

工事請負契約書

注文者 _____ (以下甲という)

請負者 株式会社 四方継 代表取締役 高橋 剛志 _____ (以下乙という)

監理技師 _____ (以下丙という)

この契約書(約款含む)と添付の見積書と設計図書1冊によって工事請負契約を締結します。

1. 工事 _____

2. 工事場所 _____

3. 工期 着手 _____
完成 _____

4. 請負代金額 _____ 円
うち工事価格(取引に係る消費税額を除く額) _____ 円
取引に係る消費税額 _____ 円

5. 支払方法
この契約成立のとき _____ 月 _____ 日 _____ 円
第1回 _____ 月 _____ 日 _____ 円
部分払 第2回 _____ 月 _____ 日 _____ 円
第3回 _____ 月 _____ 日 _____ 円
第4回 _____ 月 _____ 日 _____ 円
完成引渡しするとき _____ 月 _____ 日 _____ 円

※着工後の内容、追加変更、工事完了時の手直し等により工期延長の場合、上記期日にて協議の上出来高清算とします。

【振込先】 三井住友銀行 三宮支店 普通 8734972 口座名:株式会社 四方継
みなど銀行 明石支店 普通 1761063 口座名:株式会社 四方継

6. 検査の時期および方法 約款の定めによる

7. 引渡時期 検査合格後 _____ 1 _____ 日以内

8. 履行遅滞違約金 約款の定めによる

約 款

第1条（総則） 甲、乙および丙は、互いに協力して信義を守り、誠実にこの契約を履行する。

第2条（請負者） 乙は、この工事の図面及び仕様書により、頭書の請負代金をもって、前記の期間内に工事を完成しなければならない。乙は、図面または仕様書について、疑いを生じたとき、または、適当でないと認めたときは、その部分の着手前にあらかじめ申し出、丙（丙をおかない場合は甲。以下同じ。）の指図をうけ、重要なものは乙丙協議して定める。乙は、契約締結ののち、工事費内訳明細書および工程表をすみやかに丙に提出してその承認を受けなければならない。工事費内訳明細書に誤記、違算、脱漏などがあっても、そのために請負代金額を変えない。

第3条（一括委任と一括下請負） 乙は、あらかじめ甲の書面（電子メール等含む）による承諾を得なければ、工事の全部または大部分を一括して第三者に委任し、または請負わせることはできない。

第4条（権利義務と承継等） 当事者は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる自己の権利義務を第三者に承継させ、または契約の目的物や工事現場に搬入した検査済の工事材料などを売却し、貸与し、もしくは抵当権その他担保の目的に供することができない。但し、悪意重過失の譲受人に対しては、履行を拒むことができる。

第5条（監理技師） 丙は、甲に代わって、この契約の履行に必要な次の事務を取り扱う。丙は、甲の承諾する代理人を定めて監理させ、または工事現場に駐在し、丙の指図をうけてもっぱら施工を監督する現場係員をおくことができるものとしこれらの場合はあらかじめ乙に通知する。

1. 乙の提出する工事費内訳明細書、工程表その他仕様書に明示した書類を調査して承認すること。
2. 実施計画に基づいて施工に必要な詳細図、現寸図などを作り、工程表によって適当な時期に乙に交付し、また、乙の作る工作図、模型などを検査して承認すること。
3. 施工一般について乙または乙の現場代理人に指図すること。
4. 工事材料と工作の検査をし、試験または工事の施工に立ち会うこと。
5. 図面、仕様書などに基づいて工事の出来形検査と完成検査を行ない、引渡しに立ち会うこと。
6. 乙の提出する部分払請求書を工事の現状と照らして技術的に調査すること。
7. 工期または請負代金額の変更の書類を技術的に調査すること。
8. この工事とこれに関連する他の工事との総合調査にあたること。

