

# 建築工事請負契約約款

## (総則)

- 第一条** 注文者及び請負者は、信義誠実の原則に従い、かつ互いに協力して、本建築工事請負契約書（同添付の本約款・設計図面・仕上表、工事内訳書、別途合意された変更・追加合意書等を含みます。以下「本契約書」といいます。）に基づく契約（以下「本契約」といいます。）による建築工事（以下「工事」といいます。）の完成を目指すものとします。
- 2** 本契約に基づいて、請負者は工事を完成して本契約の目的物（以下「本住宅」といいます。）を引渡す義務を負い、注文者はその請負代金の支払いを完了する義務を負うものとします。
- 3** 請負者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質法」といいます。）に基づき、本契約に指定住宅性能評価機関が交付した設計住宅性能評価書又はその写しが添付された場合は、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する住宅の施工を履行します。ただし、請負者が書面により別段の意思を表示した場合はこの限りではありません。
- 4** 本契約書の各条項に基づく協議、承諾、通知、指示、催告、請求等は、すべて書面により行うものとします。口頭のみによるものは、原則として効力を有しないものとします。ただし、建設業法その他の法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を利用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができるものとし、この場合において、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならないものとします。

## (権利義務の譲渡等)

- 第二条** 注文者及び請負者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させることはできないものとします。
- 2** 注文者及び請負者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約の目的物並びに工事材料及び建築設備の機器（いずれも製造工場等にある製品を含みます。以下同じです。）を第三者に譲渡し、若しくは貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供することはできないものとします。

## (注文者が複数の場合)

- 第三条** 注文者が複数の場合は、本契約に定める注文者の請負者に対する債務は、すべて連帯債務とします。
- 2** 注文者が複数の場合は、注文者の請負者に対する通知、連絡、現場の指示等の内容に疑義のある場合、請負者は、他の注文者に対して確認を求めることができるものとします。

また、請負者の注文者に対する通知、連絡、請求等は、注文者の1人に対して行えば、他の注文者に対しても効力を生じるものとします。

#### (連帯保証人)

**第四条** 請負者は注文者に対し、事情により連帯保証人を立てることを求めることができるものとします。

#### (設計・工事監理契約の締結)

**第五条** 注文者は請負者に対し、本契約とは別に、本住宅の設計・工事監理を委託発注するものとし、請負者との間で、別途設計・工事監理受託書を締結するものとします。

#### (建築用地の占有使用等)

**第六条** 注文者は請負者に対し、遅くとも着工日の一週間前までに、本住宅の建築予定地（以下「建築用地」といいます。）を提供し、引渡しの時まで無償で使用占有させるとともに、工事車両の進入、資材置場等建築に必要な道路・土地を調整確保し、請負者が工事を円滑にできる環境を整備するものとします。

2 注文者は請負者に対し、遅くとも着工日の一週間前までに、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、共有の場合は共有者全員の建築承諾書を、それぞれ交付するものとします。

3 注文者は請負者に対し、遅くとも着工日の一週間前までに、建築用地と隣地との境界を明示するものとします。

4 請負者による建築用地の占有使用につき、第三者との紛議、又は第三者から妨害される事態が生じた場合には、注文者は、これを解決排除すべく自らの責任で対処するものとします。

#### (地盤調査)

**第七条** 注文者は、遅くとも着工日の一週間前までに、自らの費用負担で、建築用地の地盤調査を実施し、請負者に対しその結果を通知するものとします。ただし、本契約に地盤調査費用を含んでいる場合はこの限りではありません。

#### (地盤改良及び基礎補強)

**第八条** 前条の地盤調査の結果、建築用地の地盤の改良ないし基礎補強等の工事が必要であることが判明した場合は、注文者及び請負者は、同工事につき、本契約とは別に、注文者が請負者に同工事を発注する旨の工事請負契約（発注伝票兼注文請書を含みます。）を締結するものとします。

2 前項により、地盤改良ないし基礎補強等の工事が行われることで、本契約による工事の

着工日ないし完成引渡時期に影響を及ぼす事態が生じ、着工日の延期ないし工期の延長が必要となった場合には、請負者は、延期後の着工日ないし延長後の工期を記載した通知書を交付することにより、これを行うことができます。

