工事請負契約約款

第1条(総則)

- 注文者(以下「甲」という。)と請負人(以下「乙」という。)は、対等な立場において相互に協力し、建設工事請負契約書、工事請負契約約款(以下「約款」という。)及び添付の図面並びに見積書に基づき、信義に則り誠実に建設工事請負契約(以下「本契約」という。)を履行する。
- 本契約に基づき、乙は工事を完成して本契約の目的物を甲に引き渡す義務を負い、甲は請負代金を乙に支払う義務を負う。

第2条(着工の準備)

- 甲は、工事円滑のため、乙の指定する期日までに自らの責任と負担において次の各号の着工の準備を完了するものとする。(着工とは目的物の水盛、遣り方開始日を指す。)
- 工事敷地及び進入道路等施工上必要な用地(以下「工事敷地等」という。)を確保し、乙の工事のために無償で提供すること。
 - 工事敷地等が甲の単独所有でない場合には、乙の指定する期日までに、工事敷地等として使用することにつき所有者、共有者等の承諾書を取得し、乙に交付すること。ガス、水道の引込工事など、私道の掘削を要する場合も同様とする。
 - 工事敷地の境界を確定又は境界標を明示すること。ただし、前述したことができない場合、乙が算出した計算点を基準にできるものとするが、その場合の一切の責任は甲が負うものとし、乙は何らの責任を負わないものとする。
 - 工事敷地に隣接する土地の所有者及び居住者に対し、乙の協力のもと工事の概要を説明すること。
 - 工事敷地に越境する樹木や塀等は、所有者と協議して解決すること。
 - 目的物から境界までの距離が有効50cmを確保できない場合、隣地所有者の書面による同意を得ること。
 - 既存物の解体及び地中埋設物の撤去等、工事の障害となる物については乙の指示に従うこと。
 - 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、甲の負担とする。その結果、地盤補強工事等が必要と判定された場合、甲は、その判定に従った工事を行うこと。この工事に要する費用は甲の負担とする。

第3条(着工)

- 乙は、次の各号の要件のすべてが充たされることを条件に着工するものとする。
- 甲が、第2条各号を履行したこと。
 - 建築確認、開発許可等、工事に必要な許認可が取得されたこと。
 - 甲が請負代金の全部又は一部を金融機関等の融資又は公共団体等の補助金等(以下「融資等」という。)を利用して支払う場合、金融機関又は公共団体等から融資等の承認を受け、承認を証明する資料を乙に提出したこと。
 - 工事に関する図書につき、甲が最終図面として承認し、これに署名押印したこと。
 - 擁壁工事、宅地造成工事、解体工事等、本契約の目的物の建設工事前に完了すべき工事が完了していること。

第4条(工事の変更、工期の変更)

- 建築確認申請用図面の作成後、引渡までの間に工事内容を追加又は変更する場合、事務手数料として追加工事金額(消費税込)の5%(1円未満切り捨て)を甲が負担する。
但し、乙の事由によるものは除外とする。
- 工事内容の追加又は変更により計画変更確認申請や構造計算が必要になった場合、当該申請に係る一切の費用(後記別表②)を甲が負担する。
- 前項のほか、工事内容の追加又は変更により乙に損害を及ぼした場合、乙は甲に対してその損害(逸失利益を除く。)の補償を求めることができる。
- 乙は、工事の内容の追加又は変更、地盤改良工事、不可抗力、その他正当な理由がある場合、甲に対して工期の延長期間を提示し、甲はこれを承諾するものとする。ただし、工事内容の追加又は変更が乙の責に帰すべき事由によるものである場合には、この限りでない。

第5条(請負代金の変更)

- 次の各号の一にあたるときは、請負代金を変更するものとする。
- 工事の追加又は変更があったとき。
 - 不可抗力により工期が著しく遅延し、請負代金が明らかに適当でない認められるとき。
 - 乙の責に帰することのできない事由による工期の変更により、請負代金が明らかに適当でない認められるとき。
 - 予期できない法令の制定又は改廃もしくは経済状況の急変等によって請負代金が明らかに適当でない認められるとき。

