

# 工事請負契約約款

## 第 1 条 (信義誠実の原則)

注文者（以下「甲」という。）と請負者住友不動産株式会社（以下「乙」という。）は、互いに協力し信義を守り誠実に本契約を履行する。

## 第 2 条 (一括委任・一括下請負)

乙は、乙の責任において、工事の全部または一部を一括して乙の指定する者に委任し、または請負わせることができるものとし、甲は予めこれを承諾した。

## 第 3 条 (権利義務の承継等)

甲および乙は相手方の書面による承諾を得なければ、本契約の目的物または検査済の工事材料を第三者に譲渡または貸与し、もしくは抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

## 第 4 条 (敷地の留置)

甲は、本契約締結後、工事施工のため本契約に定める建築場所の土地（以下「敷地」という。）を乙が利用することを予め承諾した。

乙は工事請負契約代金（当該請負代金並びに本契約解除等の際における損害金利息等本契約により生じる一切の甲の債務を含む。以下同じ。）が完済され、工事目的物を甲に引き渡すまで敷地を留置することができる。

## 第 5 条 (使用承諾書の提出)

敷地が借地である場合には、甲は工事着手前に、乙に敷地の使用にかかる土地所有者の承諾書を甲の責任において提出するものとする。

## 第 6 条 (敷地の瑕疵等)

敷地の権利関係について第三者より故障の申出がある等、工事の遂行上不都合な事由の生じたときは、甲は自己の費用と責任のもとに解決するものとする。

2. 施工にあたり、工事現場の状態及び近隣地との関係、地盤等に予測できない状態が発生して設計図書のとおり工事が困難となった場合には、甲・乙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、これにより工事請負契約代金が増加したときは甲の負担とする。

## 第 7 条 (適合しない施工)

乙は工事施工について設計図書に適合しない部分があるときは、すみやかにこれを補正し、工事期間の延長を求められることができるものとする。

2. 前項の適合しない施工が次の各号の一によって生じた場合は、乙はその責任を負わない。

(1) 乙の助言にもかかわらず、甲が異なる指示をしたとき。

(2) 前条の敷地の瑕疵等による場合の他、乙の責によらない事由によるとき。

## 第 8 条 (連名契約)

甲が2名以上の連名となる場合、その連名者は各々連帯して本契約の履行の責を負う。

## 第 9 条 (連帯保証人)

連帯保証人は、甲の債務不履行の場合、本契約から生ずる金銭債務について甲と連帯して保証の責を負う。

2. 連帯保証人がその義務を果たせないことが明らかになったとき、乙は甲に対して、その変更を求めることができる。

3. 前項の他、連帯保証人に異動が生じた場合、甲は乙にすみやかに連絡し処理するものとする。

#### 第10条 (工事内容の変更・追加)

甲または乙は、工事の施工にあたり、やむを得ない事情のあるとき、または天災地変、天候不良、もしくは法令に基づく許認可の遅延、等甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由のあるときは、甲・乙協議して工事内容の変更または追加をすることができる。この場合、甲および乙は、書面をもってこれを定めるものとする。

#### 第11条 (工事期間)

乙は、工事の施工に必要な各種法令等に基づく許認可を受けた後、かつ住宅金融支援機構その他金融機関より融資を利用する場合はその融資予約通知等の内諾、承認書類受領後に工事に着手するものとし、本契約記載の工事期間(工事着手日、工事完成日)が、これによりやむを得ず遅延することがあっても、甲・乙とも異議を申し述べないものとする。

#### 第12条 (工事期間の変更)

第7条・第10条・第14条・第15条・第16条・第32条所定の事由により工事期間内に工事を完成することができないと判断されたときは、乙は遅滞なく甲に通知し、その理由を付して工事期間の延長を求めることができる。なおこの延長日数については第27条所定の遅延損害金の対象期間外とする。

2. 前項の延長日数については、甲・乙協議のうえ書面によりこれを定めるものとする。

#### 第13条 (工事請負契約代金の変更等)

次の各号の一に該当する場合は、甲および乙は相手方に工事請負契約代金の変更を求めることができる。

- (1) 第10条により工事内容の変更または追加があったとき。
- (2) 第12条により工事期間の変更があったとき。
- (3) 甲から乙への支給材料・貸与品について品目、数量、受渡期間、または受渡場所の変更があったとき。
- (4) 工事期間内に予期することができない法令の制定・改廃・経済事情の激変等により、工事請負契約代金が明らかに適当でないと認められるとき。
- (5) 一時中止した工事または災害を受けた工事を継続する場合、工事請負契約代金が明らかに適当でないと認められたとき。

