

リフォーム工事請負契約約款

第1条(総則)

- 1 発注者及び受注者は、各々が対当な立場において、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・契約約款及び添付の御見積書・設計図書に基づいて、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、発注者及び受注者は、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、請負代金の支払を完了します。
- 4 本契約において書面により行わなければならないとされている通知、承諾等は、建設業法その他の法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を利用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができるものとします。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならないものとします。

第2条(一括下委任・一括請負)

受注者は、受注者の責任において、リフォーム工事の全部又は一部を、一括して受注者が別途指定する者に委任し又は請負わせることができ、発注者はこれをあらかじめ承諾します。

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、工事内容を追加又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又は変更に伴い請負代金が増減し、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 次のいずれかの事由により、リフォーム工事の施工が不可能若しくは著しく困難又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、工事内容を追加又は変更することができます。
 - (1) 天災地変その他の自然的条件、災害、新型インフルエンザ等対策特別措置法に定める新型インフルエンザ等(特例により新型インフルエンザ等とみなされるものを含みます。)その他の感染症(以下「感染症」と総称します。)の発生及びこれらに伴う建材等の納品の遅延
 - (2) 関係法令等による規制(建築主事などからの指導を含みます。)
 - (3) 通常の事前調査では合理的に予測不可能な状況
 - (4) 添付の御見積書・設計図書で定められた建材・商品等の製造中止
 - (5) その他工事現場における施工の支障となる事態の発生・発覚
- 2 発注者は前項の工事内容の追加又は変更に伴い請負代金が増減し、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(御見積書等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・設計図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、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請負代金が増減し、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条又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又は変更する場合は、当該追加又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、発注者が手続を完了しない場合には、受注者は、リフォーム工事を一時中止し、工期の延長を求めすることができます。

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。ただし、通常一般人にとって受忍の限度を超えない場合は、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。
- 3 前項に定めるもののほか、リフォーム工事の施工に関し、受注者が第三者に損害を与えたときは、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。ただし、受注者が善良な管理者の注意義務を果たしたにもかかわらず避けることのできなかつた損害については、発注者の負担とします。

第9条(不可抗力による損害)

- 1 工事完成引渡しまでに天災地変その他の自然的条件、災害、感染症の発生又は第三者の行為など発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、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 前項の規定に関わらず、感染症の発生により現場消毒のために要した費用については、発注者及び受注者が折半して負担するものとします。
- 4 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 次のいずれかの事由によって、工期内に工事を完成することができないときは、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られます。
 - (1) 工事に影響を及ぼす天災地変その他の自然条件、災害、感染症の発生、天候の不良及びこれらに伴う建材等の納品の遅延並びに法令の制定・改廃、経済事情の変動等による工事材料又は労力の調達を困難とする事情
 - (2) 感染症の拡大防止措置に伴う作業人員の削減・離隔措置
 - (3) 建築確認、所轄行政庁の許認可、検査等の遅延、関係法令等による規制
 - (4) 通常の事前調査では合理的に予測不可能な状況
 - (5) 第3条及び第4条に基づく工事の変更
 - (6) 第14条又は第16条に基づく工事の中止
 - (7) その他受注者の責めに帰することのできない事由
- 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。
- 3 発注者は、工事期間の変更をするときは、変更後の工事期間を、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ものとします。

第11条(請負代金の変更)

法令の制定・改廃、経済事情の変動による工事材料又は労力の調達の困難等により、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相手方に請負代金の変更を求められます。

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 前項の完成確認終了後、発注者及び受注者は、受注者所定の様式による完成検査立会証を作成します。
- 3 完成確認の際、手直しが必要な事項が生じた場合には、完成検査立会証の手直し項目欄に、当該手直し事項を記載するものとし、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。
- 4 第2項の完成検査立会証の作成後、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と引き換えに最終請負代金の支払いを完了するものとします。
- 5 発注者は、前項の引渡しの際は、受注者所定の様式による引渡確認書に署名又は記名及び押印して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 発注者は、引渡しを受けた本契約の目的物が、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないとき(以下「契約不適合」といい、数量に関する契約不適合とは添付の設計図書の内容に照らし、施工数量又は施工面積等が不足する状態にあることをいいます。)は、当該契約不適合が発注者の

責めに帰すべき事由により生じた場合を除き、別紙の保証書に従い、受注者に対し、相当の期間を定めて本契約の目的物の修補による履行の追完請求をすることができるものとします。