#### **(建築確認申請が受けられない場合の特例)**

**第九条** 本契約に基づく建築確認済証が交付されない場合、又は確認審査機関から工事計画の変更等を求められた場合は、注文者及び請負者は、速やかに協議を行い、必要な範囲で、設計仕様、請負代金、工期等の変更を合意するものとします。

2 着工日の二十日前までに建築確認済証の交付が受けられない場合は、請負者は、その旨と延期後の着工日ないし延長後の工期を記載した通知書を交付することにより、必要と認められる範囲で、工期の変更等を行うことができるものとします。

3 前二項の変更によって生じる材料、工事等の増加費用は、その額を注文者と請負者が協議して定め、注文者がこれを負担するものとします。ただし、請負者の責に帰すべき事由により増加した建築確認申請に関する費用についてはこの限りではありません。

4 第1項の設計変更等によっても建築確認が受けられないと請負者が判断し、その旨を注文者に通知した場合は、注文者、請負者のいずれからでも、本契約を解除することができるものとします。

5 前項により本契約が解除された場合は、第二十八条により処理するものとします。

#### **(着工)**

**第十条** 本約款にいう着工とは、特に別段の定義を設けた場合を除き、請負者が本契約の履行（地縄張り等）に着手したことをいいます。なお、建築用地に元々存する建築物や工作物等を解体、撤去する工事（以下「解体工事」といいます）を注文者が請負者に発注する旨の工事請負契約（発注伝票兼注文請書を含みます。）を締結した場合には、第六条、第十七条の着工は解体工事に着手したことをいいます。

#### **(業者の指定)**

**第十一条** 注文者は、請負者が建設業法第二十二条の一括下請禁止に抵触しない範囲で、その指定する建築業者に、本契約に基づく工事の施工を分割して、その一部又は全部を請負わせることをあらかじめ承諾します。

2 請負者は注文者に対し、指定業者の施工について責任を負うものとします。ただし、注文者が指定業者に対して、直接指示し、工事の全部又は一部を施工させた場合は、この限りではありません。

#### **(工事材料及び建築設備の機器等)**

**第十二条** 請負者は、工事に要する材料及び工事施工関与者（前条1項の建築業者を含みま

す。以下本条において同じです。) について、設計書及び仕上表に適合するものを、自己の責任において調達するものとします。なお、設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとします。

- 2 注文者は請負者に対して、設計図書又は仕上表と異なるとの理由以外では、工事に要する材料及び工事施工関与者の変更を求めることはできません。

#### (損害保険)

**第十三条** 請負者は、工事中、出来形部分等については、火災保険又は建設工事保険を付保するものとします。なお、この場合の費用は請負代金に含むものとし、注文者に本住宅を引渡した後は付保しないものとします。

#### (損害の防止)

**第十四条** 請負者は、工事の完成引渡しまで、自己の費用で、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器又は近接する工作物若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、工事と環境に相応した必要な処置を講ずるものとします。

- 2 請負者は、災害防止等のために、必要と認めるときは、臨機の処置をとることができるものとします。
- 3 前二項の処置に要した費用のうち、請負代金に含むことが適当でないと請負者が認めた費用は、その額を注文者と請負者が協議して定め、注文者が負担するものとします。

#### (第三者との紛議)

**第十五条** 日照権・眺望権等敷地の土地利用形態に関する紛議その他第三者との紛議一般については、注文者は、自らの責任と負担で解決するものとします。ただし、注文者の要請があり、かつその必要性が認められるときは、請負者は注文者に協力して、解決に当たることがあります。なお、その協力にかかる費用は、注文者の負担とします。

- 2 前項の第三者との紛議のうち、騒音・震動等工事その他工事施工方法に関する紛議については、請負者は、自らの責任と負担において解決に当たり、注文者と協議の上、必要な処置を講じるものとします。

#### (第三者に及ぼした損害)

**第十六条** 請負者は、工事施工に関して請負者の責に帰すべき事由により工事の完成引渡しまでに第三者に損害を及ぼした場合は、その損害を賠償するものとします。

- 2 前項にかかわらず、注文者がその責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、注文者がこれの賠償責任を負うものとします。

