

工事請負等契約約款

第1条 総則

- (1) 発注者と受注者とは、互いに協力し、信義を守り、工事請負等契約書（以下契約書という）、この工事請負等契約約款（以下約款という）および添付の設計図・仕様書（以下設計図書といい、現場における質疑応答書、打ち合わせ記録を含む）に基づいて、誠実にこの契約（契約書、約款、および設計図書を内容とする請負契約をいい、その内容を追加・変更した場合を含む）を履行するものとします。
- (2) 受注者は、この契約に基づいて、工事を完成して契約の目的物を発注者に引き渡し、発注者は、これに対し請負代金を支払います。

第2条 工事用地等

- (1) 発注者は、敷地および設計図書において発注者が提供するものと定められた施工上必要な土地（以下工事用地という）等を、施工上必要と認められる日までに、受注者の施工のために確保するものとします。
- (2) 発注者は、工事用地の権利関係について第三者から異議の申出がある等、工事の遂行上不都合な事由が生じたときは、自己の費用と責任のもとにこれを解決するものとします。
- (3) 施工にあたり工事現場の状態、近隣地との関係および地盤等について予測できない状態（軟弱地盤、堅固地盤等）が発生し、そのため設計図書のとおり施工することが困難となった場合には、発注者・受注者協議のうえ現状に適合するよう設計図書を変更して工事を行うこととし、これにより請負代金が増加したときは発注者の負担とします。
- (4) 工事用地が借地の場合、発注者は、受注者に対し、着工前までに工事用地の使用に関する工事用地の所有者の承諾書を提出するものとします。
- (5) 受注者は、発注者に対し、第2項または第3項の場合において必要があるときは、工期の延長を求めることができます。

第3条 工事の下請負

- (1) 受注者は、受注者の責任において共同住宅以外の工事の全部または一部を共同住宅においては工事の一部を受注者の指定する者に請負わせ、若しくは委任することが出来るものとし、発注者はこれをあらかじめ承諾します。
- (2) 受注者は、設計業務、監理業務の全部をまたは一部を他の建築士事務所の開設者に委託することができるものとします。ただし、本契約の目的物の延べ面積が300㎡を超える建築物である場合は、設計業務、監理業務の全部を一括して委託することはできないものとします。

第4条 損害の防止

受注者は、工事の完成引渡しまで、自己の費用で、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器または近接する工作物もしくは第三者に対する損害の防止のため、関係法令に基づき、工事内容と周辺環境に相応した必要な措置をとるものとします。

ただし、これに関する措置で、前記の範囲をこえ、請負代金に含むことが適当でないと認められるものの費用は、発注者の負担とします。

第5条 第三者との紛争

- (1) 施工について第三者との間に紛争が生じたときは、受注者がその処理解決にあたるものとし、発注者はこれに協力するものとします。
- (2) 前項にかかわらず、日照障害、眺望障害、風害、電波障害その他、敷地の利用形態を原因として生じた第三者との間の紛争は、発注者がその処理解決にあたるものとします。
- (3) 施工により第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を負担します。
ただし、その損害が発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者の負担とします。
- (4) 前項にかかわらず、施工について受注者が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・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及ぼしたときは、発注者がこれを負担するものとします。
- (5) 第3項および第4項に規定する損害以外のもので、第三者との間の紛争を処理解決するために要する費用は、発注者の負担とします。
- (6) 受注者は、発注者に対し、前各項の場合において必要があるときは、工期の延長を求めることができます。

第6条 施工一般の損害

- (1) 工事の完成引渡しまでに契約の目的物、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。
- (2) 前項にかかわらず、次の各号の場合に生じた損害は、発注者の負担とし、受注者は、発注者に対し、必要に応じて工期の延長を求めることができます。
 - ① 発注者の都合によって着工期日までに工事着手できなかったとき。
 - ② 発注者が工事を繰延べもしくは中止したとき。
 - ③ 請負代金の前払いまたは部分払いが遅れ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。
 - ④ その他、発注者の責に帰すべき事由によるとき。

第7条 不可抗力による損害

- (1) 天変地変その他の自然的事象または人為的事象であって、発注者・受注者いずれにもその責を帰することのできない事由（以下不可抗力という）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または建築設備の機器について損害が生じたときは、受注者は事実発生後すみやかにその状況を発注者に通知することとします。
- (2) 前項の損害について、発注者・受注者が協議して重大なものと認め、かつ受注者が善良な管理者としての注意義務を怠った場合は、火災保険、建設工事保険等の保険その他により損害を補填できない部分について受注者の負担とします。
- (3) 受注者は、発注者に対し、第1項の場合において必要があるときは、工期の延長を求めることができます。

