Atsumi & Sakai Newsletter

JAPAN
NEW YORK
LONDON
FRANKFURT
BRUSSELS
HO CHI MINH

2025 年 11 月 18 日

No. A&S_036

日本的建筑业行政许可与建筑合同

作者：日本律师 岸田 梨江、外国法事务律师（英国法）Daniel Jarrett

翻译：外国法事务律师（中华人民共和国法） 陈 凤琴

最近我们收到许多外国公司关于在日本申请建筑业行政许可及相关法律要求的咨询。因此，我们编写了本期简报，旨在为有意在日本参与建筑或工程项目的外国企业提供建筑业行政许可制度及相关事项的基础介绍。

1. 日本市场的最新趋势

除了民间资本投资与公共基础设施项目外，日本国内对于物流设施、数据中心以及可再生能源发电设施（例如海上风电设施）的建设需求预计仍将持续增长。然而，日本的建筑承包商正变得越来越谨慎，他们更倾向于选择能够确保合理利润率与施工进度的项目。这一趋势的出现，主要是由于以下原因：因立法引入的建筑行业加班时间上限自 2024 年 4 月起正式实施，导致建筑业整体工作时间减少；最近的物价上涨（通货膨胀）；建筑工人的平均年龄上升，建设行业整体的劳动力供给能力正逐步萎缩。

鉴于日本建筑企业在满足市场需求方面面临困难，加之日元近期持续走弱，这可能为海外建筑公司进入日本市场、参与日本的建设项目带来新的机会。

2. 建筑业行政许可概述

（1）何时需要取得建筑业行政许可

在日本从事特定类别的建筑业务时，经营企业须根据《建筑业法》（1949 年法律第 100 号）取得“建筑业许可”（日文：建設業許可）。若企业在两个以上都道府县设有经营场所，则许可证由国土交通大臣（国土交通省）颁发；若企业仅在日本设有一个经营场所（无论是在东京都还是其他单一都道府县），则许可证由该经营场所所在地的都道府县知事颁发。

©Atsumi & Sakai 2025

不过，从事“小规模建筑工程”的情况则无需取得建筑业许可。所谓“小规模建筑工程”，是指：建筑工程的合同金额低于 500 万日元（约合人民币 693.5 万元），或者若该工程被归类为“一般建筑工程”，其合同金额低于 1500 万日元（约合人民币 206 万元）的情形[1]。

（2）建筑业许可的类型

目前日本共有 29 种类别的建筑业许可[2]。申请企业必须在申请时选择希望取得的许可类别，该选择取决于申请人今后计划从事的具体施工业务种类。

此外，根据承包工程金额的大小，建筑业许可又可分为以下两种类型：（i）特定建筑业许可证；（ii）一般建筑业许可证。如果申请人计划承接的工程，其承包金额达到或超过 5000 万日元（约人民币 230 万元），或在属于“建筑施工类业务（architectural and construction business）”时，承包金额达到或超过 8000 万日元（约人民币 367 万元），则必须申请相应建筑行业许可种类的特定建筑业许可证。反之，若工程的承包金额低于上述金额标准，则只需取得一般建筑业许可证即可从事相关施工业务。

3. 常见问题

（1） 关于建筑业许可证的申请条件

问：申请建筑业许可是否必须在日本雇用员工？没有日本工作经验的外国人也可以符合资格吗？

答：根据《建筑业法》的规定，企业在申请建筑业许可时，必须符合以下四项主要条件（包括人员条件）[3]，同时还需注意法律规定的若干拒发事由：

(i) 经营管理负责人（Business Management Officer）

(ii) 全职技术人员（Full-time Engineer）

(iii) 诚信要求（Sincerity）

(iv) 充分的财务基础[4]（Sufficient Financial Basis）

---

[1] 建筑工程报价应当包含材料与设备成本。因此，如果包含材料与设备的工程总价超过 500 万日元等标准，则必须取得建筑业许可。

[2] 日本国土交通省提供了建筑业许可各类别的概要说明，见下方链接：https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_hf_000038.html（请注意，该链接内容可能并非最新信息。）

[3] 有关要求 (iii) 与 (iv)，请参阅国土交通省网站以下链接了解详细内容：https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_hf_000039.html