#### (施工一般の損害)

**第十七条** 工事完成引き渡しまでに、工事材料と工事出来形部分、工事仮設物、工事用機器、その他施工一般について損害が発生した場合は、請負者がこれを負担します。

2 前項の損害のうち、次の各号のいずれかによって生じた場合は、注文者がこれを負担するものとします。

一 注文者の責めに帰すべき事由によって損害が発生したとき

二 注文者の都合ないし責めに帰すべき事由によって、着工日の変更、工期の延長若しくは中止があった場合において、その中止、延長後の引渡しまでの期間に、請負者の責めに帰すことのできない事由により損害が発生したとき

#### (不可抗力による損害)

**第十七条の二** 天災その他自然的又は人為的な事象であつて、注文者又は請負者のいずれにもその責めを帰すことのできない事由（以下「不可抗力」といいます。）によって工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器（有償支給材料を含みます。）又は施工用機器について損害が生じたときは、請負者は、事実発生後速やかにその状況を注文者に通知するものとします。

2 前項による損害のうち、請負者が善良な管理者としての注意義務を怠ったことにより生じたものは請負者の負担とし、請負者が善良な管理者としての注意義務を果たしたにもかかわらず生じたものはその損害額を注文者と請負者が協議して定め、注文者がこれを負担します。

3 第十三条の付保により損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の注文者の負担額から控除するものとします。

#### (工事内容・工期の変更協議等)

**第十八条** 本契約の成立後であっても、注文者は請負者に対し、工事内容変更（追加・減少を含みます。）ないし工期変更の協議の申し入れを行うことができます。ただし、上記工期変更は、通常必要と認められる工事期間に比して著しく短いものであってはならないものとします。

2 前項の協議申し入れがあつたときは、請負者は、速やかに注文者と協議を行い、合意が成立するように努めるものとします。なお、合意に達した場合には、変更合意書を作成するものとします。

3 注文者は、正当な理由がある場合を除いて、請負者以外の者に対し、追加・変更工事を発注し、行わせてはなりません。

4 前項に違反して、注文者が、自ら又は第三者に対し追加・変更工事を行わせ、又は行わせようとしている場合には、請負者は注文者に対し、これの差し止めを求めることができるものとします。

5 次の各号のいずれかに該当する請負者の責めに帰すことのできない事由が発生し、それ

によって工事内容を変更する必要があると請負者が認めた場合は、請負者は注文者に対して、その理由並びに変更工事に伴う工期及び請負代金の変更等を記載した通知書を交付することにより、これを必要な範囲で変更することができるものとします。

- 一 水道、電気、ガス等に関する事業主体の直轄工事が本契約の範囲に及んだとき
- 二 法令の公布・改廃、官庁の指示・通達その他正当な事由が発生したとき
- 三 その他請負者の責に帰すことのできない事由が発生したとき

6 請負者の責に帰すべき事由により工事内容等の変更が必要になった場合は、請負者と注文者は、協議により、必要妥当な工事内容等の変更を合意するものとします。

7 第2項及び第6項の協議合意及び第5項の変更通知により請負代金等を変更する場合は、工事の減少部分は内訳書記載の単価（値引きをしている場合は値引き分を考慮した金額）、工事の増加部分は時価によるものとします。ただし、前項により工事内容等の変更が合意された場合、請負者の責に帰すべき事由の解消に要する工事費用の増加分については請負者がこれを負担する。

#### （工期の変更）

**第十九条** 次の各号のいずれかに該当する請負者の責に帰すことのできない事由が発生して工期の変更を要する場合は、請負者は注文者に対して、その理由と変更後の工期を記載した通知書を交付することにより、必要な範囲で工期を変更することができるものとします。