第6条(施工条件の相違等)

- 乙は、施工の支障となる予期することのできない状態(土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財など)が判明したときは、直ちに甲に通知し、甲と協議する。
- 前項の場合、工事の内容、工期又は請負代金額を変更する必要があると認められるときは、甲乙の協議により定める。
- 甲は、設計図書につき、行政の指導により変更が生じる場合があることを承諾する。
- 設計図書、仕様書で指定されていない内容又は軽微な寸法の調整等は乙の判断によるものとする。
- 本契約の締結後、材料又は設備等の入手が困難になった場合、乙は、甲に対し、仕様の変更を求めることができる。

第7条(権利又は義務の譲渡等の禁止)

- 甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約から生ずる権利又は義務を、第三者に譲渡又は承継させることもしくは第三者のために担保に供することはできないものとする。

第8条(工事の下請)

- 乙は、乙の監理、監督のもと、工事の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。

第9条(第三者による監理・施工)

- 甲は、乙の書面による同意を得なければ、第三者に設計監理及び施工を委託できないものとする。
- 甲は、乙が第三者との協議又は打ち合わせ等に要する費用等の諸経費を負担するものとし、第三者が関与することによって必要となる工期の延長を承諾するものとする。また、甲は第三者に乙より知り得た情報を設計監理・施工以外の目的で使用しないことを約束させるものとする。

第10条(損害の防止、第三者損害)

- 乙は、自己の費用で、契約の目的物、近接する工作物及び第三者に対する損害を防止するため、工事と環境に相応した必要な措置をとる。
- 施工のために第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。
- 前2項の場合において、第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理、解決にあたる。ただし、乙だけで解決しがたいときは、甲は乙に協力する。
- 契約の目的物により、第三者に日照、電波等の障害が生じた場合、甲がその処理、解決にあたる。ただし、甲だけで解決しがたいときは、乙は甲に協力する。
- 前各項において乙の責に帰することができない事由による場合は、必要に応じ工期を延長するものとする。

第11条(不可抗力による損害)

- 工事の完成引渡しまでに、天災その他自然的又は人為的な事象であって、甲、乙いずれにもその責めを帰することができない事由(以下「不可抗力」という。)によって契約の目的物、工事材料等、支給材料等について損害が生じたときは、乙は速やかにその状況を甲に通知することとし、乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、甲がこれを負担する。但し甲が負担する額は、乙の加入する保険によって支払われた保険額を控除する。

第12条(完成・施主立会い)

- 1 乙は、工事を完了したときは、設計図書どおりに実施していることを確認して、甲に立会いを求める。
- 2 前項の場合、甲は速やかにこれに応じて乙と立会いを行う。
- 3 立会いの結果、工事に補修すべき部分があったときは、乙は速やかに補修し、補修箇所につき甲の確認を受けるものとする。ただし、補修すべき部分が、居住する上で支障とならないものであり、かつ、居住後に補修することが可能であるときは、乙は引渡し後に補修することができるものとする。
- 4 工事完成後、第2項の立会いを行うまでの期間及び前項ただし書の補修に要する期間は、工期に含まれないものとする。

第13条(引渡し・支払)

前条の立会い及び補修をしたときは、本契約に別段の定めのある場合を除き、甲は乙に対し請負代金の支払が完了したことを乙が確認以降、乙は甲に本契約の目的物を速やかに引き渡すものとする。

第14条(登記)

- 1 甲は、目的物の建物表題登記手続を、債権保全を理由に乙の指定する土地家屋調査士に一任し、必要書類を乙に交付し、その費用を負担する。また、残金支払いが融資実行以外の場合の登記申請時期は、代金支払完了の翌日以降となることを甲は承諾するものとする。
- 2 甲は、既存建物の滅失登記手続を、乙の指定する土地家屋調査士に一任し、必要書類を乙に交付し、その費用を負担する

