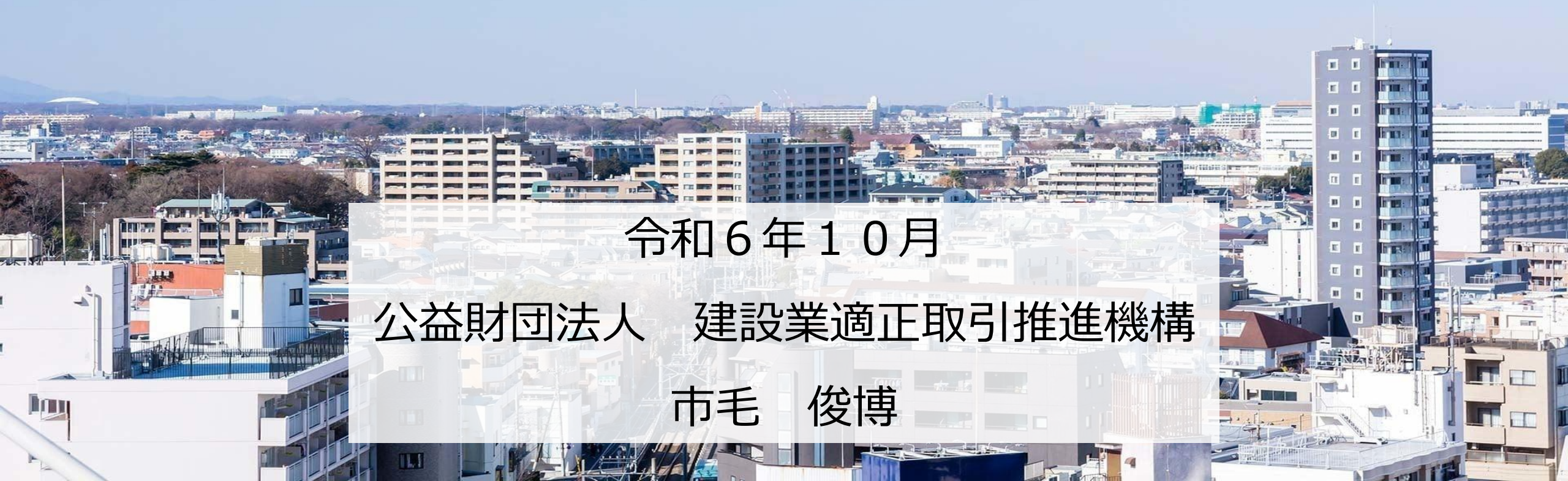
CITIO 公益財団法人 建設業適正取引推進機構
Construction Industry Transaction Improvement Organization

建設業の適正取引に向けて

～実際のトラブル事例を踏まえて～



令和６年１０月

公益財団法人　建設業適正取引推進機構

市毛　俊博

当機構について①

名　称	公益財団法人建設業適正取引推進機構
設　立	平成4年（公益財団法人認定：平成24年）
目　的	建設業・建設関連業を営む企業の資質の向上、建設生産システムの合理化、公正かつ自由な競争秩序の確立を図ることを目指す。
事業内容	● 講習会事業（主催講習会、講師の派遣） ・建設業法、独占禁止法など ● 書籍の販売 ● 建設業取引適正化センターの運営 ・建設工事の請負契約をめぐるトラブルの相談窓口

当機構について②

講習会事業

建設業及びその関連業に係る取引の適正化やコンプライアンスについての**講習を開催**しています。**Web受講が可能**ですので、お気軽に受講いただけます。

また、各企業や団体が開催する**研修等に講師を派遣**しております。

受講者数

R4、R5年度ともに
12,000名以上の皆様に聴講いただきました

書籍販売

建設業及びその関連業に係る取引の適正化やコンプライアンスについての書籍を販売しています。

R5年度 書籍売上トップ2

R5.6
改訂

R5.7
改訂

■ 講習の開催日、メニュー、価格等、書籍の一覧、概要、価格等は、当機構ホームページ（ https://tekitori.or.jp/ ）をご覧ください。

建設業取引適正化センターについて

CITIO 公益財団法人 建設業適正取引推進機構
Construction Industry Transaction Improvement Organization