- 一 予期せぬ異常な事由の発生、又は天災地変等が発生したとき
- 二 建築確認申請書の内容に変更を受けたとき
- 三 天候の長期にわたる不良、近隣の長期にわたる道路・水道・ガス工事、その他工事の完成に影響する事由が発生したとき
- 四 材料・機器の異常な入手困難のため、他の物を代替使用するとき
- 五 注文者が本契約に違反したとき
- 六 第三者との紛議が発生したとき
- 七 建築用地の使用ないし工事が妨害されたとき
- 八 工事現場で損害が発生したとき
- 九 完成検査が不合格になったとき
- 十 その他請負者の責に帰すことのできない事由が発生したとき

2 請負者の責に帰すべき事由により工期の変更が必要になった場合は、請負者と注文者は、必要かつ相当な工期等の変更について双方協議のうえでその内容を決定するものとします。

#### （請負代金の変更）

**第二十条** 次の各号のいずれかに該当する請負者の責に帰すことのできない事由が発生し



て請負代金の変更を要する場合は、請負者は注文者に対して、その理由と計算根拠（第十八条7項に準じます。）を記載した通知書を交付することにより、必要な範囲で請負代金の変更を求めることができるものとし、変更額は協議して定めるものとします。なお、この場合、注文者は請負者に対して、請負代金の支払時期の変更を請求できません。

一 経済事情の変動、材料価格の著しい変動、その他予期することのできない事由の発生、又は天災地変等の不可抗力等により請負代金が不適當であると認められるとき。

二 一時中止した工事、又は災害を受けた工事を続行する場合で、請負代金が不適當であると認められるとき。

三 その他請負者の責に帰すことのできない事由により、請負代金が不適當であると認められるとき。

2 前項以外の事由により請負代金が不適當であると認められるときは、請負者と注文者は、協議により、第十八条第7項に準じて、妥当な請負代金等の変更を合意するものとします。

3 前条第2項の場合において、工期の変更により注文者に費用の負担又は損害が生じることが明らかなときは、請負者と注文者は、双方協議のうでで予め請負代金の額と支払時期の変更を決定するものとします。

#### **（完成時の法定検査及び注文者検査）**

**第二十一条** 工事を完成したときは、請負者は、本住宅の注文者への引渡しに先立ち、注文者が協議で定めた期日に、注文者による完成確認の検査を行うものとします。ただし、注文者が請負者から協議を求められた日から十日以内に協議に応じない場合、若しくは協議に応じても検査日を正当な理由なく協議日から十日以内に設定することを拒否した場合、又は協議により定めた日時に正当な理由なく検査を行わない場合は、請負者は、注文者が完成確認の検査権を放棄したものとみなし、注文者による完成確認の検査を行わないことができるものとします。

2 前項の注文者検査において請負者が対応すべき正当な指摘を受けた場合、請負者は、速やかにこれを修補又は改造して、前項に従い再検査を求めるものとします。ただし、その内容が軽微なとき（建物が通常有すべき最低限度の性能を備えている場合で、かつ修補又は改造の作業にあたり同様の状態を維持できる場合を言い、以下同じです。）は、請負者は、期間を定めて対応を約束することで本住宅の引渡し後においてこれを行うことができ、注文者は引渡しを受けることを拒絶できないものとします。

3 法定検査において請負者が対応すべき指摘を受けた場合、請負者は、速やかにこれを修補又は改造して、再検査を求めるものとします。ただし、その内容が軽微なときは、請負者は、期間を定めて対応を約束することで本住宅の引渡し後においてこれを行うことができ、注文者は引渡しをうけることを拒絶できないものとします。

4 前二項の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が請負者の責めに帰すことのできない事由によるときは、請負者は、注文者と協議のうで、必要な対処方法を請負

者において決定するものとします。

- 5 前項により決定した対処方法に応じて、請負者は注文者に対し、変更延長後の工期及び変更後の請負代金額並びにその理由を記載した通知書を送付することにより、工期の変更延長ないし請負代金額の変更を求めることができるものとします。

#### (引渡しの条件)

**第二十二条** 前条の検査の合格と、本契約上の残代金（追加変更にかかる残代金，設計・工事監理受託書等関連契約の残代金を含みます。）その他注文者が請負者に対し負担する一切の支払の完了をもって、注文者は請負者より本住宅の引渡しを受けるものとします。

