

工事請負契約約款

(総則)

- 第1条 注文者（以下甲という）と請負者（以下乙という）は各々の対等な立場において、互いに協力して信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
- 2 契約の履行にあたっては、契約書、工事請負契約約款（以下「約款」という）及び添付の設計図・仕様書（以下「設計図書」といい、現場説明書及びその質問回答書を含む）に基づいて、この契約（契約書、約款及び設計図書を内容とする請負契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下同じ）を履行する。
 - 3 乙は、設計図及び仕様書に基づく請負代金内訳明細書及び工程表を作成し、契約締結後速やかに甲に提出してその承諾を受けるものとする。
 - 4 監理者（以下「丙」という）は、建築士法第2条第1項の資格を有するもので、この契約が円滑に遂行されるように協力する。

(保証人 ※保証人をおかない場合には適用しない)

- 第2条 保証人は、この契約から生ずる金銭債務について保証の責を負う。
- 2 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、甲または乙は、相手方にその交代を求めることができる。
 - 3 この契約に前払金の定めをするとき、甲は乙に対し、保証人を立てることを求めることができる。

(権利義務の譲渡等)

- 第3条 この契約によって生ずる権利若しくは義務は、これを第三者に譲渡又は継承せしめてはならない。但し、相手方の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。
- 2 この契約の目的物は、これを第三者に売却若しくは貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。

(一括下請負・一括委任の禁止)

- 第4条 乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければ、工事の全部若しくはその主たる部分を一括して、第三者に請け負わせること、若しくは委任することは出来ない。

(適合しない施工)

- 第5条 施工において、設計図書に適合しない部分があるときは、甲又は丙の指示によって、乙は、その費用を負担して速やかにこれを改造する。このため

に乙は、工期の延長を求めることは出来ない。

- 2 丙は、設計図書に適合しない疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を乙に通知のうえ、甲の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査することが出来る。
- 3 本条第2項による破壊検査の結果、設計図書に適合していない場合は、破壊検査に要する費用は乙の負担とする。また、設計図書に適合している場合は、破壊検査及びその復旧に要する費用は甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。
- 4 次の各号の一によって生じた設計図書に適合しない施工については、乙は、その責を負わない。
 - 一. 甲又は丙の指示によるとき。
 - 二. 支給材料、貸与品、指定された工事材料・建築設備の機器の性質、又は指定された施工方法によるとき。
 - 三. その他施工について甲又は丙の責に帰すべき理由によるとき。
- 5 前項のときであっても、施工について乙の故意又は重大な過失によるとき、又は乙がその適当でないことを知りながらあらかじめ甲又は丙に通知しなかったときは、乙はその責を免れない。但し、乙がその適当でないことを通知したにもかかわらず、甲又は丙が適切な指示をしなかったときはこの限りではない。

(監理者)

- 第6条 丙は甲の委任を受け、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。
- 一. 設計意図を正確に伝えるため、乙と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、乙に交付すること。
 - 二. 設計図書に基づいて作成した詳細図などを、工程表に基づき乙が工事を円滑に遂行するため必要な時期に、乙に交付すること。
 - 三. 乙の提出する施工計画を検討し、必要に応じて、乙に対して助言すること。
 - 四. 設計図書の定めるところにより、乙が作成する施工図（現寸図・工作図などをいう。以下同じ）、模型などが設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。
 - 五. 設計図書の定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、工事材料・建築設備の機器及び仕上げ見本などを検査又は検討し、承認すること。
 - 六. 工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図（以下これらを「図面」という）、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること。
 - 七. 工事の内容・工期又は請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査

