建築工事請負契約書　（個人契約用）

２０１４−７−８修正案

注文者　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　様（以下「甲」という。）と、

請負者　株式会社アサカワホーム　（以下「乙」という。）は、

（工事名）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿新築工事の施工について、
工事請負契約約款、設計図書（　設計図＿＿＿枚、見積書＿＿＿枚、一般標準仕様書＿＿＿冊　）、
現場説明書、質問回答書に基づき、次のとおり建築工事請負契約を締結する。

工事概要

① 工事場所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

② 延べ床面積　＿＿＿＿＿㎡　（　＿＿＿＿＿坪）

③ 工期

着手　□ 右記の必要条件を、満たした日から、＿＿＿日以内。

① 工事許認可の日。
② 各種設計承認事項（追加工事見積り・仕様書の確定含む）完了日。
③ 各種工事承認事項（地盤改良見積り含む）完了日。
④ 融資承認日（融資を利用する場合）。

※ 工事着手とは、基礎工事開始日（遣り方工事日）をいう。
※ 諸官庁への届出・許認可等がある場合は上記の限りではない。
※ 地中障害物等の除去作業がある場合は上記の限りではない。

完成　□ 着手の日から、＿＿＿日以内。

※ なお、気象条件、許認可手続、近隣との調整等、乙の責めに帰さない事由により工期が変更されることがあります。

④ 引渡時期　□ 立会検査後、＿＿＿日以内。

⑤ 請負代金

税別請負金額	金		円
消費税	金		円
税込請負金額	金		円

⑥ 支払方法

この契約成立の日		金	円	（　）
部分払い	第１回	金	円	（　）
	第２回	金	円	（　）
完成引渡日		金	円	（　）

⑦ 商品グレード　＿＿＿＿＿＿＿＿

契約概要

（詳細は別紙の契約約款をお読みください）

① 契約の目的
請負者は、建築工事請負契約書及び添付の仕様書、図面、見積書にもとづいて、工事をします。
仕様書、図面、見積書のいずれにも記載のない工事は追加工事となります。原則、確認申請費用、解体などの廃棄物処理費用は、請負代金に含まれませんが、見積書に記載の場合この限りではありません。

② 建築用地
1. 注文者は、請負者が建設用地において工事をすることについて、第三者より何らの異議を申し立てられないことを保証し、請負者に着工のときから引渡し完了のときまで建築用地を占有させます。
2. 建築用地が借地の場合は建築用地所有者の建築承諾書を、また共有地の場合は共有者の建築承諾書をご提出してください。いただけない場合、契約は締結できません。

③ 完成後の検査
工事を完成した後、発注者の立会いのもと検査を行います。万が一、発注者がこの検査に立会っていただけない場合、請負者が指定した検査日をもって完成検査が完了したものとみなします。

④ 引渡し
検査の後、直ちに請負代金の全額をお支払いください。代金全額のお支払いをいただいた後、鍵及び引渡書を渡すことにより、注文者の入居が可能になります。また、代金全額のお支払いをいただくまでの間、本件建物の所有権は請負者に帰属します。
万が一、注文者が引渡しを受けていただけない場合、工事概要記載の引渡時期の終期をもって、請負代金残金の支払期日とさせていただきます。

⑤ 瑕疵担保責任
1. 請負者は、注文者に本件建物を引渡した日（引渡し前に甲が乙の承諾を得て入居した場合は入居の日。）から、本件建物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、住宅品質確保促進法施行令第５条第１項及び２項で定めるものの瑕疵について１０年間、住宅品質確保促進法第９４条第１項に定める担保の責任を負います。
2. 請負者は、上記の瑕疵に該当しない本件建物の不具合事象については、保証書に従い保証します。
3. 地盤保証については、請負者で地盤調査及び地盤改良工事を請負った場合に限り、保証対象といたします。

⑥ 注文者の中止権・解除権
注文者は、工事が完成するまでの間、書面をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。
但し、これによって生じる請負者の損害を、全て注文者が賠償する責任を負います。