- 2 注文者は、前条第1項但し書きによる検査の未実施並びに第2項及び第3項の軽微な指摘を理由として前項の請負者に対する支払を拒むことができないものとし、支払を完了しなければ本住宅の引渡しを求めることはできません。ただし、請負者がこれ以外の引渡し方法を承認したときはこの限りではありません。
- 3 第1項に基づく注文者への引渡しは、請負者作成の引渡しの書面をもって行うものとし、本契約の目的物の所有権は、これにより請負者から注文者に移転します。注文者は、引渡し書面を受領した後でなければ、本住宅を使用することはできないものとします。
- 4 注文者は、請負者が第1項に基づき本住宅の引渡しを拒絶した場合、請負者に対し、残代金支払遅滞を原因とする損害金のほか、請負者が負担した本住宅の管理費用等を、第1項の支払いと併せて、支払うものとします。

#### (請求)

**第二十二条の二** 第二十一条の検査に合格したときは、請負者は注文者に対し、請負残代金その他第二十二条の支払いを請求することができ、注文者はこれに応じることとします。

- 2 請負者は、別段の合意により、工事の完成前に部分払を請求することができます。この場合、出来高払によるときは、請負者の請求額は、工事の出来形部分並びに請負者が既に購入済みの工事材料及び建築設備の機器に対する請負代金相当額の合計とします。

#### (契約不適合責任等)

**第二十三条** 本住宅の種類、品質又は数量に関して、本契約書で定める内容と適合しない状態（以下「契約不適合」といいます。）があるときは、注文者は、請負者に対して、書面をもってその契約不適合の内容を示した上で、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができます。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、注文者は履行の追完を請求することができません。

- 2 前項の場合において、請負者は、注文者に不相当な負担を課すものでないときは、注文者が求めたものとは異なる方法によって履行の追完を行うことができるものとします。
- 3 第1項の場合において、注文者が相当の期間を定めて、書面をもって、履行の追完の催



告をし、その期間内に履行の追完がないときは、注文者は、その不適合の程度に応じて、書面をもって、代金の減額を請求することができます。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。

- 一 履行の追完が不能であるとき
  - 二 請負者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
  - 三 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、請負者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき
  - 四 前三号に掲げる場合のほか、注文者が本項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき
- 4 契約不適合が、注文者の指図、支給材料その他注文者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、注文者は、その契約不適合を理由とする修補請求、代金減額請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができないものとします。ただし、請負者が注文者の指図、支給材料の不適當なことを知りながらこれを告げなかったときはこの限りではありません。
- 5 契約不適合が、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確法施行令第五条一項及び二項に定めるものの契約不適合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除きます。）であるときは、契約不適合責任期間は、引渡し日から、十年間とします。
- 6 前項以外の本住宅の契約不適合の責任期間は、引渡し時から一年とします。ただし、「新築建物保証規程」に異なる定めがある場合は、その定めを優先させるものとします。
- 7 前二項の規定にかかわらず、注文者が契約不適合（数量の不足は除きます。）を知った時から一年以内に、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定根拠等当該請求等の根拠を示した上で、契約不適合責任を問う旨を明確に請負者へ通知しないときは、その契約不適合を理由とする修補請求、代金減額請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができないものとします。ただし、請負者がその契約不適合を知り、又は重大な過失により知らなかった時はこの限りではありません。なお、注文者が引渡し時に契約不適合があることを知っていたときは、同引き渡しと同時に、上記本文の通知をしなければ、当該契約不適合に関する請求等をすることができないものとします。
- 8 前三項の規定にかかわらず、造作、装飾、家具、植栽等の契約不適合については、注文者が引渡し前にこれを知った時は、その時に、前項の通知方法によって修補等の追完を求めなければ、請負者は責任を負わないものとします。

#### （瑕疵担保保険契約）

**第二十四条** 請負者は、本住宅について、保険会社と特定瑕疵担保責任保険契約を締結します。なお、保険会社の選定は請負者が行うものとします。

- 2 請負者は注文者に対して、前項の証として、保険会社が発行する保険付保証明書を交付するものとします。
- 3 請負者は、第1項に定める保険契約締結のため、保険会社が定める時期に現場代理人を立ち合わせ、検査を受けるものとし、注文者もこれを承諾します。