第15条(金融機関等の融資等)

- 1 甲が請負代金の全部又は一部を金融機関等の融資を利用して支払う場合において、甲は所定の融資申込書に必要事項を記入の上、融資申込に必要な書類を乙又は金融機関等に提出するものとする。
- 2 乙が、金融機関等からの融資金を甲の代理で受領する場合、請負代金と諸費用に充てることを甲は承諾するものとする。
- 3 甲が、指定確認検査機関等への申請が必要な融資を利用する場合、適合証明書等の申請手続、検査立会、仕様変更等にかかる費用を甲の負担とする。

第16条(履行遅滞)

- 1 乙の責めに帰すべき事由により、引渡期日までに本契約の目的物を引き渡すことができないときは、本契約に別段の定め、または甲乙間に別段の合意のない限り、甲は、乙に対し、遅滞日数に応じて、請負代金額に対し年5パーセントの違約金を請求することができる。ただし、工期内に部分引渡があった場合には、請負代金額から部分引渡を受けた部分に相当する金額を控除した金額について違約金を算定するものとし、違約金の総額は請負代金額を上限とする。
- 2 甲が請負代金の支払を完了しないとき、又は前払もしくは部分払を遅滞しているときは、乙は、甲に対し、遅滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年5パーセントの違約金を請求することができる。ただし、違約金の総額は請負代金額を上限とする。
- 3 甲が請負代金の支払を完了しないときは、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、乙が自己のものと同じの注意をもって管理したにもかかわらず本契約の目的物に生じた損害及び乙の管理のために要した費用は、甲の負担とする。

第17条(契約不適合責任)

- 1 本契約の目的物に施工上の契約不適合があるときは、甲は、乙に対し、相当の期間を定めて、不適合の修補を求め、追完請求することができるものとする。ただし、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法により修補することができるものとする。また、契約不適合が重要でなく、かつ、修補に過分の費用を要するときは、甲は、修補を求めることができない。
- 2 前項に基づき甲が修補請求をした場合において、相当の期間内に乙が修補を行わないときは、甲は、その契約不適合の程度に応じて、請負代金の減額を請求することができるものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、本条第1項本文に定める場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、直ちに請負代金の減額を請求することができるものとする。
 - (1) 修補が不可能であるとき
 - (2) 第1項但書後段により修補を求めることができないとき
 - (3) 乙が修補を拒絶する意思を明確に表示したとき
 - (4) 乙が修補を行う見込みがないことが明らかであるとき

4 第2項による請負代金の減額は、原則として契約不適合に係る修補費用を基準として行うものとし、甲が修補を求めることができないときその他修補費用の算定が困難であるときは、見積書の単価を参考に算定した契約不適合による価値減損分を基準として行うものとする。

5 甲は、引き渡しを受けた本契約の目的物の契約不適合により損害を被ったときは、乙に対し、その損害の賠償を請求できるものとする。ただし、当該契約不適合が乙の責めに帰することのできない事由により生じたとき、又は、甲の指図など甲の責に帰すべき事由によるものであるときはこの限りではありません。

6 甲は、本契約の目的物の引渡し時から2年が経過するまでに契約不適合の通知をしなかったときは、乙に対し、その契約不適合を理由として、前各項に定める権利その他当該契約不適合に係る甲の権利を行使することができないものとする。

ただし、乙が施工について適当でないことを知りながら甲に通知しなかった場合は、この限りではありません。

7 前各項の規定にかかわらず、本契約に基づく工事が住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第2項の「新築住宅」に係る工事の場合、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として同法施行令第5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵(構造耐力又は雨水の侵入に影響のないものを除きます。)については、乙は、本契約の目的物の引渡し時から10年間、同法に基づく担保の責任を負うものとする。

第18条(35年保証とメンテナンス工事)