すること。

八. 工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡しに立ち会うこと。

- 2 甲は前項と異なることを丙に委任したときは、書面をもって乙に通知する。
- 3 乙がこの契約に基づく指示・検査・試験・立ち会い・確認・審査・承認・意見・協議などを求めたときは、丙は、速やかにこれに応ずる。
- 4 甲と乙は、この契約に定める事項を除き、工事について甲と乙の間で通知・協議を行う場合は、原則として、通知は丙を通じて、協議は丙を参加させて行う。
- 5 丙は、甲の承諾を得て全部又は一部の監理業務を代理して行う監理者又は現場常駐監理者をおくときは、書面をもってその氏名と担当業務を乙に通知する。
- 6 丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。

(工事の中止、変更)

- 第7条 甲は、必要がある場合には工事内容を変更し若しくは工事を一時中止し、又はこれを打ち切ることができる。この場合において、請負代金額又は工期を変更する必要があるときは、甲、乙協議して書面によりこれを定めるものとする。
- 2 前項の場合において乙が損害を受けたときは、甲は、その損害金を賠償しなければならない。

(工期の変更)

- 第8条 乙は工事に支障を及ぼす天候の不良、その他正当な事由がある場合、甲に工期の延長を求めることができる。

(第三者の損害)

- 第9条 施工のため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、甲の責に帰する理由によって生じたものについては甲の負担とする。
- 2 日照阻害・風害・電波障害その他、工事が行われることによって生じ避けることのできない近隣の損害、迷惑については甲の責任で処理し、乙はこれに協力する。
 - 3 第1項および前項のほか、施工のため近隣との間に紛争を生じたときは甲、乙協力して、その処理、解決にあたる。

(一般損害の負担)

- 第10条 工事の完成引渡しまでに契約の目的物、又は工事材料、その他施工一般について生じた損害は乙の負担とし、そのために工期の延長をしない。
- 2 前項の損害のうち、つぎの各号の一に該当することによって生じたものは

甲の負担とし、乙は必要により工期の延長を求めることができる。

- 一． 甲の都合によって、着手期日までに着工できなかったとき、又は甲が工事を繰延若しくは中止したとき。
- 二． 前金払又は部分払が遅れたため乙が工事の手待ち又は中止をしたとき
- 三． その他甲の責に帰すべき事由によるとき。

(不可抗力による損害)

- 第11条 天災地変、その他甲乙いずれにもその責を帰することができない不可抗力によって、工事の既成部分又は工事現場に搬入した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、乙が善良な管理者の注意をしたと認められるときは、その損害額を甲が負担する。
 - 3 火災保険、その他損害をうめるものがあるときは、それらの額を損害額より控除したものを前項の損害額とする。

(損害保険)

- 第12条 乙は、工事中工事の出来高部分と工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器などに火災保険または建設工事保険を付し、その証券の写しを甲に提出する。設計図書に定められたその他の損害保険についても同様とする。
- 2 乙は、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器などに前項の規定による保険以外の保険を付したときは、速やかにその旨を甲に通知する。

(部分使用)

- 第13条 工事中に契約の目的物の一部を甲が使用する場合（以下「部分使用」という）は、契約書及び設計図書の定めにより、甲は部分使用に関する乙の書面による同意を得て、これを使用することができる。
- 2 甲は部分使用する場合は乙の指示にしたがって使用し、その指示に違反して乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。
 - 3 改修工事等における部分使用の場合は、前二項を準用する。
 - 4 部分使用につき法令上必要な手続きは、甲又は丙が行いその費用は甲の負担とする。

(部分引渡し)

- 第14条 工事の完成に先立って、甲が契約の目的物の一部引渡しを受ける場合（以下この場合の引渡しを「部分引渡し」といい、引渡しを受ける部分を「引渡し部分」という）は契約書及び設計図書の定めにより、甲は部分引渡しに関する乙の書面による同意を得て、部分引渡しを受けることができる。
- 2 乙は引渡し部分の工事が完了したとき、設計図書に適合していることを確認し、甲又は丙に検査を求め、その指示にしたがって、期間内に検査に合