⑦ 契約の終了
建築確認申請による確認済証が交付されない場合、または工事着手までに、
注文者が金融機関等の融資を受けることができなくなった場合は、この契約は当然に終了するものとします。
この場合、請負者が注文者から受領していた金銭は、諸手続に要した諸費用を控除のうえその残金を甲に返還します。

⑧ 地盤調査
着工日前までに、注文者の責任と費用で地盤調査を実施していただきます。地盤調査の結果、建築用地の地盤について地盤改良、基礎補強の必要が生じた場合、注文者の責任と費用において必要な工事を行っていただき、請負者は地盤に関する責任を負いません。
但し、見積書に記載の場合はこの限りではありません。

⑨ 表示登記
建物表示登記は、請負者指定の土地家屋調査士で行うこととします。但し、請負者が認めた場合はこの限りではありません。

⑩ 特約

●＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
●＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
●＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
●＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
●＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

以上、契約の証として本書１通、工事契約約款１通を作成し、
本書と別紙契約約款に基づき契約合意の証として、各自記名捺印の上、注文者が原本、請負者がその写しを保管する。

平成　＿＿＿年　＿＿＿月　＿＿＿日

（甲）

住所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　印

（乙）

住所　〒１９０−００１２
東京都立川市曙町１−２２−１７
氏名　株式会社アサカワホーム
代表取締役　細渕　弘之　印

（連帯保証人）

住所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　印

（支店名　＿＿＿＿＿＿＿＿）
（担当名　＿＿＿＿＿＿＿＿）

工事請負契約約款　（個人契約用）

２０１４－７－８修正案

第１条（総則）
建築工事請負契約書及び甲が指定したグレードに関する一般標準仕様書、添付の図面、見積書、特記仕様書に基づいて、
乙は工事を完成して契約の目的物（以下「本件建物」といいます。）を甲に引渡すものとし、これに対し甲はその請負代金を支払うものとします。
一般標準仕様、図面、見積書、特記仕様書のいずれにも記載のない工事は追加工事となります。なお、確認申請費用、解体などの廃棄物処理費用、
地中埋設物処理費用などは請負代金に含まれません。但し、これらの費用が見積書に記載されている場合にはこの限りではありません。

第２条（建築用地）
１ 甲は、建築用地に、乙が工事をすることについて第三者より何らの異議を申し立てられないことを保証します。
２ 甲は、乙に着工のときから引渡し完了のときまで建築用地を占有させるとともに、工事の支障となる行為をしません。
３ 日照権・眺望権等について周辺住民より苦情を受けた場合は、甲が一切解決します。
４ 甲は、建築用地が借地の場合は建築用地所有者の建築承諾書を、また共有地の場合は共有者の建築承諾書を、契約時に乙に提出します。
５ 土地の所有者が甲以外の第３者の場合、原則契約は締結できません。但し乙が認めた場合はこの限りではありません。

第３条（権利義務の承継等）
１ 当事者は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる自己の権利、又は義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させることができません。
２ 当事者は、相手方の書面による承諾を得なければ、請負代金の支払完了まで本件建物、建築用地、工事材料を第三者に譲渡、貸与し、
又は抵当権その他の担保の目的に供することはできません。
但し、甲が建築用地取得費用及び請負代金の支払のために金融機関から受けた融資にかかる抵当権の設定はこの限りではありません。

第４条（甲が複数の場合の債務）
甲が２名以上の場合は、甲の全員が連帯して本契約にもとづく債務を履行します。

第５条（工事の着手）
１ 乙は、工事にかかる建築確認済証の交付、甲乙間で本件建物の仕様を合意、甲による着手金の支払のいずれもが完了した後に工事に着手します。
但し、甲において請負代金の一部を金融機関等の融資を利用して支払う場合、各金融機関等の融資決定までは工事に着手しないものとします。
２ 本契約にいう着手とは、乙が遣り方工事（柱と壁の中心線、内壁や外壁面の水平位置などを標示するための仮設物）を開始した日をいいます。