名　称　建設業取引適正化センター
（運営：公益財団法人建設業適正取引推進機構）

開　設　平成２１年７月２９日

体　制　センター東京、センター大阪
職員各２名
（弁護士：月３回以上 ／ 有識者：月２回以上）

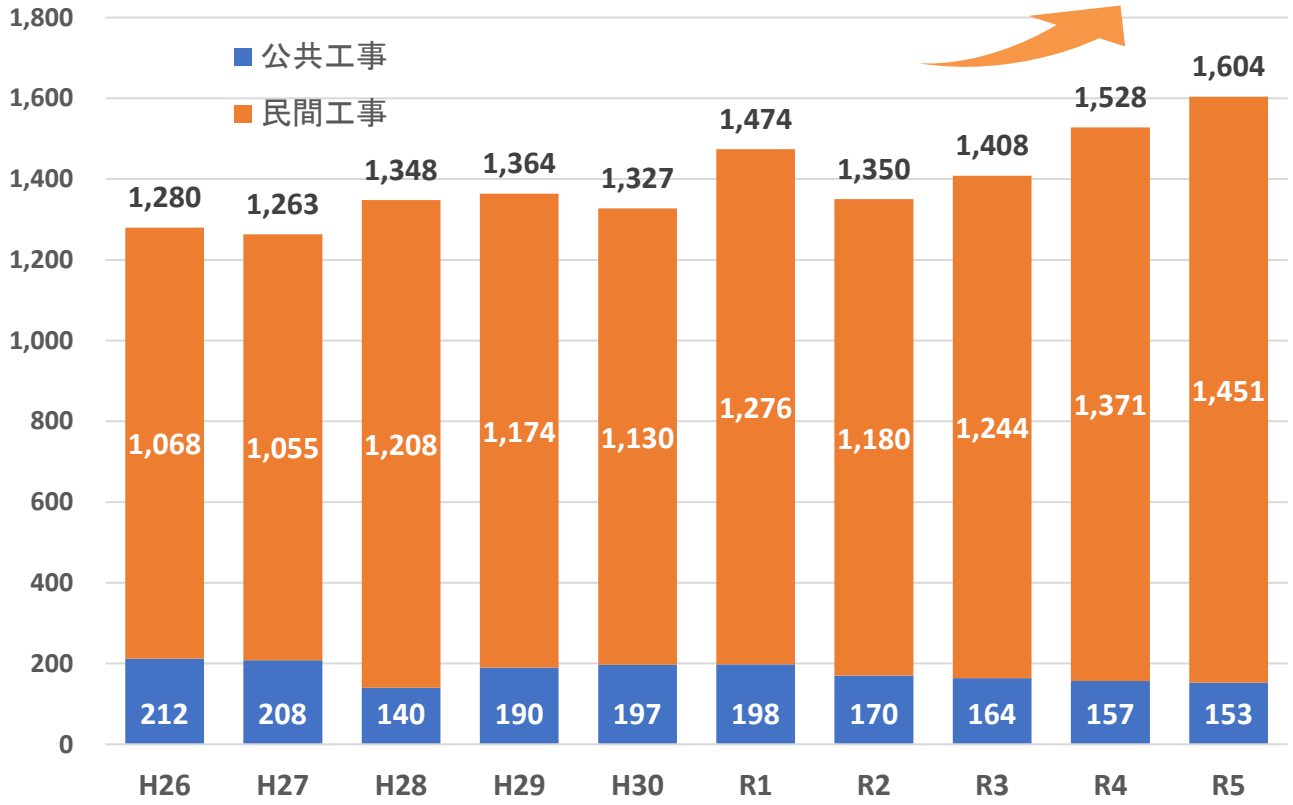
業　務　弁護士や土木・建築の学識経験者等により適切かつ迅速なアドバイスを実施

〇紛争解決やトラブル防止に向けたアドバイス
〇建設業法の説明や関係法令を所管する行政機関（厚生労働省、中小企業庁など）の紹介
〇あっせん、調停、仲裁等の希望者には、建設工事紛争審査会の紹介