格しなければならない。

- 3 前項の検査に合格したとき、甲は引渡し部分相当額の支払いを完了すると同時にその引渡しを受けることができる。

(完成、検査、引渡し)

- 第15条 乙は工事完成の約1週間前に、甲又は丙の事前検査を求め、不良箇所があるときは、これを補修して完成検査を受けねばならない。
- 2 完成検査を終えたら、乙は引渡し期日までに契約の目的物を引渡し、甲は乙に受領書を渡す。
 - 3 工事が終了したと甲又は丙が認めるときは、甲はただちに残代金を支払わねばならない。
 - 4 引渡し期日までに検査による手直し工事が未了の場合、工事残代金がある場合といえども、その残代金の額が手直し未了工事に要する費用の3倍未満であるときは、乙は契約の目的物の引渡しを拒むことはできない。

(請求、支払い、所有)

- 第16条 工事が工事請負契約書に定めた支払時期に達したときは、甲は、乙の請求により請負代金を支払わなければならない。
- 2 甲が乙に支払った金額に相当する工事既成部分は、甲の所有となるが、その管理は引渡し完了するまで乙が行うものとする。
 - 3 最終支払いが金融機関の融資金でなされるために甲の登記を必要とする場合は、甲はこの融資金が金融機関から直接乙に支払われるようにする。

(瑕疵担保)

- 第17条 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、甲は、相当の期間を定めて、乙にその瑕疵の修補を求め、または修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、その瑕疵が重要でなく、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 前項により乙が瑕疵を担保する責任を負うべき期間は、引渡しの日から木造の建物については1年、石造、金属造、コンクリート造及びこれらに類する建物その他土地の工作物若しくは地盤については2年とする。ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。
 - 3 この契約が住宅品質確保促進法第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約である場合にあっては、乙は、前項の規定にかかわらず、引渡しの日から10年間、住宅のうち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同法施行令第6条第1項又は第2項で規定するものの瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)について民

法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。

- 4 甲は、第1項又は前項の瑕疵による滅失又は毀損の日から1年以内でなければ、第1項又は前項の権利を行使することができない。

(請負代金の変更)

第18条 次の各号の一にあたる場合、当事者は請負代金額の変更を求めることができる。

- 一. 工事の追加、変更があったとき。
 - 二. 予期することのできない急激な物価、賃金等の変動により請負代金額が適当でないと認められるとき。
- 2 請負代金額を変更するときは、工事の減少部分については工事費内訳書により、増加部分については時価による。

(履行遅滞、違約金)

第19条 乙が第8条以外の理由で、契約の期間内に工事の完成引渡しが出来ないときは、甲は遅滞日数1日につき請負代金の10,000分の4に相当する額の違約金を請求することができる。

- 2 甲が契約で定めた支払期日を過ぎても支払いがなかったとき、乙は遅滞日数の1日につき甲の支払うべき金額の10,000分の4の違約金を請求することができる。
- 3 甲が前項の遅滞にあるとき、乙は、第15条第4項の場合を除き、契約の目的物の引渡しを拒むことができる。
- 4 甲が遅滞にあるとき、乙が自己のものと同一の注意をして管理してもなお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。
- 5 甲が遅滞にあるとき、契約の目的物の引渡しまでの管理のため特に要した費用は甲の負担とする。
- 6 乙が履行の遅滞にあるとき、契約の目的物に生じた損害は乙の負担とし、天災その他不可抗力などの理由によってその責を免れることはできない。

(甲の解除権)

第20条 甲は工事中必要によって契約を解除することができる。甲はこれによって生じた損害を賠償する。

- 2 つぎの各号の一にあたるときは、甲は乙に工事を中止させるか、又は契約を解除してその損害の賠償を求めることができる。
 - 一. 正当の事由なく、乙が着手期日を過ぎても工事に着手しないとき。
 - 二. 工程表より著しく工事が遅れ、工期内又は期限後相当期間内に、乙が工事を完成する見込がないと認められるとき。
 - 三. 第5条第1項の規定に違反したとき、又は予め甲の書面による承認が

