

工事請負契約約款

建築工事請負契約書

Table with 2 columns: Price range (e.g., 200万以下, 300万以下) and corresponding amount (e.g., 200円, 500円).

1. 工事名

2. 工事場所

3. 工期 着工 契約の日から 日以内

完成引渡 着工の日から ヶ月以内

4. 請負代金額

工事価格 (消費税額を除く)

取引に係る消費税額

合計額

(注) 「取引に係る消費税額」は消費税法 第28条第1項及び第29条の規定により算出したものである。

5. 契約金 年 月 日 ￥

着工金 年 月 日 ￥

中間金 年 月 日 ￥

中間金 年 月 日 ￥

お引渡し金 年 月 日 ￥

頭書の工事について、注文者 (以下甲という) と、請負者喜多ハウジング株式会社 (以下乙という) とは、添付の工事請負契約約款及び設計図、仕様書に基づいて工事請負契約を締結し、この契約成立の証として本書2通を作成し、甲、乙が署 (記) 名捺印の上各々1通宛保有する。

年 月 日

住所

注文者 (甲) 氏名

電話

住所

請負者 (乙)

氏名

金沢市新保本3丁目3番地

喜多ハウジング株式会社

代表取締役社長 西谷清

印

第1条 (総則)

- (1) 甲と乙とは、おのおの対等な立場において、日本国の法令を遵守して、互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
(2) 乙は、この契約とこの工事請負契約約款 (以下「約款」という) 及び添付の設計図・見積書・スケジュール表等に基づいて工事を完成し、甲と乙は契約の目的物を確認するものとし、甲は、その請負代金の支払いを完了する。

第2条 (打合せどおりの工事が困難な場合)

- (1) 施工にあたり、通常の事前調査では予測不可能な状況により、打合せどおりの工事が不可能、もしくは不適切な場合は、甲と乙が協議して、実情に適するように内容を変更する。
(2) 前項において、工期、請負代金を変更する必要があるときは、甲と乙が協議してこれを定める。

第3条 (一括下請負・一括委任の禁止)

乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければ、工事の全部または主たる部分を一括して第三者に委任または請負わせることができない。

第4条 (設計図書の確認)

- (1) 発注者及び受注者は、打合せの結果、確定した本設計図面及び仕様書をもって「確定設計図書」とし、受注者は、確定設計図書に従い、誠実に施工するものとする。なお受注者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6条第1項で定める設計住宅性能評価書の写しを、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建設工事を行うことを発注者に約したものとす。
(2) 前項の確定設計図書及び設計住宅性能評価書に詳細を明示されていない事項は、工事の施工上、重要な事項については発注者及び受注者が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、確定設計図書の作成後、さらに発注者及び受注者が協議して定めるものとされた事項を除いて、受注者が建築事務における健全な実務慣行に従い施工することができるものとする。

- (3) 確定設計図書を含む設計図書又はこれを利用して完成した建築物が著作物に該当する場合には、その著作権は受注者に帰属するものとする。
第5条 (完了確認・代金支払い)
工事完了したときは、甲と乙は両者立会いのもと契約の目的物を確認し、甲は請負契約書記載の期日までに請負代金の支払いを完了する。

第6条 (支給材料、貸与品)

- (1) 甲よりの支給材料または貸与品がある場合には、その受渡期日及び受渡場所は甲と乙の協議のうえ決定する。
(2) 乙は、支給材料または貸与品の受領後すみやかに検収するものとし、不良品については甲に対し交換を要求することができる。
(3) 甲は支給材料または貸与品を善良な管理者として使用または保管する。

第7条 (第三者への損害及び第三者との紛争)

- (1) 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、その損害のうち甲の責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。
(2) 前条の規定にかかわらず、施工について乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を賠償するときは、甲がこれを負担する。
(3) 前項第1項または第2項の場合、その他施工について第三者との間に紛争を生じたときは、甲と乙が協力して処理解決にあたる。
(4) 前第1項乃至第3項の場合、乙は、甲に対し、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。

第8条 (不可抗力による損害)

- (1) 天災その他自然的または人為的な事象であって、甲・乙いづ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」という) によって、工事済部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器 (有償支給材料を含む) または工用機器について損害が生じたときは、乙は事実発生後速やかにその状況を甲に通知する。
(2) 前項の損害について、甲・乙が協議して重大なものと認め、かつ、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。
(3) 火災保険・建築工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の甲の負担額から控除する。