適正化センターに寄せられるご相談①

- 平成２１年度の開設時から令和5年度までの１５年間で、累計**２万件**を超える相談に対応
- 相談件数は、**3年連続して増加**
- 地域別では、**関東が全国の半数程度**を占め、三大都市圏で全国の約8割

相談件数の推移（平成26年度～令和５年度）



相談件数の地域別内訳（令和３年度～令和５年度）

地域別	R３	R４	R５	合計	構成比
北海道	15	12	22	49	1.1%
東　北	79	62	68	209	4.6%
関　東	724	727	756	2,207	48.6%
北　陸	27	20	22	69	1.5%
中　部	159	193	183	535	11.8%
近　畿	254	339	350	943	20.8%
中　国	74	65	75	214	4.7%
四　国	15	25	31	71	1.6%
九　州	58	76	84	218	4.8%
沖　縄	3	9	13	25	0.6%
合　計	1,408	1,528	1,604	4,540	100.0%

関東中部近畿で 81.2%

適正化センターに寄せられるご相談②

●工事種類別では、**上位５種類で全体の約６割**を占めている。

工事種類別件数（令和３年度～令和５年度）

	R3	R４	R5	合計	構成比
とび・土工	310	343	343	996	21.9%
内装仕上	170	204	218	592	13.0%
電気	125	132	149	406	8.9%
管	116	127	153	396	8.7%
塗装	95	139	145	379	8.3%
大工	99	102	141	342	7.5%
解体	87	114	114	315	6.9%
建築一式	88	87	46	221	4.9%
防水	45	31	50	126	2.8%
タイル	27	24	38	89	2.0%
機械器具	29	25	23	77	1.7%
電気通信	33	27	13	73	1.6%
鋼構造物	14	20	19	53	1.2%
屋根	13	18	19	50	1.1%
左官	11	13	24	48	1.1%

5工種 61%

10工種 85%

	R3	R４	R5	合計	構成比
土木一式	22	14	7	43	0.9%
鉄筋	7	19	12	38	0.8%
水道施設	14	6	5	25	0.6%
建具	5	9	10	24	0.5%
舗装	8	9	5	22	0.5%
造園	6	5	11	22	0.5%
板金	6	5	6	17	0.4%
熱絶縁	5	5	7	17	0.4%
消防施設	3	2	7	12	0.3%
石	1	3	2	6	0.1%
ガラス	2	1	1	4	0.1%
しゅんせつ	0	0	1	1	0.0%
さく井	1	0	0	1	0.0%
清掃施設	1	0	0	1	0.0%
その他・不明	65	44	35	144	3.2%
合　計	1,408	1,528	1604	4,540	100.0%

適正化センターに寄せられるご相談③

●相談者の類型は 元下・下下間が約８割を占める

相談者類型別件数（令和３年度～令和５年度）

相談者	件数	構成比
個人発注者 → 請負人	121	2.7%
法人発注者 → 請負人	77	1.7%
請負人 → 個人発注者	65	1.4%
請負人 → 法人発注者	146	3.2%
下請負人 → 元請負人	3,544	78.1%
元請負人 → 下請負人	284	6.3%
その他	303	6.7%
合　　計	4,540	100.0%

●相談内容は「下請代金の争い」が約6割を占める

相談内容別件数（令和３年度～令和５年度）

相談内容	R３	R4	R5	件 数	構成比
下請代金の争い	678	882	1053	2,613	57.6%
工事瑕疵	80	52	90	222	4.9%
契約解除	42	39	54	135	3.0%
工事代金の争い	28	27	39	94	2.1%
工事遅延	19	11	13	43	0.9%
その他	561	517	355	1,433	31.6%
合　　計	1,408	1,528	1,604	4,540	100.0%

「元請負人」と「下請負人」について

以後紹介する「建設業法令遵守ガイドライン」においても同様です。

	A社	B社	C社	D社
建設業法上	発注者 ⇔ **元請負人**	⇔ **下請負人** **元請負人**	⇔ **下請負人** **元請負人**	⇔ **下請負人**
通称	発注者（施主）	⇔ 元請負人	⇔ 一次下請	⇔ 二次下請 ⇔ 三次下請

