



工事請負契約書

発注者 _____ と

受注者 _____ とは

(工事名) _____ 工事

の施工について、つぎの条項と添付の工事請負契約約款、設計図 _____ 枚、
仕様書 _____ 冊に基づいて、工事請負契約を結ぶ。

1. 工事場所 _____

2. 工期着手 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

契約の日から _____ 日以内

完成 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

着手の日から _____ 日以内

3. 引渡しの時期 完成の日から _____ 日以内

4. 請負代金額 金 _____ 円

うち 工事価格 _____ 円

取引に係る消費税及び地方消費税の額 _____ 円

(注) 請負代金額は、工事価格取引に係る消費税及び地方消費税の額を加えた額。

5. 請負代金の支払い 前払 契約成立の時に _____ 円

部分払 _____ 円

部分払 _____ 円

支払請求締切日 _____ 円

完成引渡の時に _____ 円

- 6. (1) 部分使用の有無
- (2) 部分引渡の有無
- 7. 危険負担の方法
- 8. その他

[注] 建設工事が、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第9条第1項に規定する対象建設工事の場合は、（1）解体工事に要する費用、（2）再資源化等に要する費用、（3）分別解体等の方法、（4）再資源化等をする施設の名称及び所在地についてそれぞれ記入する。

↑

この契約の証として本書2通を作り、当事者および保証人が記名押印して、
受注者の原本を、発注者の写し
~~当事者がそれぞれ1通を~~保有する。

平成 年 月 日

発注者 (住所) _____
 (氏名) _____ ㊟

受注者 (住所) _____
 (氏名) _____ ㊟

監理者としての責任を負うためここに記名押印する。

監理者 (住所) _____
 (氏名) _____ ㊟

(注意事項参照のうえ建設工事紛争審査会の仲裁に対することに合意する場合に使用する。)

仲 裁 合 意 書

工事名 _____

工事場所 _____

平成 年 月 日に締結した上記建設工事の請負契約に関し紛争が生じた場合は、工事請負契約約款第22条第2項の規定にもとづき、建設業法により定められた下記の建設工事紛争審査会の仲裁に付し、その仲裁判断に服する。

管轄審査会名 _____ 建設工事紛争審査会
 管轄審査会名の記入していない場合は建設行法第25条の9第1項
 または第2項に定める建設工事紛争審査会を管轄審査会とする。

平成 年 月 日

発注者 _____ ㊟

受注者 _____ ㊟

《注意事項》

- 1) 建設工事紛争審査会は、建設業法に基づき建設省に中央審査会が、各都道府県に当該都道府県審査会がそれぞれ設置されており、建設工事の請負契約に関する紛争の解決を図るため、あっせん・調停および仲裁を行っている。審査会の管轄は、請負者が大臣許可業者であるときは中央審査会、知事許可業者であるときは当該都道府県審査会を原則とするが、当事者の合意によって管轄審査会を定めることができる。
 ここであっせんおよび調停は当事者のいずれか一方の申し出によって受理されるが、裁判所の訴訟に変えて審査会の仲裁に付するためには、当事者の合意が必要であるので、公庫監修工事請負契約書約款第19条第2項の規定により仲裁に付するためには、当事者の合意を添付した。
- 2) 適法になされた審査会の仲裁判断は、裁判所の確定判決と同一の効力を有し、たとえその仲裁判断の内容に不服があっても裁判所で争うことは出来なくなる。なお、建設工事紛争審査会の仲裁制度はいわゆる一審制である。
- 3) 請負契約において保証人を立てた場合、保証人が当事者として仲裁合意に加わらないときは、当該保証人の欄を抹消する。

工事請負契約約款

(特定住宅建設瑕疵担保責任保険の履行に関する特約)

第27条 受注者は、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保険の加入を行う。

尚、代金に関しては発注者と受注者で協議して定めるものとする。

(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)

.....
.....
.....
.....

(特約事項)

基礎の設計・施工に関し、その地盤の状況を適切に把握するため行った地盤調査の結果に基づき、受注者が設計・施工した基礎構造に起因する瑕疵が発生した場合、当然受注者の責任とし、それによらず発注者の一方的事由による指示と承認に基づく受注者の施工した基礎構造に起因する瑕疵が発生した場合、受注者はその責任を免れるものとする。

.....
.....
.....