第9条 (契約不適合責任)

- (1) 乙が引き渡した目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態 (以下「契約不適合」という) にあるときは、乙は、民法 (第559条、第562条ないし第564条、第636条、第637条) に定める契約不適合責任を負う。ただし、契約不適合がある場合において、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) 甲は、乙から引き渡された目的物に関し、その引渡しを受けた日 (引き渡しを要しないときは、工事終了の日) から2年以内でなければ、契約不適合があることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除 (以下「請求等」という) をすることができない。甲が目的物に契約不適合があることを知ったときから1年以内にその旨を通知しなかったときも同様とする。
(3) 前項にかかわらず、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、引き渡しの際、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年を経過する日まで請求等を行うことができる。
(4) 前二項の請求等は、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など当該請求等の根拠を示して、甲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。
(5) 第2項及び第3項の規定は、乙がその契約不適合を知り、又は重大な過失により生じたものであるときは適用せず、契約不適合責任については、民法の定めるところによる。 (又は「第2項及び第3項の規定は、乙がその契約不適合を知り、又は重大な過失により知らなかったときには適用せず、契約不適合責任については、民法の定めるところによる。」)
(6) 甲が目的物に契約不適合がある旨を通知し、又は契約不適合を理由として追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求権又は解除権を行使した場合において、乙が調査を求めたときは、甲はこれに応じなければならない。この場合の調査費用は、調査対象箇所に甲が主張する契約不適合のあることが認められたときは乙の負担とし、それ以外の場合甲の負担とする。

第10条 (請負代金額の変更)

- (1) つぎの各号の一にあたる場合は、当事者は、相手方に対して請負代金の変更を要求することができる。
(a) 工事の追加・変更があったとき
(b) 工期の変更があったとき
(c) 中止した工事または災害をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき

第11条 (工事の変更、一時停止、工期の変更)

- (1) 甲は、必要によって工事を追加、変更または一時中止することができる。
(2) 甲は、必要によって、乙に工期の変更を要求することができる。
(3) 前第1項及び第2項により、乙に損害を及ぼしたときは、乙は甲に対してその補償を要求することができる。

- (4) 乙は、この契約に別段の定めがあるほか、工事の追加・変更、不可抗力その他正当な理由があるときは、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要求することができる。

第12条 (甲の中止権・解除権)

- (1) 甲は、乙が工事を完成しない間は、その必要によって、書面をもって乙に通知することにより、工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。ただし、この場合、甲は、乙に対し、これによって生ずる乙の損害を賠償しなければならない。
(2) 次の各号の一に該当するときは、甲は、書面をもって乙に通知することにより、工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。ただし、本項各号に定める事由が甲の責に帰すべき事由によるものであるとき、又は、本項各号のうち(a)ないし(d)に該当する場合において、同各号に定める期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及

び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (a) 乙が正当な理由なく、着手期日を過ぎても工事に着手せず、甲が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
(b) 工事が正当な理由なく工程表より著しく遅れ、甲が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ず、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みがないと認められるとき
(c) 甲が書面をもって相当の期間を定めて第9条第1項に基づき履行の追完を催告し、その期間内に乙が正当な理由なく履行の追完を行わないとき
(d) 前三号のほか、乙がこの契約に違反し、甲が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
(e) 乙が工事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
(f) 乙が建設業の許可を取り消されたとき又はその許可が効力を失ったとき
(g) 乙が資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等、乙が支払を停止する等により、乙が工事を続行できないおそれがあると認められるとき

- (h) 引き渡された工事的物に契約不適合がある場合において、その契約不適合が目的物を除却した上で再び建築しなければ、この契約の目的を達することができないものであるとき
(i) 乙が工事的物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
(j) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみはこの契約をした目的を達することができないとき
(k) 工事的物の性質や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ならないこの契約の目的を達することができない場合において、乙が履行をしないうちにその時期を経過したとき

- (l) 前七号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が催告をしてもこの契約をした目的を達するのに足りる履行がなされる見込みがないとき
(m) 乙が第13条第3項各号 (現行約款第4項に相当する条項であり、後記第13条第3項を指します。) の一に規定する理由がないにもかかわらず、この契約の解除を申し入れ、甲が書面をもって相当の期間を定めて催告してもなお乙がその申し入れを撤回しないとき
(n) 乙が以下の一に該当するとき
①乙の役員等 (乙の役員又はその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。) が暴力団員 (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をいう。以下同じ。) であると認められるとき
②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。以下同じ。) 又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき
③役員等が暴力団又は暴力団員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、前二項により中止された工事を再開させることができる。この場合において、第1項により中止された工事が再開されたときは、乙は、甲に対し、必要と認められる工期の延長を求めることができる。