第6条（現場代理人） 乙は、現場代理人をおくときは、あらかじめ甲に通知する。現場代理人は、工事現場におけるいっさいの事項を処理し、その責を負う。ただし、工事現場の取締り、安全衛生、災害防止または就業時間など工事現場の運営に関する重要な事項については、丙と協議する。

第7条（工事関係者についての異議） 甲は、丙の意見をきいて、乙の現場代理人その他の工事関係者のうち工事の施工または管理について著しく適当でないと認めた者があるときは、その理由を明示して乙の異議を申し立て、またはその交代を求めることができる。乙は、丙の代理人または現場係員の処置が著しく適当でないと認めたときは、その理由を明示して異議を申し立てることができる。

第8条（工事の変更、中止） 甲は、必要がある場合には、工事内容を変更し、または工事着手を延期し、もしくは、工事を一時中止することができる。この場合において、請負代金額または工期を変更する必要があるときは、甲乙協議して定めるものとし、または、乙が損害を受けたときは、甲はその損害を賠償しなければならない、その賠償額は甲乙協議して定める。乙は、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、追加工事代金および工期の延長を求めることができる。追加工事代金および延長日数は、追加工事代金および工期の延長を求める理由に応じて、甲と乙が協議して決める。

第9条（乙の請求による工期の延長） 乙は、工事に支障を及ぼす天候の不良その他乙の責に帰することができない事由また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、甲に対して、遅滞なく、その事由を明示して工期の延長を求めることができる。この場合、その延長日数は、甲乙協議して定める。

第10条（請負代金の変更） 工期内に租税、物価、賃金等の変動により請負代金額が明らかに不相当であると認められるに至ったときは、当事者は相手方に請負代金額の変更を求めることができる。この場合、請負代金額の変更については甲乙協議して定める。

第11条（一般的損害） 工事の完成引渡しまでに、この契約の目的物、工事現場に搬入した検査済みの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、その賠償の責を負う。
ただし、甲の責に帰すべき事由による場合は、甲がその責を負うものとする。

第12条（第三者の損害） 乙は、工事の施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、その賠償の責を負う。ただし、甲の責に帰すべき事由による場合は、甲がその責を負うものとする。なお、双方の責に帰すべき事由による場合は協議により負担を決めるものとする。

第13条（不可抗力による損害） 天災その他甲乙のいずれにもその責を帰することができない事由によって工事の出来形部分または工事現場に搬入した検査済の工事材料について損害を生じたときは、乙は、事実発生後遅滞なくその状況を甲に通知しなければならない。この損害については、乙が善良な管理者の注意をしたと認められるときに限り、その損害額が請求代金額の10分の1をこえるものについて、その超過額を甲が負担する。損害額は甲乙協議して定めるものとし、火災保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を控除したものを損害額とする。

第14条（検査等） 乙は、工事が完了したときは、丙に検査を求め、丙は、遅滞なくこれに応じて、乙の立会のもとに検査を行う。検査に合格しないときは、乙は工期内または丙の指定する期間内にこれの補修または改造して丙の検査を受けらる。乙は引渡しまでに、丙の指図に従って仮設物の取払いその他跡片付けなどの処置を行わなければならない。

第15条（履行遅滞違約金） 乙が契約期間内に工事の完成引渡しができない遅滞があるときは、甲は、遅滞日数1日について請負代金額(工期内に部分引渡しがあったときは、その部分に対する請負代金相当額を控除した金額)の1,000分の1の違約金を乙に請求することができ、また、甲が請負代金の支払(前払金または部分払の支払を含む。)を遅滞しているときは、乙は日歩8銭の違約金を甲に請求することができる。甲が遅滞にあるときは、乙は契約の目的物の引渡しを拒むことができ、この場合、乙が自己の物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、甲が負担するものとし、また、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。乙が履行の遅滞にあるときに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。

