



## 工事請負契約書

(以下「甲」という)と株式会社ホームプランナー佐藤(以下「乙」という)とは、後記1～8までの記載事項及び後記条項に基づき、建築工事請負契約を締結しましたので、その証として1通を作成し、甲がこれを保管し、乙はこの写しを保管する。

- 1 工事名 様邸 リフォーム工事
- 2 工事内容 お見積りのとおり
- 3 工事場所 秋田県
- 4 工期 着手 令和 年 月 日  
完成 令和 年 月 日
- 5 請負代金額 金 円  
うち工事価格 円  
取引にかかる消費税及び地方消費税の額 円  
(注) 請負代金額は、工事価格に取引にかかる消費税及び地方消費税の額を加えた額
- 6 支払方法 第1回(着工金) 令和 年 月 日 金 円  
第2回(中間金) 令和 年 月 日 金 円  
完成引渡のとき 令和 年 月 日 金 円
- 7 引渡時期 検査合格後 3日以内
- 8 特約事項

令和 年 月 日

甲(発注者) 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

乙(受注者) 住所 秋田県北秋田市綴子字胡桃館 83 番地 1

氏名 株式会社ホームプランナー佐藤 (印)

第1条 (総則)

甲に対し、乙は、建築請負工事契約書の表記2に記載の建物の建築工事を請け負い、これを完成することを約束し、甲は、これに対し請負代金を支払うことを約束する。

第2条 (使用承諾書の提出)

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の使用にかかる土地所有者の承諾書を提出するものとする。

第3条 (権利義務の承継)

当事者は、相手方の書面による承諾を受けなければ、この契約から生じる自己の権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは引き受けさせることはできない。

第4条 (工事の変更)

当事者間に工事の内容を変更せざるを得ない事情のあるときは、その変更の内容、工期並びに請負代金について、甲乙協議の上、書面によってこれを別に定めるものとする。ただし、着工後において請負代金の一割に相当する金額を超える工事内容の減少は、これを認めないものとする。

第5条 (工期の変更)

乙は、工事に支障を及ぼす天災、天候の不良、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ことのできない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、甲に遅滞なくその理由を付して工期の延長を求めることができるものとする。

第6条 (一般の損害)

工事の完成引渡までに建物、工事材料その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とする。

2 前項の損害のうち、次の各号の一つに該当するものは、前項の規定にかかわらず甲の負担とし、乙は、必要に応じて工期の延長を求めることができる。

一 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若しくは中止させたとき

二 前払金又は部分払金が遅れたため、乙が着工せず又は中止をしたとき

三 その他甲の責に帰すべき事由によるとき

第7条 (第三者の損害)

施工のために第三者に損害を生じたときは、乙がその賠償の責を負う。ただし、その損害の発生が甲の責に帰すべき事由によるときは、甲がその賠償の責を負う。

第8条 (第三者との紛議)

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。

一 振動、騒音等施工を原因として生じた紛議は、乙がその解決にあたり、甲乙協議の上、必要な措置をとる。

二 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、甲と協議の上、必要と認めるときは、第6条2項による措置をとる。

#### 第9条（不可抗力による損害）

天災その他甲乙いずれの責にも帰することのできない不可抗力によって工事の既成部分、工事材料に損害を生じたときは、乙は、事実発生後速やかにその状況を甲に通知する。

#### 第10条（検査、引渡並びに請負代金の支払）

乙が工事を完成したときは、乙は、その引渡に先立って、甲の検査を求め、甲は速やかにこれに応じて、乙の立会のもとに検査を行う。

- 2 検査の結果、契約の内容に適合しないものであるときは、乙は速やかにこれを修補する。ただし、内容が軽微である場合は、乙は引渡後においてこれを修補することができる。
- 3 本条の検査を終了したときは、甲は、乙に請負代金の支払を完了し、乙は甲に建物を引渡す。

#### 第11条（住宅ローン等利用の場合、借入が不承認になった場合の処置）

借入申込が不承認になったときは、乙は、この契約を締結時に遡って解除することができる。

- 2 前項の場合には、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。

#### 第12条（契約不適合責任）

発注者は、引き渡された工事目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、受注者に対し、書面をもって、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、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る履行の追完をすることができる。
- 3 第一項の場合において、発注者が相当の期間を定めて、書面をもって、履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、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、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
  - 一 履行の追完が不能であるとき。
  - 二 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - 三 工事目的物の性質又は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契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

#### 第13条（発注者の中止権及び任意解除権）

発注者は、工事が完成するまでの間は、必要があると認めるときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。この場合において、発注者は、これによって生じる受注者の損害を賠償する。

- 2 発注者は、書面をもって受注者に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。
- 3 第一項により中止された工事が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。
- 4 第一項又は第二項に規定する手続がとられた場合、発注者は書面をもって監理者に通知し、前項の請求が行われた場合、受注者は書面をもって監理者に通知する。

#### 第14条（発注者の中止権及び催告による解除権）

発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又は相当の期間を定めてその履行の催告を書面をもって受注者に通知しその期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その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。

- 一 受注者が正当な理由なく、着手期日を過ぎても工事に着手しないとき。
  - 二 工事が正当な理由なく工程表より著しく遅れ、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。
  - 三 受注者が正当な理由なく、第十二条第一項の履行の追完を行わないとき。
  - 四 前各号に掲げる場合のほか、受注者がこの契約に違反したとき。
- 2 発注者は、書面をもって受注者に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。
  - 3 前二項に規定する手続がとられた場合、発注者は書面をもって監理者に通知する。