#### (履行遅滞及び遅延損害金)

- 第二十五条** 請負者がその責めに帰すべき事由により本住宅の引渡しを遅延した場合は、注文者は請負者に対して、請負代金から出来形部分等及び検査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、年利十パーセントの割合による遅延損害金（損害賠償額の予定）を請求できるものとします。ただし、遅延により注文者に生じた仮住まいのために実際に要した合理的な賃料の額が当該損害賠償額の予定を超える場合においては、注文者は請負者に対して、その超えた額を請求できるものとします。
- 2 注文者が請負代金その他請負者に対する代金等の支払いを遅延した場合は、注文者は遅延額について、年利十パーセントの割合による遅延損害金を請負者に支払わなければならないものとします。

#### (注文者の中止権及び解除権等)

- 第二十六条** 注文者は、本住宅の完成までは、任意に、書面をもって本契約に基づく工事を中止し、又は本契約を解除することができます。この場合は、注文者は請負者に対して、出来高部分並びに建設設備等を引き受けるとともに、工事材料及び請負者が既に負担した所定の費用（別途「解約経費計算書」に基づく図面作成費用、現地調査費用等の経費）、発注済みの材料、請負代金相当額その他の当該中止又は解除によって請負者が被る全ての損害を賠償しなければなりません。
- 2 前項の他、注文者は、請負者が正当な理由なく本契約に違反し、書面をもって相当な期間を定めて当該違反の是正を催告してもなお期間内にこれが是正されないときは、書面により、本契約に基づく工事を中止し、又は本契約を解除することができます。この中止又は解除が請負者の責めに帰すべき事由によるものである場合、注文者は請負者に対して、損害賠償を請求することができます。ただし、催告期間を経過した時における当該違反が、本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なものであるときは、この限りではありません。
  - 3 注文者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって直ちに本契約を解除することができるものとします。また、この解除の事由が請負者の責めに帰すべきものである場合、注文者は、請負者に対して、損害賠償を請求することができます。
    - 一 請負者が第二条1項の規定に違反して、請負代金債権を譲渡したとき
    - 二 請負者が本住宅を完成させることができないことが明らかであるとき
    - 三 請負者が建設業の許可を取り消されたとき又はその許可が効力を失ったとき

- 四 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等請負者が支払いを停止する等により、請負者が工事を続行できないおそれがあると認められるとき
  - 五 引き渡された本住宅に契約不適合がある場合において、その不適合が、本住宅を除去した上で再び建築しなければ契約の目的を達成することができないものであるとき
  - 六 請負者が本住宅の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
  - 七 請負者の債務の一部の履行が不能である場合又は請負者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき
  - 八 本住宅の性質や当事者の書面による意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、請負者が履行をしないでその時期を経過したとき
  - 九 前各号に掲げる場合のほか、請負者がその債務の履行をせず、注文者が前項の催告をしても契約の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき
  - 十 請負者が、本契約に規定する解除の理由がないにもかかわらず、本契約の解除を申し出たとき
- 4 第2項の本契約違反又は前項各号に定める場合が、注文者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、注文者は、前二項によって本契約を解除することはできません。

#### (請負者の中止権及び解除権等)

- 第二十七条** 請負者は、注文者が本契約に違反し、書面をもって相当な期間を定めて当該違反の是正を催告してもなお期間内にこれが是正されないときは、書面により、本契約に基づく工事を中止し、又は本契約を解除することができるものとします。ただし、催告期間を経過した時における当該違反が、本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なものであるときは、当該違反を理由に本契約を解除することはできないものとします。また、その中止又は解除の事由が注文者の責めに帰すべきものである場合、請負者は注文者に対して、損害賠償を請求することができるものとします。
- 2 請負者は、次の各号のいずれかに該当する場合、書面によってただちに本契約を解除することができるものとします。また、その解除の事由が注文者の責めに帰すべきものである場合、請負者は、注文者に対して、損害賠償を請求することができます。
- 一 天災地変、風水、火災等による不可抗力などのため、請負者が工事を行うことができないとき
  - 二 注文者が請負代金等の支払能力を欠くに至ったと請負者が判断したとき
  - 三 請負者の責に帰すことのできない事由による工事の中止、又は延期の期間が、工期の三分の一以上若しくは一か月以上になったとき
  - 四 注文者が工事を著しく減少させたことで、請負代金が三分の二以上減少したとき