第６条（第三者の損害）
１ 工事の施工において第三者に損害を与えた場合は 、乙がその損害を賠償します。但し、その損害が甲の責に帰すべき事由により生じた場合、
甲がその損害を賠償します。
２ 前項の規定にかかわらず、乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることのできない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により、
第三者に損害を与えた場合、甲がこれを負担します。
３ 工事の施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたるものとします。但し、乙だけで解決し難いときは、
甲は乙に協力するものとします。
４ 本件建物による日照妨害・風害・電波障害、又は甲の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、甲がその処理解決にあたり、
第三者に与えた損害は甲が負担します。
５ 前各項の事由がその責を乙に帰すことのできないときは、工期が延長されたものとみなし、延長日数は次の方法により算します。
① 工事の中止日数及び工事の再開にあたり、現場の回復、復旧に要する日数。
② 工事中止に至らなくとも、工事の進捗に支障をきたした場合には、その工程の当初完成予定日から実際に完成した日までの日数。

第７条（施工一般の損害）
１ 乙が工事を完成し引渡すまでに、本件建物・工事材料・その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とします。
２ 前項の損害が、次の各号のーによって生じたときは、甲の負担とし、乙は必要によって工期を延長するものとします。
① 甲の都合によって着工期日までに工事に着手できなかったとき、又は工事を繰り延べたとき、もしくは中止したとき。
② 甲が請負代金の支払いを遅滞したため乙が工事に着手しないとき、又は工事を中止したとき。
③ その他甲の責に帰すべき事由によるとき。
３ 乙は工事の期間中、火災保険を付保するが、甲への引渡し後又は甲の入居後は付保しないものとする。

第８条（不可抗力による損害）
１ 天災その他自然的または人為的な事象であって、甲乙いずれにもその責を帰することのできない不可抗力によって工事の出来高部分、工事仮設物、
工事現場に搬入した工事材料、建設設備の機器（有償支給材料を含む）、または施工用機器について損害を生じたときは、
乙は事実発生後すみやかにその状況を甲に通知します。
２ 前項の損害について、甲乙が協議して重大なものと認め、かつ、乙が善良な管理者の注意をしたと認められるものは、甲が負担するものとします。
３ 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、それらの額を損害額から控除したものを前項の損害額とします。
４ 入居又は引渡しまでの間に本件建物又は工事材料その他工事一般について、甲の責に帰すべき事由により引渡しが遅延している間、
又は乙が正当な理由により引渡しを拒んでいる間に生じた損害は、甲の負担とします。
５ 入居又は引渡し以後において、本条１項に定める事由により生じた損害については、甲の負担とします。

第９条（完成、検査）
１ 乙が工事を完成したときは、引渡しに先立って甲に検査を行う日を指定し、甲の立会いのもと検査を行うものとします。
甲がこの検査に立会わなかったときは、乙の指定した検査日をもって完成検査が完了したものとみなします。
２ 検査の結果、工事に不具合があったときは、乙はすみやかにこれを補修します。乙が、不具合が軽微であると判断したとき、
又は補修工事の手配又は施工について相当の日数を要すると判断したときは、乙は引渡し後にこれを補修することができるものとします。

第１０条（引渡しの条件）
１ 前条の検査の後、甲は遅滞なく請負代金の全額の支払いを完了するものとし、
乙は、甲の請負代金の支払完了後に鍵及び引渡書を渡すことにより甲の入居を認め、本件建物の所有権を甲へ移転します。
甲が引渡しを受けない場合、引渡時期の終期をもって請負代金残金の支払期日とします。
２ 甲が、請負代金の支払を完了するまでは、乙は甲の入居を認めず、また甲への所有権の移転をしません。甲が請負代金の支払をせず、
引渡しが遅延した場合、本件建物の管理に要する費用は甲が負担します。但し、乙が入居を認めたときは、この限りではありません。