第8条 損害保険

受注者は、工事中の不慮の損害に備えるため、工事の出来高部分と工事現場に搬入した工事材料などに火災保険または建設工事保険等を付するものとします。

第9条 完成・検査

- (1) 受注者が工事を完了したときは、設計図書に適合していることを確認して、発注者に立会検査を求め、発注者は、速やかにこれに応ずるものとします。
- (2) 前項の検査の結果、設計図書に適合しない箇所が確認されたときは、受注者は、速やかにこれを補修し、改めて発注者の検査を受けるものとします。

第10条 支払・引渡・所有権移転・登記

- (1) 受注者は、発注者に対し、前条の検査を終えた後、発注者が請負代金の支払いを完了させるのと同時に、契約の目的物を引き渡します。
- (2) 契約の目的物の所有権は、前項の引渡しの際に、受注者から発注者に移転するものとします。
- (3) 受注者は、発注者に対し、第1項の引渡しと同時に、契約の目的物の所有権保存登記手続に必要な書類を交付します。

ただし、登記手続に要する費用は発注者の負担となります。

第11条 市中金融機関等の利用または資産売却代金の充当

- (1) 発注者は、受注者に対し、請負代金の支払の一部に市中金融機関等からの借入金または資産売却代金を充当するときは、当該金融機関等の発行する融資証明書または資産売却の売買契約書（写）を着工予定日の3週間前までに提出することとします。
- (2) 前項の手続が行われない場合、受注者は、着工を延期もしくは工事を中止することができるものとします。

第12条 公的融資金の利用

- (1) 発注者は、請負代金の支払の一部に公的機関等（以下公的機関という）からの融資金（以下公的融資金という）を充当することを予定している場合において、公的融資が契約の目的物の引渡しが行われるまでに実行されないときは、受注者の紹介する金融機関からのつなぎ融資を利用するものとします。
- (2) 前項の場合、発注者は、受注者に対し、つなぎ融資を受けるために必要な借入申込書、契約書等を提出し、すみやかに借入の手続をとるとともに、受注者に対し、つなぎ融資金および公的融資金の受領権限を委任し、その代理受領に必要な書類一式を交付します。
- (3) 発注者は、受注者が金融機関よりつなぎ融資金を直接受領し、これを請負代金の支払の一部に充当すること、ならびに、受注者が公的機関より公的融資金を直接受領し、これをつなぎ融資の返済に充当することを、あらかじめ承諾します。
ただし、受注者による代理受領が行えない場合、発注者は、受注者のために必要な保全手続に協力するものとします。

第13条 提携ローンの利用

- (1) 発注者は、受注者の提携ローンを利用して請負代金の支払を行うときは、別に定める保証委託契約に基づき、受注者または受注者の提携金融機関の指定する保証会社と保証委託契約を締結した上で、受注者の提携金融機関から融資を受けるものとします。
この場合、保証会社に対する保証委託料は発注者の負担とします。
また、発注者は、受注者が提携金融機関より当該融資金を直接受領し、これを請負代金の支払に充当することを、あらかじめ承諾します。
- (2) 着工予定日までに提携ローンの借入申込みが承認されないときは、発注者または受注者は、この契約を解除することができます。
ただし、それまでに受注者が支出した費用（設計料、建築確認申請費用、地盤改良費等）があるときは、発注者がこれを負担するものとします。

第14条 瑕疵担保・保証・アフターサービス

- (1) 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、発注者は、受注者に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の補修を求め、または補修に代えもしくは補修とともに損害の賠償を求めることができます。
ただし、その瑕疵が重要でなく、かつ、その補修に過分の費用を要するときは、発注者は補修を求めることができないものとします。
- (2) 前項の瑕疵担保期間は、第10条の引渡しの日を起算点として、次の各号の一に定めるとおりとします。
 - ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律が規定する契約の目的物のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵については10年間。
 - ② その他の瑕疵については2年間。
- (3) 前各項にかかわらず、設備機器、室内装飾、家具などの瑕疵については、第9条の検査の時に、発注者が検査して直ちにその補修または取替を求めなければ、受注者は、その瑕疵を担保する責を負わないものとします。
ただし、それが隠れた瑕疵である場合には、受注者は、第10条の引渡しの日から1年間、その瑕疵を担保する責を負うものとします。
- (4) 第1項にかかわらず、契約の目的物の瑕疵が発注者が提供した材料の性質または発注者の指図その他発注者の責に帰すべき事由により生じたときは、受注者は、その瑕疵を担保する責を負わないものとします。
- (5) 発注者は、受注者に対し、前各項にかかわらず、別紙スウェーデンハウス保証約款に基づき、契約の目的物に生じた不具合を補修することを求めることができます。
また、受注者は、別紙スウェーデンハウス保証約款に基づき、引渡し後、契約の目的物について、定期的に点検作業を行うものとします。

