

女性建築士と造るハナコの家

OFFICE  HANAKO

オフィス Hanako 株式会社

請負契約書

様 邸

オフィス Hanako 株式会社

代表取締役 渡辺 さゆり

〒950-0923 新潟市中央区姥ヶ山 1 6 3 7

TEL 025(288)1744

FAX 025(288)1747

建築工事請負契約書

令和 年 月 日

様 邸

注文者（甲） 住 所 _____

氏 名 _____ 印

電話番号 _____

請負者（乙） 所在地 新潟市中央区姥ヶ山 1 6 3 7 _____

電話番号 0 2 5 (2 8 8) 1 7 4 4 _____

法人名 オフィス H a n a k o 株式会社 _____

代表取締役 渡辺 さゆり _____ 印

営業担当者 渡辺 さゆり _____ 印

甲と乙は、建築工事の請負について次の各条項・約款・設計図書に基づいて、
乙は工事を完成して契約の目的物を甲に引渡すものとし、甲はその請負代金の
支払いを完了することを目的として、本契約を締結し、相互に確認します。

契約締結の証として本書を 1 通作成し、甲が原本を保有し乙が写しを保有する。

第5条 支払方法

甲は、請負代金を乙の指定する銀行へ振り込むか、銀行振り出しの小切手を乙の事務所に持参することにより支払うものとする。なお、銀行振り込みの場合は振込受領書をもって乙の領収書に替えるものとする。

又、手数料等については甲の負担とします。

振込先口座	第四北越銀行 新潟駅南支店		
預金種別	普通預金	口座番号	3000457
口座名義	オフィスHanako株式会社 代表取締役 渡辺 さゆり		

第6条 資金内訳

甲は、次の金員をもって工事請負代金に充当するものとする。

自己資金	金	,	,	,	円也	銀行支店
フラット35	金	,	,	,	円也	銀行支店
銀行ローン	金	,	,	,	円也	銀行支店
	金	,	,	,	円也	銀行支店
	金	,	,	,	円也	銀行支店
	金	,	,	,	円也	銀行支店
合計	金	,	,	,	円也	

自己資金については、確認資料を依頼する場合があります。

その場合は速やかに提出してください。

第7条 つなぎ融資

フラット35、その他金融機関でつなぎ融資を使う場合で、融資の代理受領が必要な場合は、乙にその権限を付与するものとし、その旨の書面を乙に交付するものとする。また、そのつなぎ融資に関する金利等は甲の負担とする。

第8条 契約条項

第1条から第7条に記載なき条項は、次の建築工事請負約款によるものとする。

第9条 その他特約事項

その他この契約の契約条項に書かれていない特記すべき部分は下記の通りとする。

特記事項

令和3年5月18日付の見積書記載以外の工事は別途請求となります。

変更、追加工事については最終合計金支払い時に請求致します。

工事完了後、施工事例として広告やホームページに掲載させて頂く場合がございます。

引渡しの日時は双方協議の上で決定とさせていただきます。

既存住宅リフォームの為、第21条は該当しません。

既存住宅リフォームの為、第23条は該当しません。

工事請負契約約款

(総則)

- 第1条 注文者(以下「甲」という。)と請負者(以下「乙」という。)は、甲がそれぞれ対等な立場において、互いに協力し、信義をまもり、誠実に本契約を履行する。
- 2項 建築工事請負契約書の住宅契約条項第1条に記載の建築物を、本契約に定める条件に従い、乙は設計及び工事を完成して甲に引き渡し、甲は請負代金の支払いを完了するものとする。

(建築用地)

- 第2条 甲は乙に対し、本契約の目的物に関わる建築用地を提供し、引渡しの時まで占有させると共に、乙の工事の支障となる行為は行わないものとする。また、建築用地及び工事の施工のために必要な土地(以下、「工事用地」という。)について、近隣問題や権利関係に関する第三者による承諾が得られない、などの問題が生じた場合は、甲及び乙は双方協議のうえ協力して解決に努めるものとする。
- 2項 敷地境界線の明示については、甲の責任と費用をもって確定するものとする。

