

建設工事請負契約書

平成 年 月 日

名称 様邸 新築工事 現場名: 埼玉県 注文(邸)

[甲]注文者	住所	
	氏名	印
[甲]注文者	住所	
	氏名	印
[乙]請負人	住所	埼玉県さいたま市大宮区桜木町2丁目286番地
	氏名	株式会社 アイダ設計 代表取締役 會田 貞光 印
[立会人]	住所	
	氏名	印

甲と乙とは下記条項に基づき建設工事請負契約を締結した。その証として本契約書を二通作成し、甲・乙記名押印のうえ各々がその一通を保有する。

第1条 [工事内容]

1. 工事の種類	木造2階建て 新築住宅建設工事	
2. 建築面積	床面積	
	1階	0.00 m ²
	2階	0.00 m ²
	3階	0.00 m ²
	合計	0.00 m ²
3. 工事所在地	埼玉県	

第2条 [工期]

1. 工事予定	建築確認受理後60日以内 但し、住宅ローン等借入につき内定なき場合は延期することがあります。
2. 完成予定	明治33年6月28日 上記予定については許認可等の状況及び融資承認状況により遅れることも早まることもある事を甲は承認します。
3. 引渡時期	残金決済時

第3条 [請負代金] 金 0 円也
消費税 0 円(上記請負代金を含む)

第4条 [支払時期・方法]

- 甲は乙に対して下記期日にて代金の支払を行うこととします。

手付金	本契約締結時	金	0 円
中間金		金	0 円
中間金		金	0 円
中間金		金	0 円
残金	完了検査日から1週間以内	金	0 円
- 甲から乙に支払われる中間金や本契約以降の追加工事代金はすべて乙の指定する口座に振込むものとします。尚、乙及び代理・立会者の営業担当者が直接集金をする事はありません。金融機関よりお振込みの場合、振込受領書が領収書となり、乙より甲へ改めて領収書は発行いたしません。

第5条 [設計、仕様変更及び追加の制限]

- 決定間取り後の設計変更をする場合、甲は金200,000円(消費税別途)を支払うものとします。(但し、構造計算が必要な場合は別途実費を支払うものとします。)
- 設計図については、行政の許可が必要で、また許可を受けるうえで行政の指導により変更が生じる場合がある事を甲は承諾します。
- 設計図、仕様書に明記されていない軽微なるものについては、甲は乙の指示に従うものとします。
- 本契約後、材料、機器の入手難が発生し、仕様及び工事内容の変更を余儀なくされた場合、乙は甲に対し、これらの変更を求めることが出来るものとし、甲はこの申し入れに対し、乙と協議するものとします。
- 甲は、建築確認の申請日以降、追加工事、設計変更、仕様の変更を申し出ないものとします。但し、甲が変更に伴う工事の費用と設計変更費用の負担及び工事の期間延長を理解した上で、甲より希望があれば乙と協議するものとします。

第6条 [工事期間延長]

乙は工事に支障を及ぼす天災・天候の不良・前条第5項その他乙の責に基づかない理由により工事期間内に工事を完成する事ができない時は、甲に工事期間の延長を求める事ができます。

第7条 【甲の解除権】

1. 甲は、工事完成前においては、乙に対し書面をもって通知して、工事を中止し、又は本契約を解除することができます。但し、これにより生じる乙の損害を、全て甲が賠償するものとします。なお損害の詳細は乙が書面にて甲に提示します。
2. 融資利用による契約解除については、第17条〔特約条項〕3.(融資利用の特約)に記載の通りとします。

第8条 【乙の解除権】

1. 乙は、甲が次の各号の一にあたる時、本契約を解除することができます。
 - ① 甲が本契約に違反し、本契約を継続することが出来なくなったと認められるとき。
 - ② 甲が請負代金の一部を支払うことが不可能となり、本契約を継続することが出来なくなったと認められるとき。
2. 本条により本契約が解除された場合、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、甲乙は協議して精算するものとします。

