

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、甲の乙に対する標記7の請負代金の支払い債務（第2条第1項に基づく請負代金の支払い債務を含む）及び第19条第2項に基づく違約金支払い債務について、甲と連帯して保証の責を負う。

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、乙は、甲にその交代を求めることができる。

3. 甲が、請負代金の支払（前払又は分割払を含む。）を遅滞した場合、乙は、遅滞したときから2ヵ月以内に、保証人にその旨通知するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第3条 甲及び乙は、この契約によって生ずる権利若しくは義務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. 甲及び乙は、この契約の目的物を第三者に譲渡若しくは貸与し、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. 前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． 前項各号に該当する場合であっても、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。
- 2． 甲は、工期の変更をするときは、変更後の工期を建設工事を施工するために通常必要と

認められる期間に比して著しく短い期間としてはならない

(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. 日照障害・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. 前各項のほか、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又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2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、工事が完了したときは、設計図書のとおりに実施されていることを確認した上、甲との間で竣工の確認を行い、竣工確認後、甲及び乙は、乙所定の竣工確認立会証を作成するものとする。

2. 竣工確認の際、指摘事項があった場合には、竣工確認立会証の指摘項目欄に当該指摘事項を記載するものとし、乙は、当該指摘事項のうち手直し工事を要するものについては、工期内又は甲の指定する期間内に手直し工事を行い、甲に対し、手直し工事完了の確認を求める。

3. 甲が正当な理由なく第1項の竣工確認、竣工確認立会証の作成又は手直し工事の施工を拒んだ場合は、乙は、工事を完了したものとみなすことができる。

4. 第1項の竣工の確認（第2項の定める手直し工事を要する場合には、手直し工事完了の確認）を終えた場合、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。

5. 工事が完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。

6. 引渡し期日までに第2項に定める手直し工事が未了の場合、工事残代金の額が手直し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。

(契約不適合責任)

第17条 甲は、引き渡された工事目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という）であるときは、乙に対し、書面をもって、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る。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、甲は履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、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る履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて、書面をもって、履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、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る。ただし、次の各号の一に該当する場合は、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る。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 乙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、乙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、甲がこの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 甲は、引き渡された工事目的物に関し、第15条第4項に規定する引渡し（以下この条において単に「引渡し」という）を受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という）をすることができない。

5 前項の規定にかかわらず、建築設備の機器本体、室内の仕上げ・装飾、家具、植栽等の契約不適合については、引渡しの時、甲が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。

6 前2項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、乙の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

7 甲が第4項又は第5項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第10項において「契約不適合責任期間」という）の内に契約不適合を知り、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

8 甲は、第4項又は第5項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

9 前各項の規定は、契約不適合が乙の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、民法の定めるところによる。

10 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

11 この契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する住宅新築請負契約である場合には、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。

12 引き渡された工事目的物の契約不適合が支給材料の性質又は甲若しくは監理者の指図により生じたものであるときは、甲は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、乙がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

（請負代金の変更）

第18条 甲及び乙は、次の各号の一にあたる場合、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6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。

(甲の中止権・解除権)

第20条 甲は、工事中必要があるときは、書面をもって乙に通知して、工事を中止し又はこの契約を解除することができる。

2. 甲は、つぎの各号の一にあたるときは、書面をもって乙に通知して工事を中止し、又は相当の期間を定めてその履行の催告を書面をもって乙に通知し、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。

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. 乙が、第5条第1項の規定に違反したとき。

四. 乙が、正当な理由なく、第17条第1項の履行の追完を行わないとき。

五. 前各号のほか、乙がこの契約に違反し、その違反が本契約の趣旨・目的に照らし重大であるとき。

3. 甲は、次の各号の一に該当するときは、書面をもって乙に通知して直ちにこの契約を解除することができる。

一. 乙が、第3条第1項の規定に違反して、請負代金債権を譲渡したとき。

二. 乙が、この契約の目的物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. 乙が、第4条の規定に違反したとき。

4. 前3項の場合、甲は、乙に対して、これによって生じた損害の賠償を求めることができる。

(乙の中止権・解除権)

第21条 乙は、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、書面をもって催告しても、甲がなお支払をしないとき、甲に書面をもって通知し、工事を中止することができる。

2. 乙は、つぎの各号の一にあたるとき、書面をもって乙に通知し、直ちに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3分の1以上、又は2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3分の2以上減少したとき。

三. 甲が請負代金の支払能力を欠くおそれがあることが明らかとなったとき。

四. 建築関係法令（建築主事などからの指導を含む）に照らして、工事を適法に施工することが困難であると認められるとき。

五. 近隣住民・第三者との間で工事の続行に弊害が生じたとき。

六. 発注者又は発注者の関係者が暴力団・暴力団員・暴力団関係団体・暴力団関係者・右翼標榜団体・総会屋その他の反社会的勢力であり、又はこれらの者との関係があることが明らかになったとき。

七. 発注者又は発注者の関係者が前号の反社会的勢力を名乗るなどして、受注者の名誉・

信用を毀損し、もしくは業務の妨害を行い又は不当要求行為を行ったとき。

八．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つたと認められるとき。

九．その他本契約の履行を阻害する事由が発生したとき。

3．前2項の場合、乙は、甲に対して、これによって生じた損害の賠償を求めることができる。

(解除に伴う措置)

第22条 工事の完成前にこの契約が解除されたときは、甲が工事の出来形部分並びに検査済の工事材料及び建築設備の機器（有償支給材料を含む。）を引き受けるものとし、受ける利益の割合に応じて乙に請負代金を支払わなければならない。

2 前項の場合において、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子を付けてこれを甲に返さなければならない。ただし、前項の解除が前条第2項の規定によるときは、利子については適用しない。

3 第1項に規定する場合において、前2項の規定のほか解除に伴い生じる事項の処理については甲及び乙が民法の規定に従って協議して決める。

4 工事の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については甲及び乙が民法の規定に従って協議して決める。

(紛争の処理)

第23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つ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たとき、若しくは建設工事紛争審査会のあつ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つせん、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24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。

(特約条項)

第25条

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建築工事又は商品販売が「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。

別紙 （・住宅瑕疵担保責任保険）
（・住宅瑕疵担保責任任意保険）

特定住宅建設瑕疵担保責任の履行に関する特約

乙は、この請負契約の目的物に関して、特定住宅瑕疵担保履行法に基づき、特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、以下のとおり住宅建設瑕疵担保責任の加入を行う。

（１） 保険法人の名称

（２） 保険金額

（３） 保険期間

（４） 保険内容（特定住宅瑕疵担保履行法第２条第５項第２号イ及びロの事項による）