第16条（甲の中止または解除権） 甲は、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、これによって生ずる乙の損害を賠償する。甲は、(1)乙が、正当な理由なく、着手期日を過ぎても工事に着手しないとき、(2)工程表よりも著しく遅れ、工期内また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、(3)乙が第3条の規定に違反したとき、(4)その他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認められるときのいずれかの場合には、契約を解除することができるものとし、乙に損害の賠償を求めることができる。契約解除のときは、工事の出来形部分は甲の所有とし、甲乙協議のうえ清算する。

ただし、不履行の内容が軽微であるときは解除できない。何れも原因が甲にある場合はこの限りではない。

第17条（乙の中止または解除権） 甲が前払金または部分払の支払いを遅延し、乙において相当の期間を定めて催告しても、なおその支払いがないときは、乙は工事を中止することができる。 乙は、(1)甲の責に帰すべき事由による工事の遅延または中止期間が、工期の3分の1以上または2ヶ月以上となったとき、(2)甲が工事内容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、(3)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ったと認められるとき、(4)甲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のいずれかの場合には、契約を解除することができるものとし、甲に損害の賠償を求めることができる。 契約解除のときは、工事の出来形部分は甲の所有とし、甲乙協議のうえ清算する。

甲が、正当な理由なく前払いまたは部分払いを拒否する意思を明確に表示したときは、乙は書面（電子メール等含む）をもって工事を将来に向かって中止し、またはこの契約を解除することができる。

第18条（解除に伴う措置） 前2条により、甲または乙がこの契約を解除したときは、出来形部分および工事材料・建築設備機器等の処理を含めて、甲と乙が協議した上で、甲は乙に対して出来形部分の未払い分を支払い、過払いがあるときは、乙は過払い額について甲に支払う。

協議が調わない場合および処置が遅れている場合、一方が催促しても他方が正当な理由なくこの処置を行わないときは自らその処置を実施し、その費用を求償することができる。

第19条（紛争の解決） この契約について紛争を生じたときは、建設業法に定める建設工事紛争審査会に対し当事者双方または一方からあつせん、調停または仲裁を申請する。 この場合、紛争解決のために要する費用は、当事者平等に負担する。 ただし、当事者間の合意によらないで、その一方からあつせんまたは調停を申請した場合は、申請をした者がこれを負担する。

第20条（工事の中止、中断） 行政指導、近隣よりの苦情などによる工事の中止がやむを得ない場合、この工事の出来高までの費用、すでに発注している材料、工事の費用については、乙は甲に請求することができ、また、甲は乙にすみやかに工事代金を支払わなければならない。 また、再開の可能性のある工事の長期中断（30日以上）の場合も同様とする。 なお、出来高の工事代金については、工事内訳明細書と照合し、甲乙協議のうえ定めることとする。 また、進行した工事の原状復旧の必要な場合は、その工事代金の全額を甲の負担とする。

第21条（補足） 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こととする。

(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、すみやかにその金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。

④電子メール等紙媒体の書面によらない通知措置においてはクーリングオフの権利行使は含まれません。

工事品質保証基準

1. 保証の内容

1) 長期保証の内容

乙が施工を行った以下の対象項目(持ち込み部材を含む)において、保証の対象となる現象が発生した場合には、

乙は後記2以降にもとづき保証するものとする。

但し、丙が提示した設計図書等、丙の責任に起因するものを除く。

		対象項目	保証の対象となる現象	保証期間
基本構造部分	構造耐力上主要な部分	基礎	ひび割れ・不同沈下・破損の著しいもの	10年
		構造躯体(柱・梁・胴差し・ブレース・外壁・ 2階床・小屋組・接合金物等)	脱落・亀裂・破損・たわみ・ねじれ・腐食の著しいもの	
		床 (床大引・根太・床束・床板等)	破損・たわみ・ねじれの著しいもの	
		屋根 (垂木・野地板等)	破損・たわみ・ねじれの著しいもの	
		外壁	破損・たわみ・ねじれの著しいもの	
	雨水の侵入を防ぐ部分	屋根もしくは外壁	雨漏り	10年
		屋根もしくは外壁の開口部に設ける戸・ 枠その他建具		
		雨水を排除するため設ける排水管 (屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分)		

