

工事請負契約約款

第1条（総則）

- 1 発注者及び受注者は、各々が対等な立場において、互いに協力し、信義を守り、誠実に本契約を履行します。
- 2 受注者は、この契約書と工事請負契約書約款（以下「約款」という。）および添付の御見積書に基づいて、リフォーム工事を完成させます。本契約締結後に添付の御見積書とその他の書類に食い違いがあることが判明した場合、発注者および受注者は、誠実に対応を協議するものとします。
- 3 発注者は、本契約に基づいて、リフォーム工事代金の支払いを完了します。

第2条（一括委任または一括下請負の禁止）

あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合を除き、受注者は、工事の全部または大部分を、一括して受注者の指定する者に委任または請け負わせることはできないものとします。

第3条（発注者による工事の追加・変更）

- 1 発注者は、発注者が希望する場合は、受注者の承諾を得て、工事内容を追加または変更することができます。
- 2 発注者は前項の工事内容の追加または変更に伴いリフォーム工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意します。

第4条（受注者による工事の追加・変更）

- 1 天災その他自然災害的または人為的な事象であって、受注者・発注者いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」といいます。）、関係法令等による規制、通常の事前調査では合理的に予測不可能な状況その他やむを得ない事由により、リフォーム工事の施工が不可能もしくは著しく困難または不適切であることが判明した場合は、受注者は発注者に事情を説明した上、工事内容を追加または変更することができます。
- 2 発注者は、前項の工事内容の追加または変更に伴いリフォーム工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意します。

第5条（御見積書に明示されない事項の確定）

- 1 本契約締結の際、添付の御見積書に明示されていなかった事項は、リフォーム工事の施工上、重要な事項については発注者及び受注者は誠実に協議して定めるものとし、その他の軽微な事項については、受注者が建築実務における健全な実務慣行に従い、施工することができます。
- 2 発注者は前項の仕様決定に伴いリフォーム工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意します。

第6条（工事の追加・変更に伴う書面の作成）

前3条またはその他の理由に基づいて、リフォーム工事の内容を追加または変更する場合は当該追加または変更の内容を明示した受注者所定の書面の作成その他の受注者が相当と認める方法によ

るものとし、発注者が手続きを完了しない場合には、受注者は工事を一時中止し工期の延長を求めることができます。

第7条（支給材料）

発注者は受注者の事前の書面による承諾を得ずに、発注者の支給材料によって受注者にリフォーム工事を施工させることはできません。

第8条（各種手続・近隣関係の調整）

- 1 発注者は、受注者がリフォーム工事の着工予定日に遅滞なく工事に着手できるように必要な準備を行うものとし、リフォーム工事の着工の前後を問わず、受注者がリフォーム工事を施工するにあたって必要となる各種の手続（道路使用許可、工事車両専用駐車場等）は発注者の費用及び責任において行うものとします。
- 2 リフォーム工事の施工に関し、通常一般人にとって受忍の限度を超える騒音・振動・粉じん・日照その他の問題に関して近隣住民との間に紛争・トラブルが生じた場合には、受注者の費用及び責任において解決を図るものとします。但し、通常一般人にとって受忍の限度を超えない場合には、発注者の費用及び責任において解決を図るものとします。

第9条（不可抗力による損害）

- 1 不可抗力によって、本契約の目的物、工事材料、支給材料、貸与品等に損害を生じたときは、受注者は損害発生後速やかにその状況を発注者に通知しなければなりません。
- 2 前項による損害について、受注者が善良な管理者の注意義務を怠った場合は受注者の負担とし、受注者が善良な管理者の注意義務を果たした場合は発注者の負担とします。
- 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より控除したものを前項の損害額とします。

第10条（工事期間の変更）

- 1 不可抗力、関係法令等による規制、通常の事前調査では合理的に予測不可能な状況、第3条または第4条に基づく工事の変更、第14条または第16条に基づく工事の中止その他やむを得ない事由があるときは、受注者は、発注者に事情を説明した上、工事期間の延長を求めることができます。
- 2 工事期間の延長日数は、延長の理由を考慮して発注者及び受注者が協議して定めるものとします。

第11条（工事代金の変更）

第3条ないし第5条の規定のほか、法令の制定・改廃、経済事情の変動による工事材料または労力の調達の変更に伴い、請負代金が適当でないと認められるときは、発注者及び受注者は請負代金の変更を求めることができます。

第12条（完成・引渡し）

- 1 受注者は、リフォーム工事の完成後、速やかに発注者との間で完成の確認を行うものとします。
- 2 完成確認の際、工事の完了確認書を作成するものとし、手直しが必要な事項が生じた場合には、完了確認書備考欄に、当該手直し事項を記載し、受注者は、建築実務における健全な実務慣行に従い、

誠実に手直し工事を施工するものとします。

- 3 前項の工事の完了確認書の作成時、受注者は、発注者に対し、最終請負代金(追加変更工事代金を含みます。)の請求書を発行することができ、発注者は目的物の引渡し後7日以内に最終請負代金の支払を完了するものとします。
- 4 発注者は、目的物の引渡しの際、第2項の工事の完了確認書に署名を行い、引渡しの完了を確認するものとします。

第13条 (契約不適合責任)

- 1 本契約の目的物に、種類、品質または数量に関して本契約の内容に適合しない状態(以下「契約不適合」といいます。)があることが判明した場合、発注者は、受注者に対して、本契約の目的物の引渡しを受けた日から別紙に定める「アフターサービス基準」の保証期間(以下「保証期間」といいます。)内に限り、契約不適合の修補を求める事ができます。

なお、本契約における数量に関して本契約の内容に適合しない状態とは、確定設計図書の内容に照らし、施工数量または施工面積が不足する状態にあることをいうものとします。

- 2 前項の場合、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法で契約不適合の修補をすることができます。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、発注者は修補を求めることができません。