(使用承諾書の提出)

- 第3条 建築用地が借地のときは、甲は、着工前に乙に当該建築用地所有者の承諾書を提出しなければならない。

(着工)

- 第4条 本契約に言う着工とは、乙が本契約の履行に着手(地縄張り等)したことをいう。

(権利義務の継承)

- 第5条 甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得ずに、本契約から生ずる自己の権利又は義務を第三者に譲渡し、もしくは継承させる事ができないものとする。ただし、乙が資金調達の目的で金融機関及び信用保証協会並びにこれらの子会社に対して債権を譲渡する場合は、このかぎりではない。
- 2項 甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得ずに本契約の目的物又は工事材料を第三者に譲渡又は貸与し、もしくは抵当権その他の担保の目的に供することはできないものとする。

(下請負)

- 第6条 乙は、本契約に基づく工事の全部又は一部を第三者に委任し、もしくは請け負わせることができるものとし、甲はこれをあらかじめ承諾します。ただし、共同住宅の新築を目的とする工事の場合は、その全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせることはできないものとする。
- 2項 乙は、甲が指定する下請負人がある場合、特別な事由がある場合を除き、甲が指定する下請負人に工事を請負わせなければならない。また、この場合において甲は乙の調整に従い、施工が円滑に進捗し完成するように協力しなければならない。
- 3項 甲は、特別な事由がある場合を除き、乙が指定する下請負人の変更を請求することはできない。

(設計図書の確定)

- 第7条 甲及び乙は、打ち合わせの結果、確定した承認図及び仕様書をもって「確定設計図書」とし、乙は、確定設計図書に従い、誠実に施工するものとする。
- 2項 前項の確定設計図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甲及び乙が誠実に協議して決めるものとし、その他の軽微な事項については、確定設計図書の作成後、さらに甲及び乙が協議して定めるものとされた事項を除いて、乙が建築実務における健全な実務慣行に従い施工できるものとする。
- 3項 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は、その著作権は、乙に帰属するものとする。

(材料支給・貸与品)

- 第8条 甲は乙の事前の承諾がない限り、乙に対し、支給材料・貸与品を使用させることはできないものとする。また、その受け渡し期日・受け渡し場所は乙の指定に従うものとし、乙は甲の支給材料・貸与品を、善良な管理者として使用・保管するものとする。

(設計図書に適合しない施工)

- 第9条 乙は次の各号の一によって生じた確定設計図書に適合しない施工については、その責めを負わないものとする。
- 1号 甲の支給材料・貸与品
 - 2号 甲または甲の指定する者に指定された工事材料・設備の機器の性質
 - 3号 甲または甲の指定する者に指定された施工方法
 - 4号 その他甲の責めに帰すべき事項

- 2項 前項の場合であっても、乙は、施工について適当でないことを知りながら甲に通知しなかった場合は、その責めを免れることはできないものとする。

(工事の変更・追加)

第10条 甲は、本契約着工後は基本的な設計に関しては、変更を申し出ないものとする。但し、軽微な追加・変更工事はこの限りではない。

2項 甲は、軽微な追加・変更工事する場合は、直接乙にその旨を申し出るものとする。

3項 甲と乙は、合意に基づき変更・追加の必要事項を、全て書面により合意することとする。

4項 乙は、天災地変、災害、天候の不良、及びこれらに伴う建材等の納品遅延。関係法令等に基づく規制などによって、設計、仕様の変更を行う必要があるときは、甲に対して、変更を求めることができるものとする。

(工期の変更)

第11条 乙は、工事に支障を及ぼす天災地変、災害、天候の不良、及びこれらに伴う建材等の納品遅延。建築確認等の法令に基づく許認可の遅延、その他乙の責に帰する事のできない理由によって工期内に工事を完成し、引渡す事ができないときは、甲にその理由を付して工期の延長を求めることができる。

2項 第6条2項に規定する下請負人が工事を遅延、又は、それが原因で本契約に基づく工事が遅延した場合、乙は甲に工期の延長を求めることができる。

(一般の損害)