- 五 注文者が、保全処分、強制執行、会社整理、民事再生、会社更生若しくは破産等の申立てをし、又はなされたとき
  - 六 第二十九条 1 項に規定する貸付承認が得られない理由が、注文者の故意又は過失による手続義務違反によるものであるとき
  - 七 注文者が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
  - 八 前各号に掲げる場合のほか、注文者が本契約に違反したことにより、契約の目的を達成できないとき
- 3 第 1 項の本契約違反又は前項各号に定める場合が、請負者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、請負者は、前二項によって本契約を解除することはできないものとします。
- 4 請負者は、その他その責めに帰すべからざる事由により工事の続行が困難な事情があるときは、その旨を通知することにより、当該事情が継続する間、工事を中止することができる。また、それが請負者の責めに帰すべき事由によるときは、注文者と請負者は、協議により、中止期間を合意するものとする。

#### (解除に伴う措置)

- 第二十八条** 第二十六条 1 項以外の理由により本契約が工事の完成前に解除されたときは、注文者は、工事の出来形部分並びに発注済み工事材料及び建築設備の機器（有償支給材料を含みます。）を引き受けるものとし、その受ける利益の割合に応じて、請負者に対し、請負代金を支払うものとします。また、請負者が既に負担した所定の費用（別途「解約経費計算書」に基づく図面作成費用、現地調査費用等の経費）についても同様に支払うものとします。
- 2 前項の場合において、注文者から既受領の金員から前項の請負代金等（請負者が注文者に請求できる一切を指します。）を控除してもなお残金があるときは、請負者はその残金について、既払金額受領の日から利息を付けてこれを注文者に返さなければならないものとします。ただし、前項の解除が、注文者によるとき、又は請負者の責めに帰すべからざる事由によるときは、無利息とします。
- 3 第 1 項に規定する場合において、注文者は、前二項の規定による清算が完了するまでは、請負者に対し、本契約に基づく工事の出来形部分ないし工事材料等の引き渡しを求めることはできないものとします。
- 4 工事の完成後引き渡し前に本契約が解除されたときは、注文者は、完成した本住宅を引き受け、請負者に対し、その請負代金を支払うものとします。また、請負者との一切の債権債務の清算が完了するまでは、請負者に対し、本住宅等の引き渡しを求めることはできないものとします。

#### (ローン利用の特例及び手続義務)

**第二十九条** 注文者が、請負代金に充当するため、金融機関等の民間融資（以下「住宅ローン」といいます。）又は住宅金融支援機構等の公的融資（以下「公的ローン」といいます。）を利用する場合で、金融機関等又は住宅金融支援機関等の貸付承認が得られないとき、又は第四項に定める書面を提出できないときは、注文者若しくは請負者のいずれか一方により、本契約を解除することができます。なお、本契約が解除された場合は、第二十八条により処理するものとします。

- 2 注文者が住宅ローン又は公的ローンを利用する場合は、注文者は本契約書第四条の各支払時期に支払いが可能となるよう、融資実行諸手続きを速やかに行うとともに、請負者の請求に従い、請負者が注文者に代わって融資金を代理受領する、請負者のために担保権を設定する等、請負者の債権保全の措置に応じます。
- 3 注文者が公的ローンを利用する場合は、請負者が、注文者より貸付予約通知受領の連絡が着工日の二十日前までに受けられない場合は、必要に応じて注文者と協議の上、着工日を変更することができます。
- 4 注文者は請負者に対して、金融機関からの融資承認証等住宅ローン又は公的ローンが確実に行われることを証する金融機関発行の書面等を提出するものとします。
- 5 住宅ローン及び公的ローンの金額の受領が注文者の最終金の支払日より遅れる場合は、請負者は、注文者（注文者が複数のときはその全員）が第2項の手続きを完了したときに限り、注文者に本住宅を引渡すものとします。