[4] 若要在日本从事建筑业务，必须设立分公司或日本法人实体（通常为外国公司的子公司）。对于新设立的法人企业，是否符合相关条件将根据公司设立时的财务报表进行判断。

©Atsumi & Sakai 2025

i. 经营管理负责人

申请企业必须任命一名具有与所申请许可类别相关建筑业务管理经验的全职管理人员（以下简称“经营管理负责人”），该人员必须符合以下任一条件[5]。

(a) 在承担建筑业管理责任的职位上拥有五年以上经验（对企业规模没有任何要求）；

(b) 在具有建筑业管理权限的等同职位上拥有五年以上经验（仅限于被正式授权执行管理职责者）；

(c) 在具有建筑业管理责任的等同职位上拥有六年以上经验，并在此期间协助负责建筑业管理的人员。

上述经验要求原则上仅限于日本国内的从业经验。如果申请企业的专职管理人员仅拥有海外的相关管理经验，则申请人必须向日本国土交通省申请认证，以确认该海外经验等同于上述要求。国土交通省将对每个案件进行个别审查与判断。此外，该类经验认证的准备与国土交通省的审核通常需要数个月时间才能完成。

ii. 全职技术人员

申请企业必须在其在日本的每个营业场所配置并持续聘用至少一名具备特定资格的全职技术人员。这些资格通常包括：从特定专业大学或专科学校毕业；拥有日本国家级资格；具有一定年限的相关工作经验。不过，具体资格要求会根据申请的建筑业许可类型而有所差异，例如申请的是特定建筑业许可还是一般建筑业许可，以及所申请的业务类别不同，所需资格也会不同。

与“经营管理负责人”的工作经验要求类似，如果申请企业拟任命的全职技术人员是在海外受教育并具有海外工作经验的外国人，则申请人必须向国土交通省提交该工程师的学历与资格证书，由国土交通省审查并判断这些证书是否相当于日本国内取得的同等资格／具备同等效力的证书。

全职技术人员必须在申请企业的相应办公地点全职工作，因此原则上不得兼任其他职务[6]。

需要注意的是，上述两项人人员要求（即(i)经营管理负责人与(ii)全职技术人员）对希望申请建筑业许可的外国公司而言，通常具有一定难度。根据我们的经验，外国企业往往可以通过聘用具有日本教育背景或日本工作经验的人才来担任这些角色，从而使许可申请过程更为简便易行。

（2） 未取得建筑业许可时的其他可能安排

问：如果没有取得建筑业许可，是否可以通过某些合同或公司结构方式参与日本的建筑项目？例如，与日本当地建筑公司签订合资协议（Joint Venture Agreement）？

答：外国建筑承包商可以与其他公司（包括日本公司或外国公司）组成合资企业参与日本的建筑项目。不过，在日本，此类合资企业通常由多个建筑业者为执行特定项目而组成，旨在共同承担并履行同一个建筑工程。在这种结构下，合资企业的每个成员都需负责自己部分的施工工作，因此每个成员通常都必须持有相应的建筑业许可。根据《建筑业法》的规定，只有取得有效建筑业许可的业者才

[5] 若全职经营管理负责人的建筑业务管理经验未完全符合法定标准，但其本人及其协助者的工作经验合并后符合特定法律标准的，也可以被视为满足任命经营管理负责人的要求。

[6] 经营管理负责人在满足这两个职位的所有其他条件的前提下，也可以兼任该经营场所的全职技术人员。

©Atsumi & Sakai 2025

能签订建筑工程合同。因此，没有许可的公司不能以合资企业成员的身份与持许可公司共同签订建筑工程合同。

另一方面，如果外国公司只是与日本建筑公司联合参与投标（joint tender），例如由外国公司负责设计部分，而日本公司负责实际施工，只要招标条件允许这种形式的参与，则是可行的。此外，若一家不从事施工业务的公司（如设计事务所）与持许可的建筑公司以联合名义签订设计和施工一体化合同（design-build contract），只要该公司不参与任何实际施工，则不属于《建筑业法》违规行为，无需取得建筑业许可。但为了避免被认为是规避建筑业法的监管[7]，合同及相关文件中必须清楚划分各参与公司的职责范围。例如，应明确记载只有建筑承包公司负责执行施工工作。