第12条 工事完成引渡しまでに建物、材料、その他施工物について生じた損害は乙の負担とする。但し、次の各号の一つに該当する場合は、甲の負担とし、乙は必要に応じて工期の延長を求めることができる。

1号 甲の都合によって着工期日までに着工できなかったとき、又は、甲が工事を繰り延べ、もしくは中止させたとき。

2号 前払い、又は、部分払いが遅れた事が原因で乙が中止又は着工しなかったとき。

3号 第6条第2項に規定する下請け人の一般の損害。

4号 その他、甲の責に帰すべき事由によるとき。

(第三者の損害)

第13条 施工のために、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、乙がその賠償の責を負うものとする。但し、その損害の発生が甲の帰すべき事由による場合、甲がその賠償の責を負うものとする。

- 2 項 第 6 条第 2 項に規定する下請負人の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、甲がその賠償の責を負うものとする。
- 3 項 その他第三者との間の紛議は、甲・乙協議の上必要な措置をとるものとする。

(不可抗力による損害)

- 第 1 4 条 天災地変その他の自然的条件または第三者の行為など甲乙いずれにもその責を帰することのできない事由によって、工事の既成部分または工事材料に損害を生じたときは、乙は事実発生後すみやかにその状況を甲に通知しなければならない。
- 2 項 前項による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の注意義務を怠った場合は乙の負担とする。
- 3 項 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、それらの額を損害より控除したものを前項の損害額とする。
- 4 項 第 6 条第 2 項に規定する下請負人の工事部分に関する一切の損害は、甲の負担とする。
- 5 項 不可抗力による損害については、乙は、修正する箇所については施工上問題のない工法にて行うものとし、費用については、乙の負担とする。但し、甲がやり直し等を含め別のやり方を主張する場合の費用については、全額甲の負担とする。また、その結果生じたすべての損害については甲の負担とする。

(第三者との紛議)

- 第 1 5 条 工事に関し第三者との間に紛議が生じたときは、甲乙協力して次の各号に従いその解決にあたるものとする。
 - 1 号 振動、騒音等施工を原因とした紛議は、乙がその解決にあたり、甲乙協議のうえ必要な措置をとる。
 - 2 号 日照妨害、眺望侵害等敷地の土地利用形態を原因として生じた紛議は、甲がその解決にあたり、乙は、甲と協議のうえ必要と認めるときは、工事を繰り延べもしくは中止する。但し、これによって生じた建物、材料その他施工物等の損害は甲の負担とする。
- 2 項 第 6 条第 2 項に規定する下請負人が原因による第三者との紛議は、甲がその解決にあたり、それにより、乙が損害を被った場合は、甲がその損害を負担するものとする。

(損害保険)

- 第 1 6 条 乙は、乙の費用をもって工事中出来形部分などへの建設工事保険を付保するものとする。なお、甲への引渡し完了後は付保しないものとする。

2項 第6条第2項に規定する下請負人の工事部分に関してはこの限りではない。

(検査、引渡し並びに請負代金の支払い)

第17条 乙が工事を完成した時は、乙は、その引渡しに先立って、乙の立会いのもとに、公的機関立会いの完了検査、甲の立会い検査、を行うものとする。

2項 前項の検査の結果、指摘箇所がある場合、乙は、速やかにこれを補修しなければならないまた、補修費用については、乙の負担とする。

3項 第2項以外の費用負担については、甲の負担とする。

4項 第1項の検査・補修を終了したとき工事を完成したものとし、甲は、乙に請負代金の支払いを完了し、乙は甲に建物を引渡すものとする。

(請負代金の支払いに融資を利用する場合の特則)

第18条 この規定は、甲が請負工事代金の支払いの一部に融資の利用を申し出た場合に適用するものとする。なお、融資の種類は特に定めのない限り問わないものとする。甲が利用する融資の種類および金額は住宅契約条項第6条の通りとする。

