

インドネシア：建物の重大な瑕疵に関する法令に基づく発注者・請負者の責任

アジア・建設 / インフラニュースレター

2024年6月4日号

執筆者:

[宇野 伸太郎](#)

s.uno@nishimura.com

[Made Grazia Valyana Ustriyana](#)

g.ustriyana@nishimura.com

[Derek Tay](#)

d.tay@nishimura.com

[Ikang Dharyanto](#)

i.dharyanto@nishimura.com

[村田 智美](#)

t.murata@nishimura.com

1. はじめに

インドネシアの法令上、建物の重大な瑕疵(building failure)があった場合の責任について定められている。かかる法令上の責任については発注者と請負者の間の合意により適用を排除することができないため注意を要する。

本ニュースレターでは、建物の重大な瑕疵があった場合の法令上の責任について概説する。

2. 建物の重大な瑕疵(building failure)

現行のインドネシアの建設業法は、建設業に関する2017年法律第2号(直近では雇用創出に関する法律に代わる政府規則2022年第2号による改正がなされている)(以下「2017年建設業法」という)であり、2017年1月12日から施行されている。

2017年建設業法は、インドネシアで行われる建設工事に適用され、以下に概説する建物の重大な瑕疵に関する条項は、2017年以降に完成した建物について、建物の重大な瑕疵が2017年建設業法の公布(2017年1月12日)以降に生じた場合に適用される¹。

2017年建設業法では、「建物の重大な瑕疵」(building failure)を、最終引渡後の建物が倒壊及び/又は機能不全になった状態と定義している。同法は、建物の瑕疵(defect)についての明確な規定はなく、建物の「倒壊及び/又は機能不全」の結果、発注者が建物を使用できなくなる場合についてのみ特に定めている。

2017年建設業法及びその施行細則である、専門鑑定士、建物の重大な瑕疵、その評価に関する公共事業住宅省2021年規則第8号(以下「規則第8号」という)によれば、以下のような規定が含まれている。

- (a) 建物の重大な瑕疵は、公共事業住宅省の指名を受けた鑑定士によって判断される。
- (b) 公共事業住宅省は、建物の重大な瑕疵の発生に関する報告の受領から30営業日以内に鑑定士を指名しなければならない。

¹ なお、建物の重大な瑕疵は2017年建設業法以前にも規定があり、建設業に関する1999年法律第18号(以下「1999年建設業法」という)によって導入されている。2017年建設業法の施行より前に生じた建物の重大な瑕疵は、1999年建設業法の対象となる。

- (c) 鑑定士は、指名された日から 90 営業日以内に建築サービス開発委員会(Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi)を通じて公共事業住宅省等に評価報告書を提出しなければならない。かかる評価報告書には、建物の重大な瑕疵の原因、損失額、責任を負う当事者が支払うべき損害賠償額の提案、建物の重大な瑕疵に責任を負う当事者、修補の期間、損失の支払に関する決定が含まれる。
- (d) 鑑定士の報告に基づいて建物の重大な瑕疵の責任がある当事者が鑑定士の手数料を負担する。
- (e) 請負者は、その施工が安全、健康、持続可能性の基準を満たしていない場合、その過失によって建物の重大な瑕疵が発生した場合、修復又は修理する義務を負う。
- (f) 建物の計画耐用年数に応じて定められた期間内は、請負者は契約者は建物の重大な瑕疵の責任を負う。
- (g) 建物の計画耐用年数が 10 年以上の場合、請負者は建物の最終引渡日から最大 10 年間建築の重大な瑕疵について責任を負う。
- (h) 発注者は、請負者が責任を負う期間(上記(f)(g)参照)を経過した後に発生する建物の重大な瑕疵について責任を負う。
- (i) 上記の点(f)及び(g)の責任の期間は、建設契約に記載しなければならない。なお、2017 年建設業法上、かかる事項を建設契約に記載しなかった場合の帰結は明確ではない。法令の定める期間は、発注者及び請負者はそれぞれ責任を負うと考えられるが、建設契約において、建物の瑕疵(defect)について定められた期間が、建物の重大な瑕疵(building failure)について請負者が責任を負う期間であるとの反論もありうる。
- (j) 鑑定士の評価報告書は、当事者に対して最終的であり、評価報告書を争うための手続は特に存在しない。

3. 建物のその他の瑕疵(defect)

上記のとおり、2017 年建設業法及びその施行細則である 2020 年政府規則第 22 号(2021 年政府規則第 14 号による修正含む)においては、建物の重大な瑕疵の場合以外の、建物の瑕疵(defect)についての明確な規定はないため、個別の建設契約に従うことになる。

4. 損害賠償請求

上記のとおり、鑑定士の評価報告書の内容は当事者に対して最終的であり、その内容を争うための手続は特に存在しないが、一方当事者が他方当事者に対して、鑑定士が提案した金額を上回る損害賠償を求める場合があり、裁判所がかかる主張を認める可能性を否定できない。

この場合、法律構成としては、(a)契約違反、及び(b)不法行為のいずれかにもとづき、損害賠償が請求されることが考えられる。

(a) 契約違反

債務者(以下「不履行当事者」という)が契約で合意されたことを履行しない場合、不履行当事者は非不履行当

事者に対して費用、損害、及び利息を補償する義務を負う²。

(b) 不法行為

建物の重大な瑕疵を生じさせることは、安全、健康、持続可能性の基準に該当していない等、2017年建設業法の違反に該当しうる。一般に、法令に違反する行為は不法行為にあたりと解釈される余地があり(そして、実務上もかかる主張がなされることが珍しくない)、建物の重大な瑕疵を生じさせたことは不法行為に該当すると主張される可能性がある。

不法行為の被害者は、加害者に対して、実損及び無形の損害(逸失利益等)を含む損害賠償を請求することができる。

5. 終わりに

以上のとおり、建設契約において請負者が瑕疵担保責任を負う期間を定めていたとしても、建物の重大な瑕疵があった場合には、請負者・発注者は、インドネシアの建設業法に基づく責任を負う可能性があることに留意を要する。

また、建設業法上、建設業法において、請負者が法令に基づき建物の重大な瑕疵について責任を負う期間を記載することが求められているが、かかる記載を欠いている例が少なくないように見受けられる。しかし、記載がない場合には、請負者が法令に基づき建物の重大な瑕疵について責任を負う期間が不明確になるため、建設契約に記載をしておくことが必要である。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜にかなったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは [こちら](#) に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ 広報課 newsletter@nishimura.com

² 民法の第1238条、第1239条、第1243条、及び第1267条等