第13条 (乙の中止権・解除権)

- (1) 次の各号の一に該当するときは、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。ただし、(e)及び(f)の場合は、甲に対する催告を要しない。
(a) 甲が前払又は部分払を滞滞したとき
(b) 甲が正当な理由なく第2条第2項による協議に応じないとき
(c) 甲が工事用地などを乙の使用に供することができないため、乙が施工できないとき
(d) 前三号のほか、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
(e) 甲が資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等、甲が支払を停止したとき
(f) 不可抗力のため、乙が施工できないとき

- (2) 前項の中止事由が解消したときは、乙は、工事を再開する。この場合において、乙は、甲に対し、必要と認められる工期の延長を求めることができる。
(3) 次の各号の一に該当するときは、乙は、書面をもって甲に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、本項各号に定める事由が乙の責に帰すべき事由によるものであるとき、又は、本項各号のうち(a)に該当する場合において、同各号に定める期間を経過した時における債務の不履行がこの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、この限りでない。

- (a) 甲がこの契約に違反し、乙が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
(b) 第12条第1項又は本条第1項による中止期間又は工事の遅延が工期の4分の1以上に達したとき又は2か月以上に達したとき
(c) 甲が工事を著しく減少したため、請負代金額が3分の2以上減少したとき
(d) 甲が資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等、甲が支払を停止する等により、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
(e) 前三号に掲げる場合のほか、工事の完成が不能であるとき又は甲がその債務の履行をせず、乙が催告をしてもこの契約をした目的を達するのに足りる履行がなされる見込みがないことが明らかであるとき
(f) 甲が以下の一に該当するとき
①役員等 (甲が個人である場合にはその者を、甲が法人である場合に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。) が暴力団員であると認められるとき
②暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき
③役員等が暴力団又は暴力団員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

第14条 (解除に伴う措置)

- (1) この契約が解除されたときは、甲は、工事の出来形部分並びに検査済みの工事材料及び設備の機器 (有償支給材料を含む。) を引き受けるものとし、乙に対し、契約が解除されるまでに乙が既に履行した給付により甲が受ける利益の割合に応じて請負代金を支払わなければならない。
(2) この契約が第12条第1項又は第13条第3項により解除されたときは、甲は、乙に対し、前項の請負代金に加え、乙が現に負担した費用、工事を完成すれば乙が得べき利益、その他の乙が被った損害を賠償しなければならない。
(3) 前項の逸失利益は、請負代金から第1項の既履行給付に係る請負代金相当額を控除した残額の10%に相当する額とする。
(4) この契約が解除された場合において、甲から乙に既に支払われた請負代金は、前各項に基づき甲が乙に支払うべき債務に当然充当し、なおも残額があるときは、乙は、甲に対し、これを返還しなければならない。
(5) この契約が解除されたときは、甲及び乙が協議して、甲又は乙に属する物件について、期間を定めてその引き取り、あと片付けなどの処置を行う。
(6) 前項の処置が遅れているとき、催告しても、正当な理由なくお行われなときは、相手方は、代わってこれを行い、その費用を請求することができる。

第15条 (遅延損害金)

- (1) 乙の責に帰する事由により、契約期間内に契約の工事が完了できないときは、甲は遅延日数1日につき、請負代金から工事済部分と搬入工事材料に対する請負代金相当額を控除した額に年14.6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。
(2) 甲が本契約に基づく請負代金その他の金銭債務の支払を滞滞したときは、乙は滞滞日数の1日につき、支払滞滞額に年14.6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。

第16条 (印紙等負担)

本契約書並びに本契約に付随して発注者及び受注者の間に締結する契約書等がある場合、印紙税等の契約書制作費用は、発注者及び受注者が折半して負担するものとします。

第17条 (紛争の解決)

この契約について、紛争が生じたときは、本物件の所在地の裁判所を第一審管轄裁判所とし、または裁判外の紛争処理機関によって解決を図るものとする。
第18条 (補則)
この契約に定めのない事項については、必要に応じ甲と乙が誠意をもって協議して定める。