2項 甲は、融資金または融資金のつなぎ融資について、融資の代理受領が必要な場合は、乙にその権限を付与するものとし、その旨の書面を乙に交付するものとする。

(借入申込みに対する承諾を得られない場合の処置)

第19条 甲が、請負工事代金の一部を融資金で充当する場合、甲または乙の取引・提携金融機関にて借入申込みに対する承諾が得られなかったときは、乙は、本契約を締結時にさかのぼって解除することができるものとする。

2項 前項の場合、乙は、既収代金からそれまでに要した費用を控除した金額を甲に返還するものとする。但し、それまでに要した費用が既収代金を上回っている場合は、甲はその金額をすみやかに乙に支払うものとする。

(遅延損害金)

第20条 乙の責に帰すべき事由において工期内に工事が完成できないときは、甲は、乙に対し請負代金から建物の出来高部分及び発注済みの材料に対する請負代金相当を控除した金額について年利11.0%の割合による遅延損害金を請求することができる。但し、その原因が乙の責に帰すべき事由でない場合はこの限りではない。

2項 甲が約定に従い請負代金を完済しないときは、乙は、未払代金につき年利11.0%の損害金を請求できるものとする。

3項 前項の場合にあっては、乙は、建物の引渡しを拒むことができ、このために要する管理費用は、甲の負担とする。

(地盤調査と地盤改良)

- 第21条 甲は、甲の責任と費用をもって、工事の着工前までに、本契約の目的物の敷地について、乙の指定する地盤調査会社にて地盤調査を行うものとする。
- 2項 前項の地盤調査の結果、地盤改良工事もしくは基礎工事の変更等が必要な場合、乙は、甲に対してその結果を報告・説明し、甲の責任と費用をもって、乙が指定する内容の地盤改良工事などの補強措置を行うものとする。

(契約不適合責任)

- 第22条 引渡しを受けた後に、本契約の目的物に、種類、品質又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」という。)があることが判明した場合、甲は、契約不適合があることを知った日から1年以内に書面をもって通知し、契約不適合の修補を求めることができる。

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、施工数量又は施工面積が不足する状態にあることをいうものとする。

- 2項 前項の場合、甲に不相当な負担を課するものではないときは、甲が請求した方法と異なる方法で契約不適合の補修をすることができ。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、甲は修補を求めることができない。
- 3項 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて、書面をもって、補修を催告し、その期間内に補修がない時は、甲は、その不適合の程度に応じて、書面をもって、代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
- 1号 修補が不能であるとき。
- 2号 乙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号 本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。
- 4項 乙に対し本条の請求をした場合、甲は、乙からの要請があるときは、当該契約不適合に関して、乙に調査の機会を与えなければならない。
- 5項 甲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、甲は、1項の請求をすることができない。
- 6項 造作、装飾、家具などについては甲が引き渡しを受けるときに直ちに乙に補修、取換え又は代替品を求めなければ、乙は本庄の責めを負わないものとする。
- 7項 甲が、本契約に基づく工事に関連する一部の工事を、甲の指定する下請負人により請け負わせ、その工事を本契約より除外する場合、その工事により契約不適合がある場合は、乙は一切の責任を負わないものとする。

(住宅瑕疵担保履行法・住宅品質確保法)

第23条 乙は、契約の目的物に対し、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)に基づき、国土交通省が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人の保険に加入(保険付保住宅)しなければならない。また、甲はこれにより保険付保住宅の取得者となる。

2項 乙は、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定する「重要事項説明書」をもって、当該保険付保住宅の契約の概要等を説明しなければならない。

3項 乙は、引渡しの日から、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分以外の、その他の部分においては、短期保証基準(最長2年間)と定めて、を負うものとする。但し、住宅設備機器および付帯設備のうち、製造者保証のあるものは、それによる。

(甲の解除権)

第24条 甲はこの契約の目的物の引渡し完了の前までに契約を解除できるものとし、これによって生ずる乙の損害を次の各号の通り賠償するものとする。

1号 この契約の目的物の着工日前において、甲が本条項に基づいて本契約を解除した場合には、甲は、乙が既に支出した費用および、違約金として請負代金の20.0%を支払うものとする。