第9条 【瑕疵担保責任】

1. 乙は甲に対し、本契約の建物の瑕疵につき原則として、引渡し後2年に限りその担保の責任を負うものとします。但し、住宅の品質確保の促進等に関する法律、第九十四条に規定する構造耐力上主要な部分等の瑕疵については、引渡し後10年間の保証とし、乙が規定する有償のメンテナンス検査において、指摘された箇所のメンテナンス工事を実施することにより、保証期間を延長します。詳細については、乙が発行する別紙の定めによります。
2. 前項の規定は、瑕疵担保期間中に甲が建物を第三者に名義変更した際は適用されません。
3. 発見された瑕疵が社会通念上許容範囲と判断される場合、乙は修補する責を免れるものとします。

第10条 【確認事項】

次の各号に定める事項を甲は承諾するものとします。

1. 甲と乙とは、設計図及び仕様に基づき、互いが信義誠実に従い協力して工事の完成を目指すものとします。但し、設計図と現況が異なる軽微な部分については、現況を優先するものとします。
2. 別添、又は、後日作成される建物配置図の浄化槽、排水マス及び排水経路は建築確認申請用であり、宅地の高低差及び排水先等の理由に依り、位置等変更があります。
3. 電気供給は電力会社の設計、指示に基づき、敷地内に電柱が埋設される事があります。

第11条 【プロパンガスの工事及び供給】 ※都市ガス、オール電化現場は該当しません

1. 甲は、乙が指定するガス供給会社と、「LPガス設備の貸与とLPガス供給に関する契約」を締結するものとします。
2. 償却期間満了前に都市ガスまたは、他の業社等に変更し、LPガス契約を解除する場合、貸与物を残存価格で買取り清算するものとします。
 ※配管設備【金額：228,572円(消費税別途)、償却期間：15年、毎年均等に償却】
 ※ガス給湯器付き風呂釜【金額：142,858円(消費税別途)、償却期間：10年、毎年均等に償却】
 ※集合住宅等建築の場合、一世帯当たり上記内容を基本とし、ガス会社と覚書を結ぶこと。

第12条 【約束】

約束事は全て書面を取り交わすこととし、口頭での依頼、約束は全て無効とし、乙は一切の責任を負わない事を甲は、了承するものとします。

第13条 【表示登記】

1. 甲は、建物表示登記を乙に一任するものとします。表示登記申請に必要な書類一式として委任状(所有者全員の実印押印)、住民票、印鑑証明書を乙に差入れるものとします。
2. 表示登記費用は 100,000円(消費税別途) 必要となり、乙指定の土地家屋調査士に依頼するものとします。
3. 残金支払いが融資実行以外の場合、表示登記申請の時期は、残金決済日以降とします。

第14条 【地盤調査】

甲は、乙指定の地盤調査会社に地盤の調査を依頼することとし、地盤調査の費用は、甲の負担とします。その結果、地盤補強工事が必要と判定された場合、甲は、その判定に従った地盤補強工事を行うこととします。この工事に要する費用は甲の負担とします。

第15条 【印紙代の負担】

本契約書に貼付する収入印紙は、甲乙が平等に負担するものとします。

第16条 【反社会的勢力の排除】

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約し、いずれかに違反した場合、違反者の相手方は何らの催告も要せずして本契約を解除することができる。また本条により契約が解除された場合、違反者は相手方に損害を賠償するものとします。

1. 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
2. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
3. 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと。
4. 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせないこと。

第17条 【特約条項】

別記特約条項の通りとする。

特約条項

1. (請負代金内訳) 見積No. 0

本体工事	0 円
追加工事	0 円
付帯工事費	0 円
外構工事費	0 円
仮設・管理費	0 円
申請費用	0 円
小計	0 円
消費税(8%)	0 円
合計	0 円

2. (変更工事等)

- ①工事現場の状況、近隣との関係により設計図書どおりの、工事が困難な場合や地盤、地中などの状況により事前に予期できず工事が困難な場合は、甲乙協議して設計変更するものとします。それにより追加工事が発生する場合は、甲の負担とし、別に定める発注書を持って契約書にかえるものとします。
- ②当該建設予定地及び地中に、工事に影響を及ぼす障害物、埋設物が発見された場合、甲の責任においてこれを除去することとします。
- ③第5条5項による変更工事が発生した場合、第2条2項の完成予定は延長される事とし、甲と乙は期間延長の協議を行い合意期日を書面で取交わすこととします。
- ④水道・下水道・ガス・電気の引込については、公共機関の指導・指示により、本契約に含まれない工事等が発生する場合がありますが、その費用は甲の負担となります。