適正化センターに寄せられるご相談④

● トラブルの要因や背景に、**建設業法の契約・支払に関するルールが守られていない**ものが多い

下請代金トラブルの原因類型別件数（令和３年度～令和５年度）

原　因	R3	R4	R5	件数	構成比
金額は合意した（はず）が代金が支払われない	**359**	**497**	**574**	**1,430**	**54.7%**
赤伝処理等	**123**	**142**	**208**	**473**	**18.1%**
追加工事等に伴う追加額の代金が支払われない	**46**	**49**	**48**	**143**	**5.5%**
請負契約の内容が不明確なため代金（の一部又は全部）が支払われない	**47**	**50**	**39**	**136**	**5.2%**
相手方の失踪等	23	27	29	79	3.0%
工事施工不良（出来栄え）を理由として代金が減額された又は支払われない	19	24	26	69	2.6%
相手方の倒産等	13	27	23	63	2.4%
その他	48	66	106	220	8.4%
合　　計	**678**	**882**	**1053**	**2,613**	**100.0%**

建設業法令遵守ガイドラインの位置づけ

法令

法律	国会の議決を経て、「法律」として制定される法	**建設業法**（昭和二十四年法律第百号）
政令	内閣の制定する命令	**建設業法施行令**（昭和三十一年政令第二百七十三号）
省令	各省大臣が発する命令	**建設業法施行規則**（昭和二十四年建設省令第十四号）　**施工技術検定規則**（昭和三十五年建設省令第十四号）
告示	府省令の委任等により、大臣が一定の事項を定めた際に、広く知らせるための形式	「・・・を定める件」　等多数

通知・通達

法令の解釈等を周知する目的で、各府省の担当部局長、課長等から、都道府県知事や関係部局の長、関係団体の長等に宛て発出される公文書等

「・・・について」　等多数

建設業法令遵守ガイドラインについて
（平成19年6月29日 国総建第100号）
（最新改定R5.6 第9版）

元請負人と下請負人との関係に関して、どのような行為が建設業法に違反するか具体的に示すことにより、法律の不知による法令違反行為を防ぎ、元請負人と下請負人との対等な関係の構築及び公正かつ透明な取引の実現を図ることを目的として、平成19年6月に策定

建設業法令遵守ガイドラインの概要（１）

建設業法（最終改正R6.6）

第3章　建設工事の請負契約（第18条～第24条の8）

第18条　建設工事の請負契約の原則
第19条　建設工事の請負契約の内容
の2　現場代理人の選任等に関する通知
の3　不当に低い請負代金の禁止
の4　不当な使用資材等の購入強制の禁止
の5　著しく短い工期の禁止
の6　発注者に対する勧告等
第20条　建設工事の見積等
の2　工期等に影響を及ぼす事象に関する情報の提供
第21条　契約の保証

建設業法令遵守ガイドライン（最終改訂R6.9）

1．見積条件の提示等
2．書面による契約締結
　2－1　当初契約
　2－2　追加工事等に伴う追加・変更契約
3．工期
　3－1　著しく短い工期の禁止
　3－2　工期変更に伴う変更契約
　3－3　工期変更に伴う増加費用
4．不当に低い請負代金
5．原材料費等の高騰・納期遅延等の状況における適正な請負代金の設定及び適正な工期の確保
6．指値発注
7．不当な使用資材等の購入強制
8．やり直し工事
9．赤伝処理

建設業法令遵守ガイドラインの概要（２）

建設業法（最終改正R6.6）

第3章　建設工事の請負契約（第18条～第24条の8）

第22条　一括下請負の禁止
第23条　下請負人の変更請求
の2　工事監理に関する報告
第24条　請負契約とみなす場合
の2　下請負人の意見の聴取
の3　下請代金の支払い
の4　検査及び引渡し
の5　不利益取扱いの禁止
の6　特定建設業者の下請代金の支払期日等
の7　下請負人に対する特定建設業者の指導等
の8　施工体制台帳及び施工体系図の作成等

