

契約条項

第1条 (総則)

- 発注者は本契約に基づいて、建築工事(以下、「工事」という)を請負い、発注者は第2条の方法により表記(6)請負代金を支払うことを約束します。
- 発注者と受注者とは互いに協力して信義を守り、誠実に本契約を履行します。また、本契約の各条項に基づく協議、承諾、承認、確認、通知、指示、請求等は、この契約条項に別に定めるもののほか、原則として書面により行うものとします。

第2条 (請負代金の支払方法)

- 発注者は、本契約時に表記(7)手付金を現金にて、受注者に支払うものとします。
- 発注者は請負代金に対する中間金がある場合、表記(8)中間金の期日に、受注者指定の銀行口座へ振込みにて支払うものとします。
- 発注者は表記(9)残代金の金額を、立会検査終了後引渡時に、受注者指定の銀行口座へ振込みにて支払うものとします。本契約の内、外構工事を除く全ての工事が完成した場合、受注者は発注者に対して、表記(9)残代金から外構工事代金を除く金額を請求する事が出来るものとし、発注者はこれに応じるものとします。

第3条 (工事の施工)

- 発注者は、受注者の指定する工事人に工事を施工させることを承諾します。
- 建築士法(第24条の8)に基づき、受注者は発注者に対して設計者及び工事監理者を書面にて通知・交付致します。

第4条 (相隣関係)

工事用地、道路、近隣、など相隣関係(日照障害・眺望侵害・風害・電波障害*境界確定等)に関わる問題は、発注者の責任において解決するものとし、受注者はこれに協力するものとします。(*印は、受注者が売主である工事用地を、発注者がご購入された場合には該当致しません。)

第5条 (工事の変更・追加)

- 発注者・受注者の別途協議により、工事の変更または追加ができるものとします。
- 施工にあたり現場の状況・形態、近隣との関係、または地盤などに予測できない状態が発生したり、行政指導により工事が困難となった場合は発注者・受注者は、協議して現状に適合するように設計図等を変更するものとします。
- 工事の変更または追加を必要とする場合、別途「営業・設計・工事打ち合わせ記録」に協議内容を記載し、本契約の補足とします。
- 工事の変更または追加による工事代金は、表記(6)請負代金とは別に発注者の負担とし、発注者は本契約に定めた表記(3)工期、c.引渡日に支払うものとします。但し、受注者の責に帰すべき事由がある場合はその限りではありません。

第6条 (着手日)

本契約における表記(3)工期、a.着手日は表記によるもののほか、表記(2)建築場所について、発注者名義の所有権取得後または敷地権者の建築工事承認後とします。なお、既存建物の解体工事や宅地造成工事等がある場合は、それらの工事完了後といたします。

第7条 (工期の延長)

- 次の各項に該当する場合は、受注者は発注者に対し、表記(3)工期から必要と認められる工期の延長を請求することができます。
- 天候の不良、災害など自然的事象または第三者による人的事象により遅れるとき。
 - 電気、上下水道、ガス等公共機関に関わる原因で遅れるとき。
 - 官公庁の許認可、検査及び住宅ローン等の融資の手續遅延に伴い遅れるとき。
 - 発注者・受注者の別途協議により工事の変更または追加により遅れるとき。
 - その他、発注者・受注者の責めに帰すべき事由がない原因により遅れるとき。

第8条 (施工一般の損害)

- 工事の完成引渡しまでに、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、その他施工一般について生じた損害は、受注者の負担とします。
- 前項の損害のうち、天災その他不可抗力による損害は、第9条②項および③項によるものとします。
- 前①項の損害のうち、次の各号のいずれかの場合に生じたものは、発注者の負担とします。受注者は発注者に対して、必要と認められる工期の延長を求めることができるものとします。
 - 発注者の都合によって、受注者が着手期日までに工事に着手できなかったとき、または発注者が工事を繰延べもしくは中止したとき。
 - 発注者が表記(8)中間金の支払いを遅滞したため、受注者が工事に着手せず、または工事を中止したとき。
 - その他、発注者の責めに帰すべき事由によるとき。

第9条 (天災その他不可抗力による損害)

- 本工事においては、建設工事保険(工事火災保険を含む)に加入するものとします。期間は、表記(3)工期、a.着手日よりc.引渡日までとします。
- 天災その他不可抗力によって、損害が生じた場合、その損害額の負担については発注者および受注者が協議して定めるものとします。
- 前②項の損害について、火災保険、建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、その額を前項の損害額より控除したものを損害額とします。

第10条 (第三者への損害)

- 受注者が工事の為に第三者に損害を及ぼしたときは、受注者の責任により賠償するものとします。但し、当該損害の発生が発注者の責めに帰すべき事由の場合は、発注者が賠償するものとします。
- 前①項の場合及びその他工事の施工に関して、第三者との間に紛争が生じたときには、発注者と受注者は、互いに協力してその処理解決にあたるものとします。