第15条 工事の追加・変更・工期の変更

- (1) 発注者は、受注者に対し、必要に応じて、工事を追加・変更し、また、工期の変更を定めることができます。
- (2) 前項の場合、発注者と受注者とは、協議の上、その追加・変更内容、工期、請負代金等を書面にて定めるものとします。
- (3) 発注者は、第1項により生じる受注者の損害を賠償するものとします。
- (4) 受注者は、発注者に対し、この契約に別段の定めのあるほか、第1項の工事の変更・追加が行われた場合、その他正当な理由があるときは、工期の延長を求めることができます。

第16条 請負代金の変更

- (1) 発注者または受注者は、その相手方に対し、次の各号の一に該当する場合には、請負代金の変更を求めることができるものとします。
 - ① 工事の追加・変更があったとき。
 - ② 工期の変更があったとき。
 - ③ 中止した工事または災害をうけた工事を続行する場合で、請負代金があきらかに適当でないと認められるとき。
- (2) 請負代金を変更するときは、工事の減少部分については内訳書の単価により、増加部分については時価によるものとし、発注者・受注者協議してその金額を定めるものとします。

第17条 履行遅延・違約金

- (1) 発注者は、受注者に対し、受注者の責に帰すべき事由により、契約期間内に契約の目的物を引渡すことができないときは、別に特約のないかぎり、遅滞日数1日につき請負代金の1/2,000の違約金を請求することができます。

ただし、残工事が軽微であり居住に支障が認められない場合には、違約金は、遅滞日数1日につき残工事部分に相当する請負代金額の1/2,000以内とします。

また、工期の延長についてあらかじめ発注者の承諾を得た場合またはこの契約の定めにより工期が延長された場合、もしくは入居後の日数は、遅滞日数から除くものとします。
- (2) 受注者は、発注者に対し、発注者がこの契約にしたがい請負代金を支払わないときは、支払完了のときまで、遅滞代金額に対する年14.6%の割合による違約金を請求することができます。
- (3) 受注者は、発注者が前項の遅滞にあたる時は、契約の目的物の引渡しを拒むことができます。

この場合、受注者が善良なる管理者の注意をもって管理したにもかかわらず契約の目的物に生じた損害および受注者が契約の目的物の管理のために要した費用は、発注者の負担とします。

第18条 発注者の中止権・解除権

- (1) 発注者は、契約の目的物が完成するまでの間は、この契約を解除することができるものとします。
- (2) 前項の場合、発注者は受注者に対し、これによって生じる受注者の損害を賠償するものとします。
- (3) 発注者は、やむを得ない事由があるときは、書面をもって工事を中止することができるものとします。ただし、発注者は、これによって生じる受注者の損害を賠償します。
- (4) 発注者は、書面をもって受注者に通知することにより、前項で中止された工事を再開させることができます。
- (5) 受注者は、発注者に対し、前項の場合において必要があるときは、工期の延長を求めることができます。

第19条 受注者の中止権・解除権

- (1) 受注者は、発注者に対し、次の各号の一に該当する場合には、相当の期間を定めて催告した後、書面をもって工事を中止することができるものとします。
 - ① 発注者が支払を遅滞したとき。
 - ② 発注者・受注者が協議して決定すべき事項に発注者が正当な理由なく応じないとき。
 - ③ 発注者が工事用地を受注者の使用に供することができない等発注者の責に帰すべき事由により受注者が施工できないとき。
- (2) 受注者は、前項の中止事由が解消したときは、工事を再開します。その場合において必要があるときは、受注者は、発注者に対し、工期の延長を求めることができます。
- (3) 受注者は、次の各号の一に該当する場合には、この契約を解除し、発注者に対し、損害の賠償を求めることができるものとします。
 - ① 発注者の責に帰すべき工事の遅延または中止期間が、工期の1ヶ月以上に及んだとき。
 - ② 発注者が、工事を著しく減少したため、請負代金が1/3以上減少したとき。
 - ③ 発注者がこの契約に違反し、その違反によって契約の履行ができなくなると認められるとき。
 - ④ 発注者が請負代金の支払能力がないと認められるとき。