第7章　雑則
第40条の3　帳簿の備付け等

建設業法令遵守ガイドライン（最終改訂R6.9）

10. 下請代金の支払
10－1　支払保留・支払遅延
10－2　下請代金の支払手段
11. 長期手形
12. 不利益取扱いの禁止
13. 帳簿の備付け・保存及び営業に関する図書の保存

14. 関係法令
14－1　独占禁止法との関係について
（建設業の下請取引に関する建設業法との関係）
14－2　社会保険・労働保険等について
（法定福利費の確保）
14－3　労働災害防止対策について
（実施者と経費の負担の明確化）
14－4　建設工事で発生する建設副産物について
（適正処理の実施者と経費の負担の明確化）
14－5 下請中小企業振興法・振興基準との関係について

相談事例①

簡単な図面をもとに口頭の約束により工事を進めた事例	相談者	工事種類
	2次下請	とび・土工・コンクリート工事

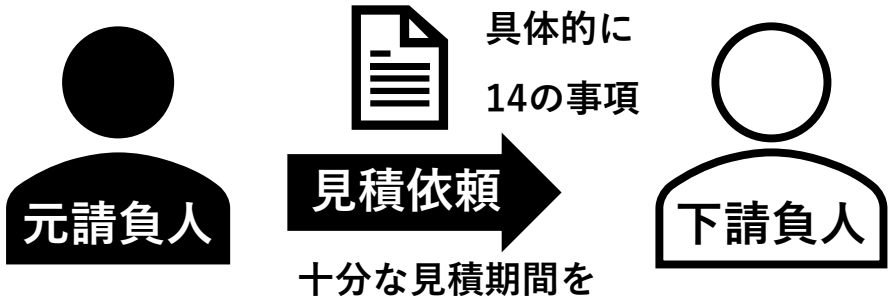
相談内容

- 住宅屋根の葺き替え工事を、簡単な足場図面をもとにした見積りにより契約し施工した。
- 施工中に工事面積や材料の違いが判明し、工事代金が大幅に不足すると察したので元請や１次下請に相談したところ、「後で面倒をみるから」という口約束で工事を継続することになった。
- 追加工事に関する注文書、請書、契約書などはなく、追加代金額に関する合意書面がない。
- その後、当初契約の代金額は支払われたものの、追加工事代金が未払いのまま。
- どうすれば回収できるか。

相談事例①

簡単な図面をもとに口頭の約束により工事を進めた事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	1　見積条件の提示等	20条4項、20条の2

● 元請負人は、下請負人に対して
- 下請契約を締結する以前
- 建設業法で規定する１４の事項
- 具体的に提示



● 当該下請工事の見積もりをするために必要な一定の期間
- 500万円未満 → 中　１日以上（例：6/1依頼　6/3以降に契約締結）
- 500万円以上、5,000万円未満 → 中１０日以上（例：6/1依頼　6/12以降に契約締結）
- 5,000万円以上 → 中１５日以上（例：6/1依頼　6/17以降に契約締結）

⇒ 請負代金の額の計算、その他請負契約の締結に関する判断を行わせる

⇒ **下請契約を適正に締結**

相談事例①

建設業法第１９条第１項により定められた１５の事項

①　工事内容　　②　請負代金の額　　③　工事着手の時期及び工事完成の時期
④　工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容
⑤　請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
⑥　当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の申出があった場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
⑦　天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
⑧　価格等（物価統制令（昭和２１年勅令第１１８号）第２条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
⑨　工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
⑩　注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
⑪　注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
⑫　工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
⑬　工事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
⑭　各当事者の履行の遅滞その他の債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
⑮　契約に関する紛争の解決方法

相談事例②

事前の約束とは違う金額での注文書が送付された事例	相談者	工事種類
	１次下請	内装仕上工事

相談内容

- 個人住宅の内装仕上工事の１次下請として、元請との間で、見積段階で「仮設費を除いた600万円」で口頭で合意して、注文書は後日送付されるということで工事に着手した。
- 後日送付された注文書では、「仮設費込みで600万円」となっていたので、元請に対して、「これでは見積段階での約束と内容が違う」と申し入れ、請書を返さなかった。
- 設計変更による追加工事も発生し、その代金170万円についても見積書を提出して完工した。
- しかし、元請は「当初契約分について、請書をもらわないと代金は支払わない」と主張し、追加工事代金の170万円についても支払いを拒否している。
- どうすれば代金の回収できるか。