(総則)

第1条 発注者_____と受注者_____は、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、工事請負契約書、図面又は仕様書に特記のない限りこの約款の規定による。
3. 図面及び仕様書に明示されていないもの又は図面と仕様書の交互符号しないものがあるときは発注者、受注者協議して定める。ただし、軽妙なものについては発注者の指示に従うものとする。
4. 受注者は、図面及び仕様書に基づく工事費内訳明細書及び工程表を作成し、契約締結後すみやかに発注者に提出してその承認を受けるものとする。
5. 受注者は、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。以下「住宅品質確保促進法」という。）第6条第1項に定める設計住宅性能評価書又はその写しをこの契約書に添付し又は発注者に交付した場合、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建設工事を行うことを発注者に対し約したものとする。ただし、受注者がこの契約書において反対の意思表示をしているときはこの限りではない。
6. 受注者は、工事の施工にあたって、建築基準法及び住宅瑕疵担保履行責任保険法人の設計施工基準に適合するよう実施しなければならない。

(保証人) (保証人をおく場合は記名する。)

第2条 保証人は、この契約から生ずる責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、当事者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をするとき、発注者は受注者が次のいずれかの保証人を立てることを求めることができる。
 - 一 責務の不履行によって生ずる損害金の支払を保証する者
 - 二 受注者に代わって工事を完成する他の建設業者

(監理者の業務及び責任) (監理者をおかない場合には削除する。)

第3条 監理者は、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているか否かを確認する責務を負う。

2. 監理者は、別に定めた管理契約書記載の業務のほか最低限、次の業務を行う。
 - 一 地業工事、構造耐力上主要な部分、防水、断熱、配線・配管設備の施工に立ち会いかつ検査し、それ以外の部分の施工については必要に応じて立ち会いかつ検査すること。
 - 二 工事が設計図書のとおり実施されていないと認めるときは、直ちに受注者に注意を与え受注者がこれに従わないときはその旨を発注者に報告すること。

- 三 設計図書に示されていない建築基準法、その他第3条1項記載の技術基準に違反する施工箇所を発見したときは、直ちに受注者に注意を与え、受注者がこれに従わないときは、その旨を発注者に報告すること。
 - 四 発注者の指示が不相当であったときは、その旨を教示すること。
 - 五 工事の追加、変更について検討し助言を行うこと。
 - 六 完成検査を行うこと。
3. 監理者は、前項の業務を誠実に執行し、建築物の質の向上に努めなければならない。
 4. 発注者又は受注者が施工に関して指図、検査、立会を求めたときは、監理者は直ちにこれに応じなければならない。
 5. 監理者は、工事監理が終了したときは直ちに写真を添付した工事管理報告書を作成し、工事監理中においては発注者の求めに応じて随時書面または口答若しくは写真によって、その結果を発注者に報告しなければならない。
 6. 監理者は、工事監理のために自ら撮影し若しくは受注者より提出を受けた工事写真を監理終了後10年間以上保存しなければならない。また発注者より請求を受けたときはいつでもこれを発注者に提出しなければならない。

(権利義務の譲渡等)

- 第4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。ただし、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。

(仕様書不適合の場合の改造義務)

- 第5条 工事の施工が図面又は仕様書に適合しない場合において、発注者がその改造を請求したときは受注者はこれに従わなければならない。

(工事敷地の瑕疵等)

- 第6条 工事敷地の権利関係について第三者よりの故障の申出があるなど、工事の遂行上不都合な事由の生じたときは、発注者は自己の費用と責任のもとに解決するものとする。
2. 施工にあたり、工事現場の状態及び近隣地との関係、地盤等に予測できない状態が発生して設計図書のとおりのおりが困難となった場合には、発注者、受注者協議のうえ現状に適合するよう設計図書を変更して工事を行うこととし、これにより工事請負代金が増加したときは発注者の負担とする。

(工事の変更、中止等)

- 第7条 発注者は、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、発注者、受注者協議して書面によりこれを定める。

(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、発注者、受注者協議のうえ定める。

(特約条項)

- 第25条 受注者は、第14条第1項に定めるもののほか、住宅瑕疵担保履行責任保険法人が定める時期に現場代理人を立ち合わせ現場審査を受けなければならない。

- 第26条 受注者は、第18条第1項及び第3項に規定する責任に加え、第2項及び第4項に規定するところにより、発注者に対して責任を負う。ただし、工事請負契約が分譲住宅（所有権を譲渡することを目的として建設される住宅をいう。以下同じ。）を新築する建設工事の請負契約（以下「分譲住宅新築請負契約」という。）である場合において、発注者が売買契約に基づき工事請負契約の目的物である住宅（以下「本住宅」という。）を買い主に引渡した日が、受注者が本住宅を発注者に引渡した日から起算して2年を経過する日後であるときはこの限りでない。