第11条 (完成及び引渡手續)

- 受注者が工事を完成したときは、すみやかに発注者に通知し、発注者及び受注者が立会いの上、設計図との適否を検査します。
- 前①項に係る検査において、修正・改修箇所等があった場合には、すみやかに受注者が改修工事を行います。なお、当該工事について、受注者は合理的な工期の延長ができるものとし、当該工事終了後、再び発注者及び受注者が立会の上、設計図との適否を検査します。
- 表記(9)残代金の支払と同時に、受注者は本契約に基づく工事の対象物を発注者に引き渡すものとし、受注者は「引渡証書」を発注者に交付します。

第12条 (融資利用の特約)

- 発注者が表記(6)請負代金の支払いの為に、住宅ローン等の融資を利用するときは、申込み等に必要の手續きを遅滞なく行うものとし、工事着手はその融資機関の融資承認後及び表記(3)工期、a.着手日とします。
- 融資申込が不承認の場合、発注者及び受注者は本契約を白紙解除ができるものとします。本契約が白紙解除された場合、受領済みの手付金は無利息にて発注者に返還されるものとします。

第13条 (契約の履行)

本契約における履行の着手とは、建築確認申請後及び融資承認後または、発注者の表記(8)中間金支払い後とします。

第14条 (発注者の債務不履行があった場合)

- 発注者が表記(6)請負代金の支払いを遅滞したときは、受注者は発注者に対して、遅滞日数に応じて支払遅滞金額に対し、年利10%の割合で計算した額の違約金を請求することができるものとします。また、工事途中にあるものは、代金の支払いがある迄は催告を要することなく、一時中止することができます。これにより受注者が損害を被った場合は、発注者の負担とします。
- 発注者が前①項の遅滞にある場合、完成後であっても、受注者は引渡しを拒むことができます。
- 発注者の責めに帰する理由により、本契約に基づく工事の対象物の引渡しが遅滞した場合、受注者の要した費用は前①項の違約金とは別に発注者の負担とします。

第15条 (受注者の債務不履行があった場合)

受注者の責に帰すべき事由により、表記(3)工期、c.引渡日(工期が変更された場合は、変更後の工期に基づいて定められる引渡期日)までに本契約に基づく工事の対象物を引き渡すことができないときは、発注者は受注者に対し、遅滞日数に応じて表記(6)請負代金の額に対し、年利10%の割合で計算した額の違約金を請求することができるものとします。

第16条 (発注者の中止権または解除権)

- 発注者は、受注者が工事を完成するまでは受注者の損害を賠償して工事の中止を指示し、本契約を解除できます。但し、工事中工前の解除の場合でも、受注者は発注者に対して設計業務費用をその業務の進捗に応じて賠償請求することができるものとします。
- 次の各号に該当するとき、発注者は、工事の中止を指示または、本契約を解除することができます。この場合、受注者は発注者に生じた損害を賠償するものとします。
 - 受注者が正当な理由なく期日を過ぎても工事に着手せず、著しく遅れることが明らかになったとき。
 - 受注者の違反によって、本契約の目的を達することができないと認められるとき。
 - 受注者の役員等(受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
 - 受注者が暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - 受注者の役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

第17条 (受注者の中止権または解除権)

- 次の各項に該当するときは、受注者は工事を中止し本契約を解除することができるものとします。
- 発注者が代金支払いを遅滞し受注者が相当期間を定めて催告しても履行しないとき。
 - 発注者の責めに帰する事由による工事の遅滞または中止期間が1ヶ月以上に達したとき。
 - 発注者が振り出した手形・小切手について不渡りを出し、もしくは差押、仮処分、強制執行、遅滞処分等の申し立を受けたとき。
 - 前③項の他、発注者に表記(6)請負代金の支払い能力がないと認められたとき。
 - 発注者が本契約に違反し、契約の履行ができなくなったと認められるとき。
 - 発注者が次の各号に該当するとき。
 - 役員等(発注者が個人である場合にはその者を、発注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは営業所等の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
 - 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

第18条 (契約解除後の処理)

- 第16条及び第17条により本契約が解除された場合、受注者は発注者に対し、工事の出来高及び現場搬入済の工事材料の全部または一部を引渡すことができます。この場合、発注者は直ちにそれらの代金を受注者に支払うものとします。
- 発注者または受注者の所有に属する物件については、発注者・受注者協議して期間を定めその引取り後片付け等の処理を行います。
- 前②項の処理が遅れて、催告しても尚行われていないときは、相手方にかわって行い、その費用を求めることができるものとします。