相談事例②

事前の約束とは違う金額での注文書が送付された事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	2-1　当初契約	18条、19条1項、19条の3、20条1項

● 元請負人と下請負人は、
- 原則として下請工事の着工前
- 建設業法で規定する１５の事項
- 書面に記載
- 署名又は記名押印をして相互に交付

※　注文書・請書による契約は、基本契約書の取り交わしや契約約款の添付等、一定の要件を満たすことが必要。

⇒　請負契約の明確性及び正確性を担保し、紛争の発生を防止

⇒　片務的な内容による契約は、建設業法上不適当

相談事例③

工期に変更があることを相手方に伝えなかった事例	相談者	工事種類
	１次下請	電気工事

相談内容

- 電気工事を１次下請として受注し、下請工事を契約書面により２次下請に発注した。
- 工事の開始が２ヶ月延期されたので、２次下請の作業開始も２ヶ月遅れとなり、工事全体が２ヶ月遅れで完了した。そのため、工事に要する期間自体は変わっていないが、実体上の工期（始期、終期）が変更となった。
- 相談者は、２次下請に対し、工期の変更契約をしないだけでなく、工期が変更される（工事開始延期）という情報の提供もしなかった。
- ２次下請から、「当初の工期が２ヶ月延期になったことに伴って他の仕事を請けられなかったので、その損害金を支払ってくれ」との要求がきたが、どうすればよいか。

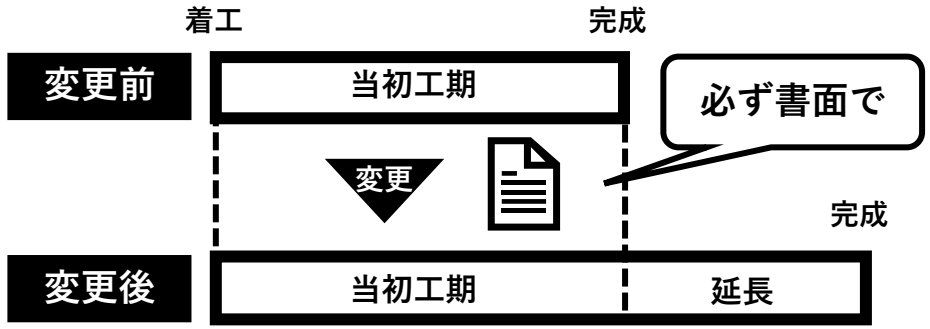
相談事例③

工期に変更があることを相手方に伝えなかった事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	3-2　工期変更に伴う変更契約 3-3　工期変更に伴う増加費用	19条2項、 19条の3

● 元請負人と下請負人は、

→ 工期変更により当初の請負契約書に掲げる事項を変更するとき、

- 工期変更にかかる工事の着工前
- 変更の内容を書面に記載
- 署名又は記名押印をして相互に交付



● 下請負人の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず、

- 工期変更に伴う増加費用について、変更契約を行わない
- 費用の増加分について下請負人に負担させる

⇒ 建設業法に違反（おそれ）

相談事例③

3-1　著しく短い工期の禁止

- 建設業における働き方改革のためには、適正な工期の確保が必要

※　「通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間」とは、「工期に関する基準」等に照らして不適正に短く設定された期間

- 時間外労働時間の罰則付き上限規制を上回る違法な時間外労働時間を前提として設定される工期

⇒　当事者間で合意している場合であっても、「著しく短い工期の禁止」該当

⇒　変更契約にも適用

相談事例④

手直し工事の費用を一方的に下請に負担させる事例	相談者	工事種類
	２次下請	電気通信工事

相談内容

- 個人住宅の防犯カメラ設置工事を、２次下請として、元請の指示どおりに施工した。
- しかし、施主が工事の成果を気に入らず、他の業者に手直し工事を施工させた。
- この手直し工事に要した費用の支払を、元請から１次下請、１次下請から２次下請へとたらい回しで下請に負担させようとした。
- 元請の指示どおりに施工し、下請として責めを負う理由がないのに、その代金を一方的に下請に負担させるのはおかしいのではないか。