ないのに工事の全部又は大部分を一括して第三者に委任し、若しくは請負寄せたとき。

四. 前3号のほか乙がこの契約に違反しその違反によって契約の目的を達することができないとき。

五. 乙が第21条第2項の各号の一に規定する事由がないのに契約の解除を申し出たとき。

3 契約を解除したとき工事の出来高部分は甲の所有として甲乙の協議の上精算する。このとき前払金額に残額のあるときは、乙はその残額について前払金額受領の日から利息をつけてこれを甲に返す。

(乙の解除権)

第21条 甲が、前払金、部分払いの支払いを遅延し、乙が相当の期間を定めて催告しても、甲がなお支払をしないとき、乙は工事を中止することができる。

2 つぎの各号の一にあたる時、乙は契約を解除することができる。

一. 乙の責に帰し得ない工事の遅延又は中止期間が工期の三分の一以上、又は二ヶ月に達したとき。

二. 甲が工事を著しく減少したため、請負代金が三分の二以上減少したとき。

三. 甲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。

3 前2項のとき、乙は甲に損害の賠償を求めることができる。

4 前2項による解除のときは、前条第3項の規定を準用する。但し利息についてはこの限りでない。

(紛争の処理)

第22条 この契約について当事者間に紛争を生じたときは、当事者の双方又は一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、又は建設業法による建設工事紛争審査会のあっせん又は調停によってその解決を図る。

2 当事者双方又は一方が前項により紛争を解決する見込みがないと認めるとき、若しくは建設工事紛争審査会のあっせん又は調停をしないものとしたとき、又は打ち切ったときは、当事者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができる。

3 住宅品質確保促進法第6条第3項に定める建設住宅性能評価書の交付された住宅については、当事者は、前2項の規定にかかわらず、同法による指定住宅紛争処理機関のあっせん、調停、又は仲裁によってその解決を図ることができる。

(補則)

第23条 この契約書に定めていない事項については、必要に応じて、甲、乙協議のうえ定める。

(特定商取引に関する法律の適用を受ける場合のクーリングオフについての説明書)

ご契約いただきますリフォーム工事またはインテリア商品等販売が「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合には、この説明書・工事請負契約約款を充分お読み下さい。

①「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合には、この書面を受領した日から起算して8日以内は、お客様（注文者）は文書をもって工事請負契約の解除（クーリングオフと呼びます）ができ、その効力は解除する旨の文書を発したときに生ずるものとします。ただし、次のような場合等にはクーリングオフの権利行使はできません。

※お客様（注文者）がリフォーム工事建物等を営業用に利用する場合や、お客様（注文者）からのご請求によりご自宅でのお申し込みまたはご契約を行った場合等

②上記期間内に契約の解除（クーリングオフ）があった場合、

ア) 請負者は契約の解除に伴う損害賠償または違約金支払を請求することはありません。

イ) 契約の解除があった場合に、既に商品の引渡しが行われているときは、その引取りに要する費用は請負者の負担とします。

ウ) 契約解除のお申し出の際に既に受領した金員がある場合は、すみやかにその全額を無利息にて返還いたします。

エ) 役務の提供に伴い、土地又は建物その他の工作物の現状が変更された場合には、お客様（注文者）は無料で元の状態にもどすよう請求することができます。

オ) すでに役務が提供されたときにおいても、請負者は、お客様（注文者）に提供した役務の対価、その他の金銭の支払を請求することはありません。

③上記クーリングオフの行使を妨げるために請負者が不実のことを告げたことによりお客様（注文者）が誤認し、または威迫したことにより困惑してクーリングオフを行わなかった場合は、請負者から、クーリングオフ妨害の解消のための書面が交付され、その内容について説明を受けた日から8日を経過するまでは書面によりクーリングオフすることができます。