第１１条（瑕疵担保責任）
１ 乙は、甲に本件建物を引渡した日（引渡し前に甲が乙の承諾を得て入居した場合は入居の日。以下、本条において同じ。）から、
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、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「住宅品質確保促進法」といいます。）
施行令第５条第１項及び第２項で定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除きます。）について10年間、
住宅品質確保促進法第９４条第１項に定める担保の責任を負います。
２ 乙は、政令の瑕疵に該当しない本件建物の不具合事象について、保証書に従い保証するものとします。
３ 乙は、甲による工事、甲が指定した業者による工事又は甲の支給材を原因として生じた瑕疵は、修補の責任を負いません。
４ 地盤保証については、乙で地盤調査及び地盤改良工事を請負った場合に限り、保証対象といたします。

第１２条（工事の延期又は中止）
１ 乙は、次の各号の場合、着工を延期し又は工事を中止することができます。その場合、工期は必要日数に応じて延長するものとします。
① 甲が請負代金の支払いを遅滞したとき。
② 甲が正当な理由がないのにこの契約に定める協議に応じないとき。
③ 甲が所定の時期までに仕様を決定しないとき。
④ 甲・乙間の意見の相違が著しく、正常な工事の遂行が困難なとき。
⑤ 甲が建築用地を乙の使用に供することができないとき、又は不可抗力のため乙が施行できないとき。
⑥ その他、甲がこの契約に定める義務を履行しないとき。
⑦ 施工に支障を及ぼす天候不良等の不可抗力、建築基準法第6条にもとづく確認及びその他建築に関わる各段法令にもとづく諸官庁の許認可又は検査、
各融資手続の遅延、乙によらない工事が乙の工事に影響を及ぼした場合、天災地変により建築資材及び人工の調達ができない場合、
その他乙の責に帰すことのできない事由によって工期内に工事を完成することのできないとき。
２ 前項①ないし⑥の場合、乙に損害が生じたときは、その損害は甲の負担とします。

第１３条（請負代金額の変更）
１ 次の各号のーにあたるときは、甲又は乙は請負代金額の変更を求めることができます。
① 工事の追加、変更があったとき、及び行政指導による構造変更などが生じたとき。
② 不可抗力により工期が著しく遅れ、その工期内に法令の変更、物価賃金の変動があり請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
③ 乙の責に帰すことのできない事由により工期の変更があったとき、及び中止した工事、又は災害を受けた工事を続行する場合で、
請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
④ 本契約期間内に予期できない経済事情の急変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
２ 請負代金額を変更するときは、甲・乙協議のうえその金額を定めるものとします。

第１４条（履行遅滞・違約金）
１ 乙が正当な理由なくして工事の完成並びに本件建物の引渡しを遅延したときは、甲は乙に対し、遅滞日数1日につき、
請負代金から出来形部分等及び発注済の材料に対する請負代金相当額を控除した金額について、
支払遅滞額の4/10,000に相当する額の違約金を請求する事ができます。
２ 甲が請負代金その他乙に対する支払いを遅滞したときは、甲に対し乙は、支払遅滞額の遅滞日数1日につき、
4/10,000に相当する額の違約金を請求する事ができます。

第１５条（甲の中止権・解除権）
１ 甲は、乙の工事完成前においては、乙に対する書面での通知をもって、工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。
但し、これによって生じた乙の損害を、全て甲が賠償する責任を負います。
２ 乙が次の各号のーにあたる場合、甲は催告のうえ工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。
① 乙が正当な理由なく工事に着手しなかったとき。
② 乙の責に帰すべき事由により工事が著しく遅れ、工期経過後、相当の期間内に完成する見込みのないことが明らかになったとき。
３ 前項にもとづき、甲がこの契約を解除したときは、甲が工事の出来高部分及び工事材料を引き受けるものとし、甲乙協議のうえ清算するものとします。
なお、清算の結果、甲に過払いがある場合は、乙は過払い金額を甲に返還するものとします。