第20条 契約解除後の処理

- (1) 本契約が解除により終了したときは、発注者は、受注者に対し、契約解除までの間の履行割合に応じた設計及び工事監理に関する業務報酬、工事の出来高部分と現場搬入済の工事材料に相当する請負代金額を支払って、費用を清算した上で、受注者から工事の出来高部分と現場搬入済の工事材料の引渡しを受けるものとします。なお、設計図書（未完了のものを含む）は、設計に関する業務報酬及び費用の全額の支払並びに交付済みの設計図書及び官公署への届け出において受注者の氏名又は名称を表示しないことを条件として、発注者はこれを受領し、本契約の目的物の建築のために利用することができるものとします。
- (2) 本契約を解除したときは、発注者および受注者は、協議の上、各当事者に属する物件について期間を定めてその引取り、後片付けなどの処理を行います。
- (3) 受注者の催告にもかかわらず、発注者による前項の処置が遅れている場合、受注者は、発注者に代わってこれを行ない、その費用を請求することができます。
- (4) 第1項に基づき交付された設計図書は、発注者の責任において利用することができます。
- (5) 法令違反等を理由に本契約が取り消された場合または無効となった場合も、前4項に準じて処理するものとします。

第21条 反社会的勢力の排除

- (1) 発注者及び受注者は、互いに相手方に対して、次の各号について表明し、その保証を行います。
 - ① 暴力団、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力の構成員または構成員でなくなった日から5年を経過しない者または暴力団準構成員ではないこと（法人の場合には、取締役、執行役、業務執行役員、その他これらに準ずるものを含む。）。
 - ② 暴力団、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力、またはそれらの構成員と密接な関係を有していないこと。
 - ③ 契約の目的物を暴力団事務所の用に供さないこと。
- (2) 発注者または受注者は、相手方が前項に違反した場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができるものとします。
- (3) 発注者または受注者は、前項に基づく解除により相手方に損害が生じたとしても、その損害を賠償する責を負わないものとします。
- (4) 発注者または受注者は、本条2項に基づき相手方より解除が行われた場合、その相手方に生じた損害の全てを賠償するものとします。

第22条 設計監理業務等の委託

- (1) 発注者は、発注者または受注者が指定する者が行う場合を除き、受注者が次の業務を行うことを確認します。この場合、発注者はその費用および手数料等を負担するものとします。
 - ① 設計図書の作成。
 - ② 確認申請図書の作成。
 - ③ 建築確認のための所轄行政庁との協議、諸手続き。
 - ④ 工事監理業務（建築士法第2条第7項で定める工事監理ならびに同法第18条第3項および第20条第3項で定める工事監理者の業務をいいます）。
- (2) 発注者は受注者が前項の業務を適切かつ円滑に実施できるよう必要な情報および資料を提供するものとします。
- (3) 受注者が作成し、またはその作成に関して知識・情報を提供した設計図書等の著作権は受注者に帰属するものとします。

第23条 建築確認申請等許認可の特例

- (1) 受注者は、建築確認申請に対する確認等（以下許認可という。）に関する監督官庁の行政指導または関係法令によりこの契約の内容を変更する必要がある場合には、発注者に対し、すみやかにその事実を報告するものとします。
その場合、発注者は、監督官庁の行政指導または関係法令を遵守し、この契約の内容の変更に異議なく応じるものとします。
- (2) 前項によりこの契約の内容に変更が生じ、請負代金額に増減が発生する場合は、第16条にしたがい処理するものとします。
- (3) 受注者は、発注者に対し、監督官庁の行政指導または関係法令に基づく許認可の遅延等があった場合において必要があるときは、工期の延長を求めることができます。
- (4) 発注者または受注者は、法令その他やむを得ない事由により、発注者の希望する工事について、確認済証が交付されないことが客観的に明らかとなった場合または前各項に関して発注者・受注者間の協議が整わない場合には、この契約を解除することができます。
- (5) 前項の場合、第20条に準じて処理するものとします。

第24条 契約書作成費用

本契約書作成に要する費用は、発注者・受注者各自の負担とします。

第25条 紛争の解決

- (1) 発注者と受注者とは、この契約に定めていない事項またはその解釈に疑義を生じた事項については、誠意をもって協議の上、これを円満に解決するものとします。
- (2) 発注者と受注者とは、この契約に関して当事者間の協議により解決することができない事態を生じたときは、裁判のほか、建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせん又は調停によってその解決を図ることができるものとします。
- (3) 発注者又は受注者が前項の審査会により事態を解決する見込みがないと認めるとき、または審査会があっせん若しくは調停をしないものとしたとき、又は打ち切ったときは、発注者又は受注者は仲裁合意書に基づいて審査会の仲裁に付することができるものとします。

第26条 合意管轄

発注者と受注者とは、審査会の管轄について特別の合意がないときは、建設業法第25条の9第1項又は第2項に定める審査会を管轄審査会とし、裁判による場合は受注者の本店またはこの契約を締結した支店の所在地を管轄する裁判所を第1審の専属的管轄裁判所とすることを合意します。