2号 この契約の目的物の着工日以降において、甲が本条項に基づき本契約を解除した場合には、甲は、乙に対してこの契約の出来形部分および、発注済みの材料に対する請負代金相当額を負担するものとする。

3号 甲が本条項に基づき本契約を解除した場合で、前各号で算出した損害金が違う場合、甲は、乙に対していずれか大きい方の損害金を支払うものとする。

2項 甲は次の各号のいずれかの場合には契約を解除できるものとし、乙に損害の賠償を求めることができる。なお、契約解除のときは、工事の出来形部分は甲の所有とし、甲乙協議の上、工事の出来形部分を清算するものとする。

1号 乙に正当な理由のないまま、着手期限を過ぎても工事に着手しないとき。

2号 工事が著しく遅れ、工期内または、工期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号 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。

3項 甲は、乙又はその役員が反社会的勢力であるとき、又はこれらの者と関係を有することが明らかになったときは契約を解除できるものとする。

(乙の中止および解除権)

第25条 乙は、次の各号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、第2号の場合を除き、甲に損害の賠償を求めることができる。甲の責に帰すべき事由により乙が工事を中止した場合には、甲は工事の中止によって発生した乙の費用を負担するものとする。

1号 甲が、第3条に基づく建築用地を期限までに提供できなかった場合。

2号 天災地変、風水害等の不可抗力により、乙がこの契約の工事を行うことができないとき。

3号 甲が、この契約の請負代金の支払いを遅延したとき。

4号 甲が、正当な理由もなく、この契約に定める協議に応じず、協議成立の見込みが立たないとき。

5号 甲が、破産宣告を受けたとき。

6号 甲が、この契約に違反したとき。

2項 乙が着工日前に、前項第2号に基づきこの契約を解除したときは、甲はこの契約の解除によって、乙が既に支出した費用を負担するものとする。また、乙が着工日以降に前項第2号に基づきこの契約を解除したときには、甲は乙に対し、この契約の出来形部分等および、発注済みの材料に対する請負代金相当額を負担するものとする。

3項 乙は、甲が反社会的勢力であるとき、又はこれらの者と関係を有することが明らかになったときは契約を解除できるものとする。

(注文者が複数の場合)

第26条 甲が2名以上の場合、甲は乙に対して負担する一切の債務を、互いに、連携する責めを負うものとする。

1号 甲に対する通知、連絡、請求等は甲の1人に対して行えば、他の注文者に対しても効力を生じるものとする。

(契約書の費用)

第27条 この契約書の作成に要する費用(貼付印紙代含む)は甲と乙が折半して負担するものとする。

(個人情報の取り扱い)

第28条 この契約締結にあたり甲が提供する個人情報および個人データについては、この契約の目的物を完成させるに必要な場合および、完成後のアフターサービス等に使用することを甲は同意し、乙は、この目的以外に利用してはならない。

(営業活動への協力)

第 29 条 甲は乙の依頼する営業活動(各見学会・完成住宅の写真やお客様の声等のメディア掲載)において基本的に協力しなければならない。但し、甲がそれを拒否した場合は、この限りではない。

(紛争の解決)

第 30 条 この契約について当事者間の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、あるいは指定住宅紛争処理機関(弁護士会)に申請し紛争処理手続(あっせん・調停・仲裁)によってその解決を図ることができる。また、工事物件所在地を管轄する裁判所をもって、専属的合意管轄裁判所とする。

(現場の立ち入りについて)

第 31 条 建築中の現場立ち入りについては、甲は乙の安全管理者の指示の通りとする。甲は乙の立ち合いなく現場に立ち入りした際は、細心の注意を払うものとし、万一、工具や材料などを破損した場合や、怪我を負った場合は甲の自己責任とする。また、現場状況に疑義が生じた箇所については、速やかに乙に連絡し、協議するものとする。

(補則)

第 32 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、甲、乙がお互いに誠意をもって協議の上定める。