- 1 甲は、本契約の目的物の引渡しを受けた後、乙が発行する保証書に定める期間、保証内容につき無償メンテナンスを受けることができる。
- 2 甲は、建物の品質及び性能を維持するために必要な有償メンテナンス工事を乙に継続して依頼した場合、構造躯体について最長35年の保証を受けることができる。
- 3 乙は、甲より保証書に記載するメンテナンス工事の依頼があった場合には速やかに対応する。工事の方法及び期間については甲乙協議して決定するものとする。

第19条(融資利用の特約)

- 1 甲が請負代金の全部又は一部を金融機関等の融資を利用して支払う場合において、乙が指定した期日までに、金融機関等から融資の承認を受けられない場合には、甲又は乙は本契約を解除することができる(以下「融資利用特約」という。)。ただし、甲が融資申込書等に正確な情報を記載しなかった場合又は融資申込書等の提出を拒絶・遅滞した場合を含め、甲の故意又は過失による場合、甲は前述の解除権を行使することはできない。
- 2 甲が、融資利用から支払い方法を変更する場合、証明書類を乙に提示するものとする。その場合、融資利用特約は効力を失う。

第20条(注文者の中止権・解除権)

- 1 甲は、本契約の目的物が完成するまでの間、書面をもって乙に通知することにより、工事を中止し、又は本契約を解除することができる。この場合、甲は、乙に対し、工事中止又は本契約の解除によって生じる損害を賠償しなければならないものとする。
- 2 甲は、次の各号の一にあたるときは、書面をもって乙に通知することにより、工事を中止し又は本契約を解除することができる。この場合、甲は、乙に損害の賠償を請求することができる。
 - 一 正当な理由なく、工期内に乙が工事を完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
 - 二 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と認められるとき。
 - 三 乙が建築士事務所の登録もしくは建設業の許可を取り消されたとき又はその登録もしくは許可が効力を失ったとき。
 - 四 乙が支払を停止する(資金不足による手形・小切手の不渡りを出す等)などにより、乙が工事を続行することができないおそれがあると認められるとき。
 - 五 乙が以下の一にあたるとき。
 - (ア) 役員等(役員又は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又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下この号において「暴力団員等」という。)であると認められるとき。
 - (イ) 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。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (ウ) 役員等が暴力団又は暴力団員等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。

- 3 甲は、書面をもって乙に通知することにより、第1項又は第2項で中止された工事を再開させることができる。この場合、乙は必要に応じ工期の延長を提示し、甲はこれを承諾するものとする。

第21条(請負人の中止権、解除権)

- 1 次の各号の一にあたる時、乙は、甲に対し、書面をもって相当の期間を定めて催告してもなお解消されないときは、工事を中止することができる。
 - 一 甲が代金の支払いを遅滞したとき。
 - 二 甲が正当な理由なく本契約を遂行するために必要な協議に応じないとき。
 - 三 前各号のほか、甲の責に帰すべき事由により工事が著しく遅延したとき。
- 2 乙の責によらない事由又は不可抗力により施工ができない場合、乙は、工事を中止することができる。
- 3 前2項の事由が解消したときは、乙は、工事を再開するものとし、甲に対し、必要に応じ工期の延長を提示し、甲はこれを承諾するものとする。
- 4 次の各号の一にあたる時、乙は、書面をもって甲に通知して本契約を解除することができる。
 - 一 第1項又は第2項による工事の中止期間が2か月以上になったとき。
 - 二 甲が本契約に違反し、その違反によって契約の履行ができなくなったと認められるとき。
 - 三 甲が以下の一にあたる時。
 - (ア) 役員等(甲が個人である場合はその者を、甲が法人である場合はその役員又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又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下この号において「暴力団員等」という。)であると認められるとき。
 - (イ) 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。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (ウ) 役員等が暴力団員又は暴力団員等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。
- 5 甲が支払を停止する(資金不足による手形・小切手の不渡りを出す等)などにより、甲が請負代金の支払能力を欠くおそれがあると認められるとき(以下本項において「本件事由」という。)は、乙は、書面をもって甲に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る。乙が工事を中止した場合において、本件事由が解消したときは、第3項を適用する。
- 6 乙は、第4項(ただし、第一号において、工事の中止が第2項によるものであるときを除く。)又は第5項によって本契約を解除した場合、甲に対し、損害の賠償を請求することができる。