（3） 标准合同格式（Standard Form Contracts）

问：在日本开展项目时，如果我们想在与日本公司签订合同时使用公司自己的合同模板，或国际通用的建筑合同格式，是否有需要注意的风险或问题？

答：在日本市场上，外国承包商通常倾向于使用包含详细条款与条件的国际合同文本，例如：国际咨询工程师联合会（FIDIC）或美国建筑师协会（AIA）的合同格式，或者采用其公司自行制定的标准合同模板。此类国际或自有格式在日本是可以使用的，但最终取决于合同双方的谈判实力与意愿。如果日本方面的合作方是大型国内企业，或有国际项目经验，通常可以接受使用这些模板进行合同谈判。然而，若日本承包方是中小型建筑公司，由于缺乏使用英文合同谈判的经验，实际操作中往往难以接受此类合同模板。

日本国内也有若干本地标准合同格式可供使用。对于民间建筑项目，常使用由日本七大建筑与建筑师团体联合制定的标准合同文本（通称“民间（七会）联合协议标准条款”）。对于涉及设计与施工一体化项目的情况，可使用由日本建筑业联合会（Japan Federation of Construction Contractors）制定的标准合同。此外，日本工程师协会（Engineering Association of Japan）还发布了国内工厂建设合同（EPC 合同）模型格式。

这些日本版标准合同模板通常比国际标准合同或英文版合同更为简洁、概括。因此，若采用日本标准合同形式签订合同，外国企业应特别注意：可能需要增加补充条款或修改部分内容，以弥合日本模板与自己更熟悉的国际标准格式（或自身惯用合同）之间的差异。

[7] 未经许可从事建筑业经营的个人或企业将面临以下刑罚：三年以下有期徒刑，或三百万日元以下罚款。

©Atsumi & Sakai 2025

作者、联系方式

律师　岸田 梨江（合伙人、第一东京律师协会）
Email: rie.kishida@aplaw.jp

外国法事务律师（英国法）Daniel Jarrett（合伙人、东京律师协会）
Email: daniel.jarrett@aplaw.jp

翻译：外国法事务所律师（中国法） 陈　凤琴 （合伙人、第二东京律师协会）
Email: fengqin.chen@aplaw.jp

如您对本简报(Newsletter)有一般性咨询，欢迎联系作者。
若您希望订阅本事务所简报，请通过《简报订阅申请表》进行申请。
此外，您亦可通过**此处**查阅往期简报。

本简报并非对现行或预期中的法律法规进行全面解说，仅限于就作者认为重要的部分，进行了概要介绍。本简报所载意见仅为作者个人观点，并不代表渥美坂井律师事务所外国法共同事业（以下简称“渥美坂井律所”）的见解。虽然作者已尽合理努力避免明显错误，但作者及渥美坂井律所均不对本简报的准确性作出任何保证。作者及渥美坂井律所均不对读者因依赖本简报而产生的任何损害承担赔偿责任。如涉及交易事项，请勿依赖本简报内容，务必另行咨询渥美坂井律所的律师。

东京办公室
邮编 100-0011
东京都千代田区内幸町 2-2-2
富国生命大厦 16 层

大阪合作办公室
邮编 530-0005
大阪府大阪市北区中之岛 2-3-18
中之岛 Festival Tower 16 层

福冈合作办公室
邮编 810-0001
福冈市中央区天神 2-12-1
天神大厦 10 层

纽约合作办公室
1120 Avenue of the Americas,
4th Floor
New York, New York 10036

伦敦办公室
85 Gresham Street,
London EC2V 7NQ,
United Kingdom

法兰克福合作办公室
OpernTurm (13th Floor)
Bockenheimer Landstraße 2–4,
60306 Frankfurt am Main,
Germany

布鲁塞尔办公室
CBR Building, Chaussée de la
Hulpe 185, 1170,
Brussels, Belgium

胡志明市办公室
10F, The NEXUS building, 3A-
3B Ton Duc Thang Street,
Sai Gon Ward,
Ho Chi Minh City, Vietnam

©Atsumi & Sakai 2025