- 3 以下の各号に該当する場合には、発注者は、受注者に対し、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ます。

- (1) 第1項本文の場合において発注者が相当の期間を定めて、書面をもって修補の催告をし、その期間内に受注者が修補を行わないとき。
- (2) 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。
- (3) 発注者・受注者にて代金減額の合意に至ったとき。

- 4 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、発注者は同項の催告をすることなく、直ちに請負代金の減額または損害賠償を請求することができます。ただし、単に発注者が受注者に対する信頼を失った場合は、下記(1)(2)には該当しないものとします。

- (1) 修補が不能であるとき。
- (2) 受注者が修補を行うことを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 本契約が解除され、または債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

- 5 受注者に対し本条の請求をした場合、発注者は、受注者からの要請があるときは、当該契約不適合に関し、受注者に調査の機会を与えなければなりません。この場合の調査費用は、調査箇所に発注者が主張する契約不適合が存することが確認された場合には受注者の負担とし、発注者が主張する契約不適合が存しないことが確認された場合には発注者の負担とします。

- 6 発注者が適切なメンテナンスを怠ったことにより生じた契約不適合については、発注者は、第1項ないし第4項による請求をすることができません。

- 7 発注者は、受注者に対して、契約不適合(第1項なお書きにいう数量不足の場合を除きます。以下本項において同じ。)があることを知った日から1年以内、かつ保証期間内に、本契約の目的物に契約不適合がある旨を通知しないときは、発注者はその契約不適合を理由として、修補の請求、請負代金の減額の請求、損害賠償の請求及び本契約の解除をすることができません。ただし、受注者が、その契約不適合を知り、または重大な過失により知らなかったときは、この限りではありません。

- 8 造作、装飾、家具などについては発注者が引渡しを受けるときに直ちに受注者に修補、取替えまたは代替品を求めなければ、前項の規定にかかわらず受注者は責めを負わないものとします。

第14条（発注者の中止・解除権）

- 1 発注者は、リフォーム工事の完成前において発注者にやむを得ない事由のあるときは、中止要請書・解約通知書の作成その他の受注者が相当と認める方法により、リフォーム工事を中止し、または本契約を解除することができます。
- 2 前項に基づく中止・解除により、受注者に損害が発生した場合は、受注者は発注者に対してその損害の賠償(工事済部分及び注文済工事材料に関する請負代金相当の請求並びに逸失利益を含みます。)を求めることができます。

第15条（ローン利用の場合の特例）

リフォーム工事代金の支払の全部または一部に充てるため、発注者が金融機関等からの融資を利用する場合で、受注者の指定する日までの間に融資を受けられないことが判明したときは、受注者は本契約を解除することができます。この場合、前条第2項に準じて処理するものとします。

第16条（受注者の催告による解除権）

受注者は、次の各号のいずれかに該当する事由の生じたときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではありません。

- (1) 発注者が請負代金の支払いを遅延したとき。
- (2) 発注者が工事変更に伴う工事代金の変更の協議に応じないとき。
- (3) 発注者が工事内容に関する協議、工事期間の延長の協議その他の受注者が求める協議に応じないとき。
- (4) その他本契約の履行を阻害する事由が発生したとき。

第17条（受注者の催告によらない解除権）

受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、発注者に対する何らの催告なく、書面をもって発注者に通知し、直ちにリフォーム工事を中止し、または本契約を解除することができます。

- (1) 発注者が請負代金の支払い能力を欠くと認められるとき。
- (2) 発注者による本契約の違反、建築関連諸法令違反（建築主事などからの指導を含む。）、近隣住民との間との紛争・トラブルその他やむを得ない事由により本契約の履行が不可能または困難となったと認められるとき。
- (3) 受注者の責めに帰することができない工事の遅延または中止期間が1か月に達したとき。
- (4) 発注者またはこれらの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勢力であり、また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。
- (5) 発注者またはこれらの者の関係者が前号の反社会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、または不当要求行為を行ったとき。

第18条（受注者の損害賠償請求等）

前2条の規定は、受注者の発注者に対する工事済み部分及び注文済み工事材料に関する請負代金相当額の請求並びに損害賠償の請求を妨げません。

第19条（遅延違約金）

- 1 受注者の責めに帰する事由により、工事期間内にリフォーム工事を完了できないときは、発注者は受注者に対して、遅延日数1日につき、請負代金から工事済み部分に関する請負代金相当額を控除した額に年6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができます。
- 2 発注者が請負代金の支払いを完了しないときは、受注者は発注者に対して、遅滞日数1日につき、支払遅滞額に年6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができます。

第20条（権利・義務などの譲渡の禁止）

発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約に基づく権利または義務を第三者に譲渡または承継させることはできません。

第21条（専属的合意管轄）

本契約について紛争が生じたときは、受注者の所在地または工事物件所在地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第22条（個人情報の取扱い）

本契約締結にあたり発注者が受注者に提供する個人情報（以下「個人情報」といいます。）の取扱いは次のとおりとします。

- (1) 発注者は、受注者が、本契約に基づく工事、引渡後のアフターメンテナンスの実施その他本契約を履行する目的のために個人情報を利用し、また、建築設計事務所、保証委託会社、提携損害保険会社、下請業者、協力会社、融資に関わる金融機関、登記等に関わる司法書士その他専門家等の第三者に対して、発注者の個人情報を提供することに、あらかじめ同意します。
- (2) 受注者は、前項の目的以外の目的で、発注者の承諾を得ずに、個人情報を利用し、第三者に提供してはならないものとします。

第23条（協議）

本契約に定めのない事項については、必要に応じ、発注者と受注者が誠意をもって協議して定めるものとします。