第22条(解除に伴う措置)

- 1 本契約を解除したときは、工事の出来高部分および諸手続に要した費用を、甲が引き受けるものとし、甲、乙協議のうえ精算する。
- 2 前項において、乙が甲から受領した金銭があるときは、精算金を控除して甲に返金するものとする。

第23条(補助金・給付金)

国又は都道府県等が行う補助金、給付金及び節税等の制度等の利用に関する手続きは、甲が依頼・申請するものとし、乙は、甲よりその手続きに必要な資料準備等の希望があった場合、協力をするものとする。また、依頼・申請に掛かる一切の費用は甲の負担とする。

第24条(長期使用製品安全点検制度)

- 甲は、消費生活用製品安全法に基づき、製品に「特定保守製品」の表示がされているものは、下記事項が義務付けられている事を承諾するものとします。
- 1.点検期間の点検を行う(有償の法定検査)などの保守を行うこと
 - 2.製品の特定製造事業者等に所有者登録をすること
 - 3.所有者登録情報に変更があった場合は、変更の登録をすること

第25条(その他の合意)

本契約につき、建設工事請負契約書又は約款と異なる合意をするときは電磁的記録又は書面によるものとし、電磁的記録又は書面のないものは無効とする。

第26条(プロパンガスの供給)

- 1 本契約の目的物のガス供給がプロパンガスの場合、乙は甲にガス供給会社を紹介する。
- 2 ガス供給会社との契約は、甲の責任と負担において行うものとする。

第27条(都市ガスの工事及び供給)

都市ガス工事に関することは、見積りから工事発注も含め現場管理上すべて乙が窓口となることを甲は了承する。またガス負担金が必要となる地域において発生する費用は甲の負担とする。

第28条(個人情報の取り扱い)

- 1 乙は甲の個人情報の提供及び利用について、別に定める「個人情報の取り扱い」について甲の承諾を得るものとし、正当な理由なく第三者に開示してはならない。
- 2 乙は前項に違反した場合、これにより甲が被った損害を賠償しなければならない。

第29条(守秘義務)

- 1 甲は、本契約の内容について守秘義務を負うものとし、見積内容、見積金額、設計図書等について、正当な理由なく第三者に開示してはならない。
- 2 甲は、本契約の目的物の完成前の画像又は動画を、ホームページ、ブログ、SNS等、媒体の如何を問わず第三者に交付又は開示してはならない。
- 3 甲は、第1項及び前項に違反した場合、これにより乙が被った損害を賠償しなければならない。

第30条(紛争の解決)

- 1 本契約に関して甲と乙の間に紛争が生じたときは、建設業法による建設工事紛争審査会のあっせん、もしくは調停又は仲裁合意書に基づく仲裁によって、その解決を図ることができる。
- 2 前項の定めにかかわらず、本契約に関して甲と乙の間に紛争が生じたときは、甲又は乙は、訴えの提起又は民事調停の申立てをすることができる。

第31条(注文者が複数の場合の注文者の債務等)

- 1 注文者が複数であるときは、本契約に定める注文者の請負人に対する債務は全て連帯債務になるものとする。
- 2 注文者が複数であるときは、注文者と請負人の連絡は次の定めに従うものとする。
 - (1) 注文者の請負人に対する通知、連絡、現場の指示等の内容に疑義のある場合、請負人は、他の注文者に対して確認を求めることができます。
 - (2) 請負人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する。

第32条(補則)

本契約に定めのない事項については、甲乙が誠意をもって協議して決定するものとする。

(以下余白)