3. (融資利用の特約) 融資利用 有 無

融資利用の特約金額 1,500万円

融資利用の特約期限 #####

- ①甲は、本契約後速やかに融資申込みに必要な書類を準備し、乙に提出後金融機関へ融資申し込みを行うこととします。
- ②甲は、乙の斡旋以外で融資申し込みの場合、金融機関へ提出した融資申込書類の写しを乙に差し入れるものとします。
- ③融資利用の特約期限迄に融資の全額が否決された場合、甲は一切の負担なく本契約を白紙解除出来るものとします。融資の一部が否決された場合は甲乙が協議し決定します。
- ④甲が乙に虚偽の申告をしたこと、又は告知しなかったことが原因で融資の一部または全部が否決された場合、本項は無効となり本契約にかかった費用(建築確認申請費等)は甲が負担するものとします。尚、費用の詳細は乙が書面にて甲に提示します。
- ⑤乙が工事に着手した場合、本項による契約の解除は出来ないものとします。

4. (都市ガスの供給)

都市ガスを利用する場合、ガス配管と設備に要する工事費用は、すべて甲の負担とします。都市ガスの工事に関することは、見積もりから工事発注も含め現場管理上すべて乙が窓口であることを甲は了承するものとします。またガス負担金の発生地域においては、その負担金は甲の負担とします。

5. (滅失登記)

甲は、滅失登記について乙に一任するものとし、乙の保有する認印で登記申請することを甲は承認します。この滅失登記に要する費用は甲の負担とします。

6. (敷地調査)

- ①地盤調査を実施後に地盤改良工事が必要との判定が下された場合は、指定工法による地盤改良工事を行うこととなります。また、その工事に伴う費用は甲の負担となります。
- ②敷地調査を実施した後に、境界杭が確認(確定)されなかった場合や、セトバックの必要性が生じた場合は、杭を隣地所有者立会いの元に入れる必要があります。その際の杭部品、工事費、境界の確定立会費等は、甲の負担となります。
- ③敷地調査に伴い、敷地内井戸や隣地建物が、境界に関連して、影響が出た場合は、建築予定間取の変更を余儀なくされることがあります。変更に伴い、新たに費用が発生する場合、その費用は全て甲の負担となります。
- ④上記③のために希望する間取が建築できない場合であっても、その責は乙にないことを確約したうえで契約調印に合意するものとします。

7. (危険負担)

本物件が第2条所定の引渡し完了前に、火災・地震等その他当事者の責に帰する事のできない事由により毀損した時、その損失は乙の負担とする。この場合、本契約締結の目的を達する事ができない時は、甲乙とも本契約を解除する事ができる。但しこの場合、甲乙ともに既に受領した金員をその相手方に対して無利息で返還する以外互いに何らの請求もしないものとする。

8. (建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置)

 講じる 講じない

措置の概要

住宅建設瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地

供託所 : さいたま地方法務局

所在地 : さいたま市中央区下落合5丁目12番1号 さいたま第2法務総合庁舎

9. (その他事項)

- ①消費税率が変更後の追加変更工事は、新税率が適用されます。
- ②本契約に含まれない費用(水道分担金、排水負担金、埋設物・越境物の撤去、付属許可等)が発生した場合は甲の負担となります。
- ③建物が民法第234条に基づく境界からの距離が50cmを保てない場合、甲の責任と負担において隣地所有者より承諾を得るものとします。
- ④境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側を設ける場合、目隠しの設置の有無については甲の責任により決定するものとします。
- ⑤住宅ローンをフラット35で申込の場合、適合証明作成費100,000円(消費税別途)が別に甲の負担となります。
- ⑥本契約に関して国・都道府県などが行う補助金・給付金及び節税等の制度の利用は甲の責任と負担において依頼・申請するものとし、乙はその申請に関して協力するものとします。また依頼・申請に関して費用が発生する場合は甲の負担となります。

以下余白