第19条

(発注者が液化石油ガス(プロパンガス)を利用する場合について)
表記(6)請負代金には、ガス消費機器を除くガス設備の価格は含まれておりません。発注者が負担した場合を除き、ガス消費機器を除くガス設備は、ガス会社の所有物です。発注者の任意で指定ガス会社と供給契約を打切るなどの場合(オール電化にするなど)は当該設備を発注者が残存価格で買取るなどの費用が発生します。設備撤去費用も別途発注者の負担となります。発注者は、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律に基づき、受注者の確認書「LPガス消費設備の所有及びガス供給についての説明確認書」及び受注者の指定ガス会社との契約書「LPガス設備の売買予約及び貸与契約書」に署名押印して頂きます。

第20条 (請負代金の変更)

- 次の各項に該当する場合で、請負代金が明らかに不適当と考えられるに至ったときは、発注者・受注者協議して請負代金を変更するものとします。
- 発注者の都合による工期の変更があったとき。
 - 天候などの不可抗力の事由及び電気・上下水道・ガス等の公共工事の為工期が著しく遅れたとき。
 - 本契約締結後予測することのできない法令の制定、改廃、及び経済情勢の著しい変化があったとき。
 - 工事用地につき本契約締結時発見できなかった瑕疵が発見されたとき。

第21条 (引渡し後の瑕疵担保責任)

- 本契約に基づく工事の対象物の引渡し後は、発注者の責めに帰すべき事由または、天災その他、不可抗力により生じた瑕疵を除く瑕疵によって生じた滅失、毀損について、受注者は引渡しの日から木造の住宅については1年間担保の責めを負うものとします。但し、金庫造、コンクリート造及びこれに類する建物その他土地の工作物もしくは、地盤の瑕疵によって生じた滅失、毀損については2年間とします。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき受注者は、瑕疵の中で構造耐力上主要な部分、または雨水の侵入を防止する部分の瑕疵(構造耐力または雨水の侵入に影響のないものを除く)については、引渡しの日から10年間の担保責任を負うものとします。
- 前①・②項の瑕疵があった時は、発注者は相当の期間を定めて受注者に補修を求めることができます。但し、瑕疵が重要でなく、かつ、補修に過分の費用を要するとき受注者は、適当な損害賠償でこれに代えることができるものとします。
- 発注者は、瑕疵の補修に代えまたは補修とともに、瑕疵に基づく損害賠償を受注者に求めることができるものとします。

第22条 (住宅瑕疵担保履行法)

受注者は瑕疵担保責任の履行を確保する為、住宅建設瑕疵担保保証金の供託により、履行確保の措置を講ずるものとします。
・供託所: 横浜地方法務局 相模原支局 所在地: 神奈川県相模原市中央区富士見6-10-10

第23条 (権利義務の承継)

- 発注者及び受注者は互いに、相手方の書面による承諾を得なければ本契約から生じる自己の権利または義務を第三者に譲渡し、承継することはできないものとします。
- 発注者は受注者の書面による承諾を得なければ表記(6)請負代金の支払い完了迄、本契約に基づく工事の対象物または工事材料を第三者に譲渡し、または貸与し、もしくは抵当権その他の担保に供することはできないものとします。

第24条 (印紙代の負担区分)

本契約書に貼付する印紙については、発注者、受注者、各自でこれを保有する者の負担とします。

第25条 (発注者の個人情報)

発注者は、本契約に記載した発注者の氏名・住所・電話番号・信用情報等の個人情報につき、受注者、住宅情報館フィナンシャルサービス(株)・飯田グループホールディングス(株)とその関連会社において、物件購入によるローン審査・立替払委託(つなぎ融資)手續・損害保険のご提案・不動産登記・土地測量その他のサービスに関する情報のお知らせのために利用し、それらのサービスに関連する下請け業者等の第三者に必要な範囲で情報提供することにつき予め承諾します。

第26条 (紛争の解決)

- 本契約について発注者と受注者との間に紛争が生じたときは、発注者と受注者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでその解決を依頼するか、または建設業法による建設工事紛争審査会(以下「審査会」という。)の斡旋もしくは、調停によってその解決を図るものとします。
- 発注者または受注者が、前①項により紛争を解決する見込がないと認めたとき、または審査会が斡旋もしくは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、発注者または受注者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができます。
- 前①・②項の定めにかかわらず、本契約について発注者と受注者との間に紛争が生じたときは、発注者または受注者は、仲裁合意書により仲裁合意をした場合を除き、裁判所に訴えを提起することによって解決を図ることができます。
- 前③項に係る裁判所は、受注者の本店または支店の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第27条 (補則)

この契約書に定めのない事項については、当事者は関係法規ならびに慣習に従い、誠意をもって協議のうえ善処するものとします。
以上