(注1) 保証期間の起算日は乙が甲に建物を引渡した日とする。

(注2) 上記に記載のある「著しい」とは、本来持つべき機能を有しない場合であって、通常修理が必要と思われる程度をいう。

2) 短期保証の内容

乙が施工を行った以下の対象項目(持ち込み部材を含む)において、保証の対象となる現象が発生した場合には、

乙は後記2以降にもとづき保証するものとする。ただし、丙が提示した設計図書等、丙の責任に起因するものを除く。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(土工事) 盛土、埋戻し及び整地を行った部分	2年	盛土、埋戻し及び整地を行った部分には、沈下、陥没、隆起、敷地の排水不良等の事象が生じ、使用上の不都合をきたしてはならない。 なお、これらの部分に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではない。
(コンクリート工事) アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等、主要構造部以外のコンクリート部分	2年	アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等のコンクリート部分は著しい沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部とのはだわかれ等の事象が生じてはならない。 なお、盛土、埋戻し部分のアプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではない。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(木工事) 床、壁、天井、屋根、 階段等の木造部分	2年	木造部分は、木材の変形、変質により著しいそり、すきま、割れ、きしみ等の事象が生じてはならない。 なお、木材は年月の経過により収縮するものであり、羽目板、縁甲板、幅木等に多少のすきまができるのはやむをえないことであり、住宅の品質又は性能を損なうものではない。
(ボード、表装工事) 床、壁、天井等のボード、 表装工事による部分	2年	ボード、表装工事部分は、仕上材の剥離、変形、変質又は著しい浮き、すき、しみ等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
(建具、ガラス工事) 外部及び内部建具	2年	建具又は建具枠は、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不良、がたつき等による機能低下をきたしてはならない。 外部建具は、建具から雨水が流入してはならない。
(左官、タイル工事) 壁、床、天井当の左官 工事部分	2年	モルタル、プラスター、しっくい等の仕上部分及びタイル仕上げの目地部分は、剥離、変退色、著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び、美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではない。
(組積工事) コンクリートブロック、 れんが等の組積によ る内・外壁	2年	組積工事の目地部分は、破損、仕上材の剥離等の事象が生じ、その機能及び、美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れ、組積表面の軽微な段差、凹凸は通常生ずるものであり、住宅の品質又は性能を損なうものではない。
(塗装工事) 塗装仕上面(工場塗装 を含む。)	1年 6ヶ月	塗装仕上面は、白樺、はがれ、亀裂等の事象が生じ、耐久性及び美観を損なってはならない。
(屋根工事) 屋根仕上部分	2年	屋根ふき材は、著しいずれ、浮き、変形、腐食、破損等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない
(防水工事) 浴室等の水廻り部分 及び外壁開口部取付 け等のシーリング部分	2年	浴室等の水廻り部分は、タイル目地の劣化、防水層の破断、水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良等により、通常の使用状態で水漏れが生じてはならない。 外壁開口部取付シーリング等の部分は、シーリング材の施工不良による劣化等により、雨水がこれらの部分から浸入してはならない。
(断熱・防露工事) 壁、床、天井裏等の断熱、 防露工事を行った部分	2年	壁面、押入れ、床下等は、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用により、結露水のしたたり、結露によるかびの発生等の事象が生じてはならない。
(防虫処理工事) 軸組、壁等の防虫処理 を行った部分	2年	軸組、壁等の防虫処理を行った部分は、白あり、ヒラタキクイムシ等の食害により、損傷等が生じてはならない。 なお、これらの食害を完全に防止することは困難である。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(鍔金物工事) とい	2年	といは、脱落、破損、たれ下り、著しい腐食等の事象が生じ、その機能を損なってはならない。
水切、雨押えの金属板	2年	水切、雨押えの金属板は、継手のはがれ、浮き、著しい腐食等の事象が生じ、下地材への雨水の浸入防止機能を損なってはならない。
(電気工事) 配管、配線	2年	配管、配線は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
コンセント、スイッチ	1年	コンセント、スイッチは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
(給水・給湯・温水 暖房工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、電食、腐食、折損等の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
蛇口、水栓、トラップ	1年	蛇口、水栓、トラップは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
厨房、衛生器具	1年	厨房、衛生器具は、取付不調、水漏れ、排水不良、破損、作動不良等が生じてはならない。
(排水工事) 配管	2年	配管は、勾配、接続、固定不良等による排水不良又は地盤沈下により折損、漏水の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
(汚水処理工事) 汚水処理槽	2年	汚水処理槽は、槽のひび割れ、腐食による漏水又は不同沈下により機能不全の事象が生じてはならない。
(ガス工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、腐食、破損等の事象が生じてはならない。
ガス栓	1年	ガス栓は、取付不調、破損、作動不良等が生じてはならない。
(雑工事) 小屋裏、軒裏及び床 下の換気孔	2年	換気孔は、脱落、つまり、著しい腐食等の事象が生じ、雨、雪、鳥、ねずみ等の侵入及び換気性能の低下をきたしてはならない。
めがね石	2年	めがね石は、脱落、絶縁不良等が生じてはならない。