2. 工事請負契約代金の変更をするときは、甲・乙が協議して書面をもってその金額を定めるものとする。

#### 第14条 (一般の損害)

工事の完成、本契約の目的物の引渡しまでに本契約の目的物、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する。

2. ただし、前項の損害のうち、次の各号の一に該当する場合は甲の負担とし、乙は必要に応じて工事期間の延長を求めることができる。

- (1) 甲の都合によって工事着手期日までに着工できなかったとき、または甲が工事を繰延もしくは中止したとき。
- (2) 甲の前払、または部分払が遅延したため乙が、工事着手出来ず、または工事を中止したとき。
- (3) 甲から乙への支給材料・貸与品の受渡が遅れたため、乙が工事の手待または中止をしたとき。
- (4) その他、甲の責に帰すべき事由によるとき。

#### 第15条 (第三者の損害および第三者との紛議)

工事の施工にあたり第三者の生命、身体に危害を及ぼし財産などに損害を与えたときは、甲・乙協議して処理解決に当るものとし、これに要した費用は乙の負担とする。ただし甲の責に帰する事由によるときは、甲の負担とする。

2. 工事の施工にあたり第三者との間に紛議を生じたときは、次の各号に従う。

- (1) 騒音・振動を原因として生じた紛議は、乙がその解決にあたり甲・乙協議の上必要な措置をとる。
- (2) 日照障害・眺望侵害・風害・電波障害等、敷地の土地利用形態を原因として生じた生活環境に関する紛議、または境界その他近隣関係に関する紛議は、甲がその処理解決にあたり、甲・乙協議の上必要な措置をとる。

(3)その他第三者との間の紛議は、甲・乙協議の上必要な措置をとる。

- 3.乙の責に帰すことのできない事由によって前二項の損害または紛議が生じたときは、甲は乙の請求によって、工事期間を延長する。延長日数については、甲・乙協議してこれを定める。

#### 第16条 (不可抗力による損害)

天災地変、風水火災等の自然的事象または第三者による人為的事象であって、甲・乙いずれにも責を帰すことのできない事由によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入済の工事材料に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する。

- 2.前項の損害で重大なものについて乙が善良なる管理者の注意をもって管理したと認められるときは、その損害額を甲・乙協議して定め、甲が負担するものとする。
- 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する。

#### 第17条 (損害保険)

乙は、工事中、工事中の出来形部分および工事現場に搬入した工事材料等に火災保険を付するものとする。なお、甲の支給材料については、甲・乙協議して定める。修繕または増改築の工事の場合はこの限りではない。

- 2.この火災保険付保期間は、原則として甲への本契約の目的物の引渡しの時までとする。

#### 第18条 (竣工検査)

乙は、工事が完成したとき、本契約の目的物の引渡しに先立って甲の検査を求め、甲はすみやかにこれに応じて乙の立会いのもとに検査を行う。

- 2.前項の結果、万一不備な箇所が指摘された場合は、乙はすみやかに補修工事を行う。

#### 第19条 (引 渡)

前条の竣工検査が終了したときは甲は乙に工事請負契約代金全額を支払い、同時に乙は本契約の目的物を甲に引渡すものとする。

- 2.引渡しにあたって当事者は乙の定める引渡しに関する書面に記名捺印することにより、引渡しの確認を行うこととする。
- 3.甲が第18条第1項の竣工検査に立会わず異議無く引渡しを受けた時は、竣工検査に合格したものと見做す。

#### 第20条 (瑕疵担保責任)

本契約の目的物に関する瑕疵担保責任については、別途乙の発行する保証書によるものとする。

- 2.乙は、前項の瑕疵担保責任のうち、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（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第94条により政令で定める部分。）の瑕疵（構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く。）についての瑕疵担保責任の履行に関する措置として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」第3条に基づき、住宅建設瑕疵担保保証金を東京法務局（所在地：東京都千代田区九段南一丁目1番15号）に供託するものとする。但し、本物件が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条に定める新築住宅に該当しない場合にはこの限りではない。

#### 第21条 (住宅金融支援機構等融資利用の場合)

甲が工事請負契約代金の一部を住宅金融支援機構その他公的金融機関からの融資をもって充てようとする場合、甲は乙に当該融資金の代理受領に必要な書類一式を提出する。また乙からの要求があった場合には、当該融資金に相当する工事請負契約代金残額について、準金銭消費貸借契約書を作成し提出するものとする。