#### （自己資金の予算証明等）

**第三十条** 請負者は注文者に対して、注文者が請負代金の全部又は一部を自己資金で調達する場合は、銀行口座の預金残高証明等、請負代金に充てるべき金銭を証する証明書等の提出を求めることができるものとします。

- 2 前項の場合は、請負者は注文者に対し、必要に応じて、債務弁済に関する確約書等の提出及び請負者の債権保全のため担保権等の設定を求めることができるものとします。
- 3 第1項及び第2項により請求された証明書等の提出がなされないとき、又は担保権等の設定ができないときは、請負者は本契約を解除できるものとします。
- 4 前項による解除がされた場合は、第二十八条により処理するものとします。

#### （注文者の通知義務）

**第三十一条** 注文者は、注文者又は連帯保証人に次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、請負者に対してその旨を速やかに通知するものとし、これを怠ったために請負者に損害が発生したときは、その損害を賠償しなければならないものとします。

- 一 住所、氏名（法人の場合においては、商号、名称若しくは代表者の氏名）を変更したとき
- 二 本契約の履行上、重大な影響を及ぼす事由が発生したとき



#### (反社会勢力の排除)

**第三十二条** 注文者又は請負者は、相手方、相手方の役員又は相手方の経営に実質的に関与している者が、次の各号のいずれかに該当する場合は、何らの通知・催告を要しないで、本契約を解除することができます。

- 一 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準じる者（以下「反社会的勢力」といいます。）と認められるとき、又は反社会的勢力であったと認められるとき
  - 二 反社会的勢力を利用していると認められるとき
  - 三 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき
  - 四 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
  - 五 自ら又は第三者を利用して、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して脅迫的言動をし、暴力を用いる行為、風説を流布し偽計を用い、若しくは威力を用いて信用を毀損し、又は業務を妨害する行為、その他これらに準ずる行為を行ったとき
- 2 注文者又は請負者は、前項により本契約を解除した場合は、相手方に損害が生じても、その賠償をする必要はなく、また、自身に損害が生じたときは、相手方にその損害の賠償を請求できるものとします。
- 3 注文者又は請負者は、自身、自身の役員又は自身の経営に実質的に関与している者が、第1項各号のいずれかに該当する場合は、相手方に対するすべての債務について、当然に期限の利益を失います。
- 4 注文者及び請負者は、自身、自身の役員又は自身の経営に実質的に関与している者が反社会的勢力のいずれでもないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約します。

#### (租税公課の負担・消費税額の確定)

**第三十三条** 本契約に関連して生じる公租公課は、関係法令の定めに従い、すべて注文者の負担とします。

- 2 消費税額は国税庁の消費税及び経過措置に従うものとし、本契約に定める引渡日にかかわらず、現に本住宅を引渡した日を基準とします。

#### (紛争の解決)

**第三十四条** 本契約について紛争が生じた場合は、当事者間の協議では解決できないときは、注文者と請負者は、先ず、建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」といいます。）のあっせん又は調停の申し立てを行い、その解決を目指すものとします。

- 2 前項によっても紛争の解決の見込みがない場合は、注文者と請負者は、合意により、建設業法による審査会の仲裁に付することができるものとします。前項及び本項の場合の管轄審査会は、建設業法第二十五条の九の一項又は二項に定めるところとします。
- 3 訴訟により紛争の解決を図る場合は、注文者の住所若しくは建築用地所在地を管轄する地方裁判所又は東京地方裁判所を合意管轄裁判所とします。
- 4 前各項による紛争の解決のために要した費用の負担割合は、建設工事紛争審査会、仲裁人又は裁判所の定めるところによるものとします。

#### **(誠実協議)**

**第三十五条** 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、注文者と請負者が誠意をもって協議の上、善処することとします。

#### 附則

2020 年 10 月 1 日制定・施行

2022 年 9 月 1 日一部修正・施行

2023 年 2 月 1 日一部修正・施行

2025 年 3 月 1 日一部修正・施行