ただし、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により修補することができるものとします。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られません。

- 2 前項に基づき発注者が修補請求をした場合において、相当の期間内に受注者が修補を行わないときは、発注者は、その契約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るものとします。
- 3 前項の規定にかかわらず、第1項本文に定める場合において、次の各号に該当するときは、発注者は、直ちに請負代金の減額を請求することができるものとします。
 - (1) 修補が不可能であるとき
 - (2) 第1項但書後段により修補を求められないとき。
 - (3) 受注者が修補を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (4) 受注者が修補を行う見込みが無いことが明らかであるとき。
- 4 前2項による請負代金の減額は、原則として契約不適合に係る修補費用を基準として行うものとし、発注者が修補を求められないときその他修補費用の算定が困難であるときは、請負代金内訳書の単価を参考に算定した契約不適合による価値減損分を基準として行うものとします。
- 5 発注者は、引渡しを受けた本契約の目的物の契約不適合により損害を被ったときは、受注者に対し、その損害の賠償を請求することができるものとします。ただし、当該契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することのできない事由により生じたときはこの限りではありません。
- 6 発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、受注者に対し、その契約不適合を理由として、前各項に定める権利その他当該契約不適合に係る発注者の権利を行使することができないものとします。
 - (1) 別紙の保証書に定める保証期間内に契約不適合の通知をしなかったとき。ただし、本契約の目的物を引渡した時に、受注者において当該契約不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでなく、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによるものとします。
 - (2) 発注者の支給材料若しくは貸与品又は発注者の指定による施工方法若しくは工事材料に起因して契約不適合が生じたとき。ただし、受注者が施工について適当でないことを知りながら発注者に通知しなかった場合はこの限りではありません。

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、リフォーム工事を中止し、又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額の請求並びに逸失利益を含みます。)を求められます。
- 3 発注者は、天災地変その他の自然的条件、災害、感染症の発生又は第三者の行為など発注者及び

受注者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により、工事の継続が困難である場合は、受注者に対し、工事の完成前に限り、工事の中止を求めることができます。この場合において、発注者は、第10条に基づく工期の延長及び第11条に基づく請負代金の変更につき受注者と誠実に協議して定めるものとします。

- 4 発注者は、前項に定める事由によって受注者において本契約の履行ができなくなったときは、本契約を解除することができます。

第15条(ローン利用の場合の特例)

請負代金の支払の全部又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(受注者の中止・解除権)

- 1 受注者は、次の各号の一に該当する事由の生じたときは、発注者に対する何らの催告なく、リフォーム工事を中止し、又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を遅滞し、受注者が相当の期間を定めて催告しても履行しないとき。
 - (2) 発注者に請負代金の支払能力を欠くおそれが明らかになったとき。
 - (3) 発注者による本契約の違反、建築関連諸法令(建築主事などからの指導を含む。)、近隣住民との間の紛争・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又は困難となったと認められるとき。
 - (4) 発注者が工事変更に伴う請負代金の変更の協議に応じないとき。
 - (5) 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の求める協議に応じないとき。
 - (6) リフォーム工事の中止期間が1か月以上に達したとき。
 - (7) 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。
 - (8) 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、若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。
 - (9) その他本契約の履行を阻害する事由が発生したとき。
- 2 前項の規定は、受注者の発注者に対する工事済部分及び注文済工事材料に関する請負代金相当額の請求及び損害賠償の請求を妨げません。
- 3 受注者は、天災地変その他の自然的条件、災害、感染症の発生又は第三者の行為など発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって本契約の履行ができなくなったときは、本契約を解除することができます。

第17条(遅延違約金)

- 1 受注者が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、遅滞日数1日につき、請負代金から工事済部分に関する請負代金相当額を控除した額に年10%の割合を乗じた額の違約金を請求することができます。但し、第10条第1項各号に定める事由その他本契約及び

取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することができない事由により受注者が工期内にリフォーム工事を完了できないときは、この限りではありません。

- 2 発注者が請負代金の支払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10%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18条(権利義務の譲渡等の禁止)

発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得ずに、本契約に基づく権利又は義務を第三者に譲渡又は承継させることはできません。

第19条(紛争の解決)

本契約について、紛争が生じたときは受注者の本店所在地又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20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、協力業者、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を、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21条(契約外事項)

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。

以上