2. 前項に規定する事象が次の事由によって生じた場合には、受注者は、同項に規定する責任を負わない。

- 一 地震、噴火、洪水、津波、台風、暴風雨、豪雨等の自然変象
- 二 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡後の地盤の変動、土砂崩れ等
- 三 火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等の偶然または外来の事由
- 四 設計時に予想しなかった重量物の設置等といった住宅の著しく不適切な使用又は維持管理
- 五 通常想定されうる住宅の自然の劣化
- 六 発注者から提供された材料の性質又は与えられた指図
(受注者がその材料又は指図が不相当であることを指摘しなかった場合を除く。)
- 七 受注者（受注者の下請負人を含む。）以外の行為
- 八 住宅の増築・改築の工事又は住宅引渡し後の設備・機器等の取り付けに起因するもの
- 九 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損傷・機能不良

3. 第18条第3項で定める担保の責任を負う期間は、同項にかかわらず次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める間とする。

- 一 分譲住宅新築請負契約受注者が本住宅を発注者に引渡した日から、発注者が売買契約に基づき本住宅を買い主に引渡した日から起算して10年を経過する日までの間
- 二 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約受注者が本住宅を発注者に引渡した日から、受注者が本住宅を発注者に引渡した日から起算して10年を経過する日までの間

三 第5条又は第9条の規定に違反したとき、又はあらかじめ発注者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させたとき。

四 前3号のほか、受注者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 受注者が第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発注者の所有とし、発注者、受注者協議のうえ清算する。

(受注者の解除権)

第21条 発注者が、前金払、部分払の支払を遅延し相当の期間を定めて催告してもなお支払をしないとき、受注者は工事を中止することができる。

2. 次の各号の一にあたる時、受注者は、契約を解除することができる。

一 受注者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 発注者が工事を著しく減少したため請負代金の3分の2以上減少したとき。

三 発注者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ったと認められるとき。

四 発注者が請負代金の支払能力を欠くことが明らかとなったとき。

3. 前2項による時、受注者は発注者に損害の賠償を求めることができる。

4. 前2項による契約解除のときは、第20条第3項の規定を準用する。

(紛争の処理)

第22条 この契約について当事者間に紛争が生じたときは、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（昭和24年法律第100号）による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）の斡旋又は調停によってその解決を図る。ただし、審査会の管轄について当事者間で定めのないときは、建設業法第25条の9第1項又は第2項に定める審査会を管轄審査会とする。

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られたとき、若しくは審査会が斡旋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基づいて審査会の仲裁に付することができる。

3. 住宅瑕疵担保履行責任保険が付された住宅の売主や請負人（売主等）とその買主や発注者（買主等）との間で紛争が生じた場合には「指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）」に申請して、「調停」または「仲裁」を受けることができます。

(建設資材リサイクル法に関する条項)

第23条 建設工事が、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)第9条第1項に規定する対象建設工事については別紙1による。

2. 前項の場合において受注者が損害を受けるときは、発注者はその損害金を賠償しなければならない。

3. 前項の賠償額は、発注者、受注者協議してこれを定める。

(受注者の請求による工期の延長)

第8条 受注者は、工事に支障を及ぼす天候の不良、その他、その責に帰することができない事由又は正当な事由により工期内に工事を完成することができないときは、発注者に対して遅滞なくその事由を付して工期の延長を求めることができる。ただし、その延長日数は、発注者、受注者協議して定めるものとする。

(損害の防止等)

第9条 受注者は、工事の引渡しまで自己の費用をもって、契約の目的物、工事材料その他工事施工に関する損害並びに第三者に対する損害の防止に必要な措置をしなければならない。

(第三者の損害)

第10条 施工のため第三者の生命、身体に災害を及ぼし、財産などに損害を与えたとき又は第三者との間に紛争を生じたとき、受注者はその処理にあたる。ただし、発注者の責に帰する事由による時はこの限りでない。

2. 前項に要した費用は、受注者の負担として工期は延長しない。ただし、発注者の責に帰する事由によって生じたときは、その費用は発注者の負担とし、必要によって受注者は工期の延長を求めることができる。

(一般損害の負担)

第11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、受注者の負担としてそのために工期の延長をしない。