相談事例④

手直し工事の費用を一方的に下請に負担させる事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	8　やり直し工事	18条、19条2項、19条の3

● 元請負人が、下請工事の施工後に、やり直し工事を下請負人に依頼する場合、

⇒　やり直し工事が、下請負人の責めに帰すべき理由がある場合を除き、
その費用は元請負人が負担することが必要

※　「やり直し工事が、下請負人の責めに帰すべき理由がある場合」とは？
- 下請負人の施工が契約書面に明示された内容と異なる場合
- 下請負人の施工に瑕疵などがある場合

● 下請負人の責めに帰さないやり直し工事を下請負人に依頼する場合

⇒　契約変更が必要
⇒　下請負人の一方的な費用負担は建設業法に違反するおそれ

相談事例⑤

合意に反して支払った費用を代金から一方的に差し引く事例	相談者	工事種類
	１次下請	とび・土工・コンクリート工事

相談内容

- 戸建住宅の基礎工事を１次下請として施工した。
- 施工中に、３次下請が、第三者の塀を壊す損害を与えてしまったため、元請等とも相談のうえで、相談者（１次下請）が被害者への対応をすることで合意した。
- ところが、元請は、被害者から直接に申し入れがあったことから、相談者に無断で高額な賠償金を被害者に支払った。
- 元請は、この賠償金相当額を、下請代金から差し引くと一方的に通知してきた。

相談事例⑤

合意に反して支払った費用を代金から一方的に差し引く事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	9　赤伝処理	18条、19条、19条の3、20条4項

● 赤伝処理とは、
→ 元請負人が、以下の諸費用を下請代金の支払時に差し引く（相殺する）行為

- 一方的に提供・貸与した安全衛生保護具等の費用
- 下請代金の支払に関して発生する諸費用（下請代金の振込手数料等）
- 下請工事の施工に伴い、副次的に発生する建設副産物の運搬処理費用
- その他（駐車場代、弁当ごみ等のごみ処理費用、安全協力会費並びに建設キャリアアップシステムに係るカードリーダー設置費用・現場利用料　等）

● 赤伝処理を行う場合は、
- 元請負人と下請負人双方の協議・合意が必要
- その内容を見積条件・契約書面に明示することが必要

⇒ 適正な手続きに基づかない赤伝処理は建設業法に違反するおそれ
⇒ 下請負人との合意のもとで行い、差引額についても下請負人の過剰負担となることがないよう十分に配慮することが必要

相談事例⑥

工事完了後に下請代金の支払を保留された事例	相談者	工事種類
	１次下請	屋根工事

相談内容

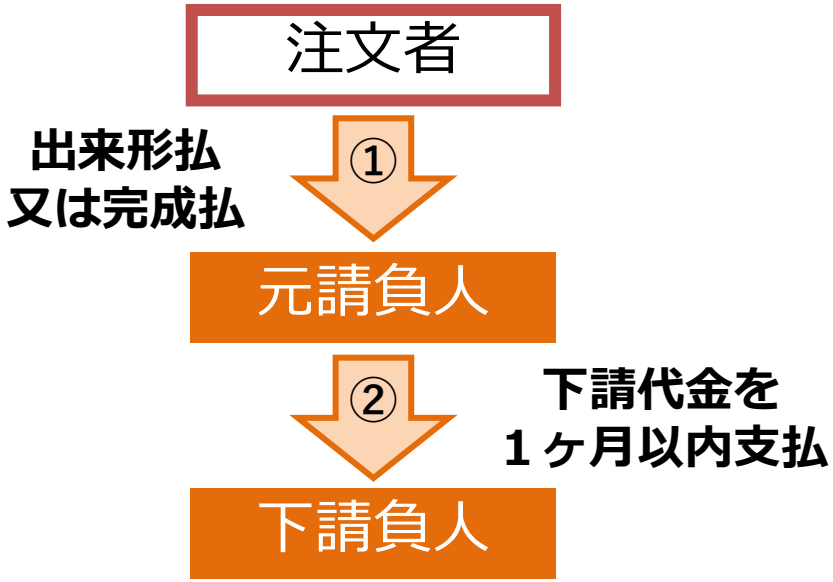
- １次下請として住宅リフォームの屋根塗装工事を施工し、完了後に工事代金の支払を請求した。
- 契約金額や支払期限などは契約締結時に契約内容を書面で明確化している。
- 請負契約書の支払期限は請求後50日以内となっているにもかかわらず、支払がされない。
- 「下請代金は、工事全体が完了するまで長期間保留金として支払われないのが通例」との情報もあるが、それは建設業法違反ではないか。