(注1) 保証期間の起算日は乙が甲に建物を引渡した日とする。

(注2) 上記に記載のある「著しい」とは、本来持つべき機能を有しない場合であって、通常修理が必要と思われる程度をいう。

2. 保証の内容

保証内容に該当するか否かの判定には、原則として甲乙の協議のうえ決定とする。

3. 契約に適合しない場合の担保責任の内容

引き渡された目的物が、契約の内容に適合しないものがある場合、乙は引渡しから10年間、民法の定める責任を負う。ただし、建築設備の機器本体、室内仕上げ、装飾、家具、植栽等において、契約の内容に適合しないものがある場合は、引渡しから1年とする。前述にかかわらず、別途製造メーカーの保証書が発行されているもので、かつ甲がその内容を承認した場合には、製造メーカーの定めによる保証とする。

3. 補修の範囲

補修の範囲は、保証の対象となる現象が発生している箇所および当該現象に起因して発生した損害すべてを範囲とする。但し、部分的な補修を行うことにより外観が損なわれる場合は、別途協議のうえ、補修範囲を決定する。

4. 保証の免責事項

- 1) 火災・爆発等、予期しない外来事故および予想外の地震・暴風雨・積雪・凍結等の自然現象に起因し、近隣住宅等と同程度の被害を受けたもの。
- 2) 敷地周辺にわたる地盤の変動、地割れおよび土砂崩れ等特殊な条件ならびに周辺環境、公害、近隣の土木工事、建築工事に起因するもの。
- 3) 乙の施工部分以外の工事部分および支給材料に起因し、該当する保証の対象となる現象が生じていることが明らかなもの。
- 4) 甲が、設計図書以外の仕様、設計を指図し、乙が適当でないことを通知したにもかかわらず、発注したもの。
- 5) 甲が取付けた材料、部品、設備、機器等に起因するもの。
- 6) 引渡し後、乙以外の施工業者による改築補修に起因するもの。
- 7) 入居者または第三者の故意、重大な過失によるもの。
- 8) 通常の居住と異なる使用・管理に起因するもの。

以上、この契約の証しとして、本書 1 通を作成し、各自記名押印のうえ、本書を甲が、乙は控えを保有する。

____年 ____月 ____日

甲（注文者）

住 所 _____

氏 名 _____

乙（請負者）

住 所 〒651-2111
_____ 神戸市西区池上3丁目6-7 SUMIRE.COMplex201

氏 名 _____ 株式会社 四方継 代表取締役 高橋 剛志