2. 前項の損害のうち次の各号の一のときに生じたものは発注者の負担とし、受注者は必要により工期の延長を求めることができる。

一 発注者の都合によって着手期日までに着工できなかったとき、又は発注者が工事繰延若しくは中止したとき。

二 前金払又は部分払いが遅れたため、受注者が工事を手持又は中止したとき。

三 その他、発注者の責に帰すべき事由による時。

(危険負担)

第12条 天災地変、風水火災、その他発注者、受注者のいずれにもその責を帰することのできない事由などの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検査済工事材料について損害を生じたときは、受注者は事実発生後すみやかにその状況を発注者に通知することを要する。

2. 前項の損害で重大なものについて受注者が善良な管理者の注意をしたと認められるときは、その損害額と発注者、受注者の負担額とを発注者、受注者協議して定める。

3. 火災保険その他損害をてん補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する。

(損害保険)

第13条 受注者は工事中、契約した目的物の出来形部分及び工事現場に搬入した工事中材料、建築設備機器などに火災保険、建設工事保険などの損害保険を掛けるものとする。ただし、受注者が上記の損害保険を掛けない場合は、工事着手前にその旨を発注者に通知するものとする。

(現場検査)

第14条 受注者は、発注者の立会いのもと工事請負契約締結時に発注者が指定した時期、工事が完成した時期、並びに発注者の借入れ先金融機関及び関係法令により指定された時期に検査を受けなければならない。

2. 第1項の検査に合格しないときは、受注者は遅滞なくこれを修補又は改造して、再検査を受けなければならない。

(工事請負代金の変更)

第15条 次の各号の一にあたることにより、工事請負代金が不相当となりこれを変更する必要があると認められるときは、発注者、受注者協議して工事請負代金を変更するものとする。

- 一 工事の追加、変更があったとき。
- 二 発注者の都合による工期の変更があったとき。
- 三 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合、請求代金が明らかに不相当であると認められるとき。
- 四 天候などの不可抗力の事由及び電気、水道、ガス等の工事のため工期が著しく遅れ、又は電気、水道、ガスに関する事業主体の直轄工事に関して、これらの事業費の増減があり、工事請負代金が明らかに不相当であると認められたとき。
- 五 契約期間内に予期することのできない法令の制度、改廃、経済事情の激変などによって、工事請負代金が明らかに不相当であると認められたとき。

2. 工事請負代金を変更するときは、工事費内訳書等に基づき、発注者、受注者協議して定めるものとする。

3. 工事請負契約締結後、発注者が設計又は工事の変更の申し出をした場合は、発注者は工事請負代金の変更とは別に設計図の変更または部材の転送に要する諸経費等の実費を受注者に支払うものとする。

(引渡し)

第16条 引渡しの時期は、工事請負契約書の定めるところによる。引渡しを受けたときは、発注者は受注者に受領書を渡すものとする。

(請負代金の支払)

第17条 工事が工事請負契約書に定めた支払い時期に達したときは、発注者は受注者の請求により請負代金を支払わなければならない。

2. 発注者は、工事施工済部分のうち受注者に支払った金額に相当する部分は、発注者が受注者に支払った都度、発注者の所有に帰するものとし、受注者は工事が完成し引渡し完了するまで当該部分について善良なる管理者の注意をもって管理するものとする。

(瑕疵担保)

第18条 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、発注者は相当の期間を定めて受注者にその瑕疵の修補を求め、又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ない。

2. 前項の規定により受注者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1年間とする。

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、受注者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. 発注者は、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。

(履行遅滞違約金)

第19条 受注者が契約期間内に、工事の完成引渡しができないで遅滞にあるとき、発注者は契約書の定めるところにより、年6パーセント以内の違約金を請求することができる。

2. 発注者が第17条の請負代金の支払を完了しないときは、受注者は遅滞日数1日につき支払遅滞額の年6パーセント以内の違約金を発注者に請求することができる。

3. 発注者が前項の遅滞にあるとき、受注者は契約の目的物の引渡しを拒むことができる。

4. 発注者が遅滞にあるとき、受注者が自己のものと同じ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、その損害は発注者が負担する。

5. 発注者の遅滞のうち、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、発注者の負担とする。

6. 受注者が履行の遅滞にあるとき、契約の目的物に生じた損害は受注者の負担とし、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。

(発注者の解除権)

第20条 発注者は、工事中必要によって契約を解除することができるものとし、これによって受注者に損害を与えた場合にはその損害を賠償するものとする。

2. 次の各号の一にあたるときは、発注者は受注者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、受注者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受注者が工事を完成する見込みがないと認められるとき。