第１６条（乙の中止権・解除権）
１ 次の各号のーにあたるとき、乙はこの契約を解除することができます。
① 第12条1項各号及び甲の責に帰すべき事由による工事の遅延、又は中止の期間が工期の4分の1以上又は1カ月以上になったとき。
② 工事が減少したため、請負代金が２／３以上減少したとき。
③ 甲との連絡が2カ月以上とれなくなったとき、又は契約書記載の甲の現住所に居住しなくなって1カ月以上連絡がとれなくなったとき。
この場合、乙が契約書記載の住所・氏名宛に発送した郵便物は、通常到着すべきときに到達したものとします。
④ 甲が保全処分、強制執行もしくは競売の申立を受けたとき、特定調停の申立を受けたとき、破産、再生手続開始、特別清算、
もしくは会社更生の申立があったとき、滞納処分を受けたとき、支払を停止したとき又はこれらのおそれがあるとき。
⑤ 甲が不信用な行為をしたと乙が認めたとき、もしくは甲に支払能力がないと乙が認めたとき。
⑥ 甲又は甲の配偶者もしくは内縁関係にある者もしくは関係者が、暴力団構成員もしくは当該関係者であることが判明したとき。
⑦ その他、甲がこの契約に定める各義務の一つに違反したとき。
２ 前項各号の一つにあたるとき、工事請負契約書の支払期日の定めにかかわらず、直ちに請負代金の全額を請求することができます。
３ 本条1項にもとづき、乙がこの契約を解除したときは、甲が工事の出来高部分及び工事材料を引き受けるものとし、
甲・乙協議のうえ清算するものとします。また解除に伴い損害が生じた場合、乙に生じた一切の損害について甲にその賠償を求めることができます。
なお、乙の損害額が受領済請負代金の額を超えたときは、その額を甲に賠償請求できるものとします。

第１７条（契約の終了）
１ 建築確認申請による確認済証が交付されない場合、または工事着手までに甲が金融機関等の融資を受けることができなくなった場合は、
この契約は当然に終了するものとします。
２ 甲は、工事着手までに甲が金融機関等の融資を受けることができなくなった場合は、乙が提携する金融機関の融資審査を受けることを要するものとします。
３ 甲が意図的に金融機関等の融資の承認が得られない状態を作出した場合は、
甲は乙に対して、乙に生じた全ての損害（調査費用、弁護士費用を含む。）を支払うものとします。
４ 乙の責めに帰すべき事由なく第１項によりこの契約が終了した場合、乙が甲から受領した金銭は、
事務手数料金100,000円とその消費税、及び印紙代等諸手続に要した諸費用を控除した上、その残金を甲に返還するものとします。

第１８条（地盤調査）
１ 甲は建築用地に付き、着工日前までに乙の認める地盤調査を必ず実施します。
２ 前項の地盤調査の結果、建築用地の地盤について地盤改良、基礎補強の必要が生じた場合、甲の責務において必要な地盤改良等工事を行うものとし、
乙はその責任を負いません。但し、見積書に記載の場合この限りではありません。また、地盤改良工事は第5条に定める着手に当たらないものとします。

第１９条（建物表示登記）
建物表示登記は、乙指定の土地家屋調査士で行うこととします。但し、乙が認めた場合はこの限りではありません。

第２０条（業者の指定）
１ 甲は、乙が指定する業者に、本契約に基づく工事の施工・資材・製品等の納入を分割して若しくは一括して請け負わせること、
及び乙に指定業者の変更を請求できないことに承諾するものとします。但し乙が必要と認めた場合はこの限りではありません。
２ 前項で乙が必要と認め、乙が自ら施工・資材・製品等の納入したものを除き、甲の責任で資材・製品等を管理し施行します。
引渡後の製品保証を含め、不具合が発生した場合は、甲が自ら対応するものとし、乙は一切の責任を負いません。
３ プロパンガス工事の場合、甲がプロパンガス会社と直接契約することとします。

第２１条（個人情報の取得、利用、提供に関する同意）
甲は、乙がこの契約上の義務の履行、又は関連する商品、役務もしくは情報の提供を目的として甲の個人情報を取得、利用すること、
及びこれらの目的の達成に必要な限度で、乙が保持する甲の個人情報を乙のグループ企業又は建築設計事務所、下請業者、協力業者等業務委託先に提供し、
利用させることを同意します。

第２２条（紛争の解決）
この契約について紛争が生じたときは、東京地方裁判所、東京簡易裁判所をもって合意管轄裁判所とすることとする。

（甲）

氏名　　印

（連帯保証人）

氏名　　印