#### 第22条 (乙の指定する提携ローン融資利用の場合)

甲は、工事請負契約代金の支払いの一部に充当するため、乙の指定する提携ローン融資を利用するときは、

- 甲は乙または乙の指定する融資取扱金融機関の指示に基づき所定の書類を提出し、融資申込を行う。ただし、金融機関からの融資金は、乙が甲に代り代理受領し、工事請負契約代金の一部に充当するものとする。
2. 前項の融資が実行された場合、甲は工事の進行にかかわらず、原則として、融資実行の翌月から乙の指定する金融機関の返済方法により、甲と金融機関との金銭消費貸借契約に従って弁済する。

#### 第23条（その他の融資利用の場合）

甲は第21条・第22条記載の融資以外に工事請負契約代金の支払いの一部に充当するため、甲自身で融資を申込み、実行を受けようとするときには、当該融資について甲の責任においてこれを処理するものとする。

#### 第24条（つなぎ資金の利用）

- 第21条・第22条・第23条により工事請負契約代金の一部に充当するため各融資を利用するときに、本契約の目的物の引渡時迄に融資実行が間に合わない場合は、つなぎ資金の利用により工事請負契約代金の支払いに充当するものとする。
2. 乙指定のつなぎ資金を利用する場合、甲は乙の求償債権の保全のため所定の保証委託契約証書及び担保権設定など必要な書類を乙に差し入れるものとする。

#### 第25条（融資の否認または減額の場合の解除権）

第21条・第22条および第23条の各融資の全部またはいずれかが否認され、もしくは融資決定額が融資希望額より減額されたため、甲が本契約の解除を希望するときは、金融機関からの融資の否認、または融資希望額の減額の通知が甲に到着した日の翌日から7日以内に限り、甲は本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲が乙にすでに支払った工事請負契約代金の一部および工事請負契約代金以外の負担金の合計額と、乙がすでに要した諸費用との差額を甲に無利息にて返還するものとする。

#### 第26条（準金銭消費貸借契約等の締結）

- 第19条所定の引渡しに関し、甲が乙に工事請負契約代金全額の支払いを完了せず、本契約の目的物の引渡しを受ける時には未払金額に関し、乙が要求した場合は、甲・乙間にて、準金銭消費貸借契約を締結するものとする。
2. 前項の準金銭消費貸借契約の履行を担保する為に、甲は乙からの要求があった場合、第9条の連帯保証人以外に連帯保証人を用意する事を予め同意する。
3. 本条第1項の履行を担保するため、乙が必要と判断したときには、甲ならびに第9条の連帯保証人、または本条第2項の連帯保証人の不動産を、乙のために担保として差入れる事を予め甲は同意する。

#### 第27条（遅延損害金）

- 乙の故意または過失によって、本契約の工事期間内に本契約の目的物の引渡しができないで遅滞したときは、甲は、遅滞1日について工事請負契約代金から工事の出来形部分に対する工事請負契約代金相当額を控除した額の2500分の1の違約金を乙に対して請求することができる。
2. 乙が本契約の目的物を引渡し、甲に工事請負契約代金の支払いを求めても、甲がその支払いを遅滞したときは、遅滞1日について乙は工事請負契約代金から、すでに受領した代金を控除した残額の2500分の1の違約金を甲に請求することができる。
3. 甲が、前払または部分払の支払いを遅滞したときは、乙は、遅滞1日について未支払額の2500分の1の違約金を甲に請求することができる。
4. 甲が本条第2項の遅滞にあるときは、乙は、本契約の目的物の引渡しを拒むことができる。この場合、乙が自己の物と同一の注意をもって管理しても、なお本契約の目的物に損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。また、本契約の目的物の引渡しまでに管理のために要した費用は、甲の負担とする。

#### 第28条（甲の中止または解除権）

甲は、やむを得ざる事由がある場合は、工事を中止し、または本契約を解除することができる。甲は、こ

れによって生ずる乙の損害を賠償する。

2. 次の各号の一にあたる時は、甲は工事を中止し、または本契約を解除することができる。この場合、甲は乙に損害の賠償を求めることができる。
  - (1) 乙が正当な理由なく工事着手期日が過ぎても工事に着手しないとき。
  - (2) 乙の責に帰すべき事由により著しく工事が遅れ、工事期間内または工事期間後相当期間内に乙が工事を完成する見込がないことが明らかになったとき。
  - (3) 乙が正当な理由なく第13条による変更の求めに応ぜず、甲が相当の期間を定めて催告してもなお解決の誠意が認められないとき。
  - (4) 前三号の他、乙が本契約に違反し、その違反によって本契約の目的を達することができないことが明らかになったとき。
3. 甲が本契約締結後工事着手に至るまでの間に、本契約を甲の理由により解除するときは、それまでに乙が要した費用の他乙が被った損害を甲が負担するものとする。