相談事例⑥

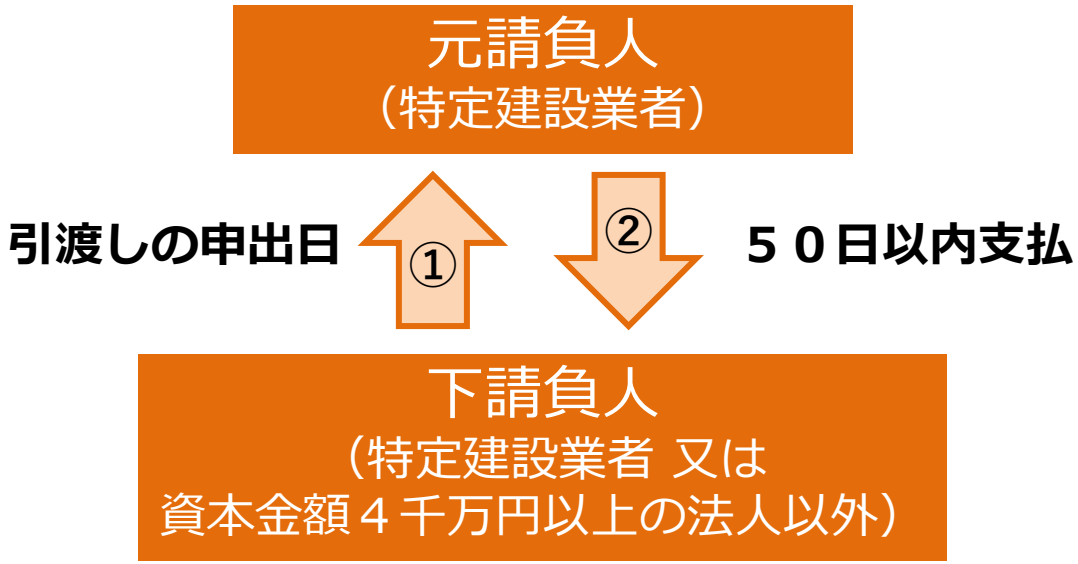
工事完了後に下請代金の支払を保留された事例	建設業法令遵守ガイドライン	建設業法
	10-1　支払保留・支払遅延	24条の3、24条の6

● 建設業法の支払に関する２つのルール

⑴ **第２４条の３**（下請代金の支払）



⑵ **第２４条の６**（特定建設業者の下請代金の支払期日等）



⇒ 正当な理由がない長期支払保留は、建設業法に違反

⇒ 特定建設業者の場合、⑴又は⑵のいずれか早い期日で支払う

⇒ 望ましくは下請代金をできるだけ早期に支払うこと

まとめ（適正取引に向けて留意すべき事項）

見積り　具体的な内容を示した見積依頼 ⟷ 適切な見積りの作成

契約　対等な立場で、双方の合意のもと、下請工事の施工着手前に書面で
（追加工事等による追加・変更契約のときも同様）

請負契約書　工事の内容、請負代金額、工期の他にも、
損害金の負担のあり方なども含め責任範囲を明確化

工期の変更・やり直し工事　増加費用等について、双方で協議・合意し、
下請負人に一方的に負担を押し付けない

支払い　下請代金から一方的に費用を差し引く赤伝処理や、
下請代金の支払いを根拠なく拒否することなど、
下請負人に一方的に負担を押し付けてはならない

CITIO 公益財団法人 建設業適正取引推進機構
Construction Industry Transaction Improvement Organization

御清聴いただき、
ありがとうございました