#### 第29条 (乙の中止または解除権)

次の各号の一にあたる時は、乙は工事を中止し、または本契約を解除することができる。

- (1) 甲が前払または部分払いの支払いを遅滞し、乙が相当の期間を定めて催告してもなお支払に応じないとき。
  - (2) 甲が正当な理由なく第10条・第12条第2項・第13条・第14条第2項・第15条による協議に応ぜず、乙が相当の期間を定めて催告してもなお解決の誠意が認められないとき。
2. 次の各号の一にあたる時は、乙は本契約を解除することができる。
    - (1) 甲の故意または過失による工事の遅滞、または中止期間が工事期間の3分の1以上、または2カ月以上になったとき。
    - (2) 甲が工事内容を著しく減少したため、工事請負契約代金が3分の1以上減少したとき。
    - (3) 甲が本契約に違反し、その違反によって本契約の履行ができなくなったと認められたとき。
    - (4) 甲が銀行取引の停止処分を受け、もしくは仮差押、仮処分、強制執行等の申立がなされたとき。
    - (5) 甲が工事請負契約代金の支払能力を欠くことが明らかになったとき。
    - (6) 甲が暴力団、暴力団員、もしくはこれらと密接な関係を有する者であることが判明したとき。
    - (7) その他本契約の履行を阻害する事項が発生したとき。
  3. 前二項の場合、乙は甲に損害の賠償を求めることができる。

#### 第30条 (解除後の措置)

第28条または第29条により本契約を解除したときは、甲が乙にすでに支払った工事請負契約代金の一部および工事請負契約代金以外の負担金の合計額と、乙がすでに要した請負工事に関する費用および請負工事以外に要した諸費用並びに違約金の合計額との差額を、甲・乙にて精算し、甲の過払があるときは、乙は過払金を無利息にて甲に返還し、不足のある場合は、甲はその不足額をすみやかに乙に支払うものとする。

2. 前項の場合、工事の出来形部分または検査済の工事材料(有償支給材を含む。)があるときは、乙はこれを甲に引渡すものとする。
3. 本契約を解除したときは、甲・乙が協議の上、甲または乙に属する物件について、期間を定めてその引取り、跡片付などの処置を行う。
4. 前項の処置が遅れ、催告しても正当な理由なくお行われなときは、相手方は代ってこれを行い、その費用を請求することができる。

#### 第31条 (工事請負契約代金等の支払い)

工事請負契約代金、諸費用等の甲から乙への支払いは、原則として乙の指定する金融機関の口座に甲の負担で振込む方法にて行うものとし、甲が保有する振込票控により、その領収書に代えるものとする。

#### 第32条 (通知・協議)

甲は工事請負契約代金全額を乙に支払う前に、その住所、氏名もしくは名称を変更したときは、すみやかに

にその旨を書面により乙に通知するものとする。

2. 乙は次の各号の一に該当する場合には、すみやかに甲に通知し協議するものとする。

- (1) 本契約の目的物の完成に重大な影響をおよぼす恐れのある隠れた事実が発見されまたは発生したとき。
- (2) 地盤の不良その他完成した建物の安全を保証しがい事由が発見され、設計または仕様の変更を必要とすると考えられるとき。
- (3) 工事期間に影響すべき重大な事実および事態が生じたとき。
- (4) その他、甲の権利義務に影響する重大な事実を知ったとき。

### 第33条 (有効期間)

本契約記載の有効着工期限までに工事の着手ができない場合は、甲・乙間にて工事請負契約代金の額の変更を協議するものとする。この場合、これが、乙の責めに帰すことのできない事由によるものであるときは、その時点における乙の定める価格または単価に基づき協議するものとする。なお、代金変更につき協議が成立しないときは、本契約を解除できるものとし、その処理については、第30条第1項の規定を準用する。

### 第34条 (管轄裁判所)

本契約について紛争の生じたときは、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とすることを甲・乙双方予め同意する。

### 第35条 (契約外事項)

本契約約款に定めなき事項については甲・乙互いに誠意をもって協議し定めるものとする。

以上