#### 第15条（発注者の催告によらない解除権）

発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって受注者に通知し、直ちにこの契約の解除をすることができる。

- 一 受注者が第三条第一項の規定に違反して、請負代金債権を譲渡したとき。
- 二 受注者がこの契約の目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。

- 三 受注者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。
- 四 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等受注者が支払いを停止する等により、受注者が工事を続行できないおそれがあると認められるとき。
- 五 引き渡された工事目的物に契約不適合がある場合において、その不適合が目的物を除却した上で再び建設しなければ、契約の目的を達成することができないものであるとき。
- 六 受注者がこの契約の目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。
- 七 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者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、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 八 契約の目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契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- 九 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- 十 受注者が第十八条第一項又は第十九条第一項各号のいずれか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出たとき。

- 2 前項に規定する手続がとられた場合、発注者は書面をもって監理者に通知する。

#### 第16条（発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第十四条第一項各号又は前条第一項各号に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、第十四条第一項又は前条第一項の規定による契約の解除をすることができない。

#### 第17条（受注者の中止権）

次の各号のいずれかに該当する場合において、受注者は、発注者に対し、書面をもって、相当の期間を定めて催告してもなお当該事由が解消されないときは、工事を中止することができる。

- 一 発注者が前払又は部分払を遅滞したとき。
- 二 発注者の責めに帰すべき事由により工事が著しく遅延したとき。
- 2 前項各号に掲げる中止事由が解消したときは、受注者は、工事を再開する。
- 3 前項により工事が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。
- 4 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等発注者が支払いを停止する等により、発注者が請負代金の支払い能力を欠くと認められるとき（以下この項において「本件事由」という。）は、受注者は、書面をもって発注者に通知して工事を

中止することができる。この場合において、本件事由が解消したときは、前二項を適用する。

- 5 前各項に規定するいずれかの手続がとられた場合、受注者は、監理者に書面をもって通知する。

#### 第18条（受注者の催告による解除権）

受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その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。

- 2 前項に規定する手続がとられた場合、受注者は、監理者に書面をもって通知する。

#### 第19条（受注者の催告によらない解除権）

受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって発注者に通知して直ちにこの契約を解除することができる。

一 第十七条第一項による工事の遅延又は中止期間が、工期の四分の一以上になったとき又は二カ月以上になったとき。

二 発注者が工事を著しく減少させたため、請負代金額が三分の二以上減少したとき。

三 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等発注者が支払いを停止する等により、発注者が請負代金の支払い能力を欠くと認められるとき。

- 2 前項に規定する手続がとられた場合、受注者は、監理者に書面をもって通知する。

#### 第20条（受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第十八条第一項又は前条第一項各号に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、第十八条第一項又は前条第一項の規定による契約の解除をすることができない。

#### 第21条（解除に伴う措置）

工事の完成前にこの契約を解除したときは、発注者が工事の出来形部分並びに検査済の工事材料及び建築設備の機器（有償支給材料を含む。）を引き受けるものとし、受ける利益の割合に応じて受注者に請負代金を支払わなければならない。

- 2 発注者が第十四条第一項又は第十五条第一項の規定によりこの契約を解除し、清算の結果過払いがあるときは、受注者は、過払額について、その支払いを受けた日から法定利率による利息を付けて発注者に返還する。
- 3 この契約を解除したときは、発注者及び受注者が協議して発注者又は受注者に属する物件について、期間を定めてその引取り、後片付け等の処置を行う。
- 4 前項の処置が遅れている場合において、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。

- 5 第一項に規定する場合において、前各項の規定のほか解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。
- 6 工事の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。

#### 第22条（発注者の損害賠償請求等）

発注者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの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るものであるときは、この限りでない。

- 一 受注者が契約期間内にこの契約の目的物を引き渡すことができないとき。
  - 二 この工事目的物に契約不適合があるとき。
  - 三 第十四条第一項又は第十五条第一項（第四号を除く。）の規定により、この契約が解除されたとき。
  - 四 前三号に掲げる場合のほか、受注者が債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
- 2 前項第一号の場合においては、契約書に別段の定めのない限り、発注者は、受注者に対し、延滞日数に応じて、請負代金額に対し年十パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができるものとする。ただし、工期内に、部分引渡しのあったときは、請負代金額から部分引渡しを受けた部分に相応する請負代金額を控除した額について違約金を算出する。

#### 第23条（受注者の損害賠償請求等）

受注者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして発注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 一 第十七条第一項の規定により工事が中止されたとき。
  - 二 第十八条第一項又は第十九条第一項の規定によりこの契約が解除されたとき。
  - 三 前二号に掲げる場合のほか、発注者が債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
- 2 発注者が第十条第四項の請負代金の支払いを完了しないときは、受注者は、発注者に対し、延滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年十パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。
- 3 発注者が前払又は部分払を遅滞しているときは、前項の規定を準用する。
- 4 発注者が第二項の遅滞にあるときは、受注者は、この契約の目的物の引渡しを拒むことができる。

#### 第24条（契約不適合責任期間等）

発注者は、引き渡された工事目的物に関し、第十条に規定する引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から二年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、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、引渡しの時、発注者が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、受注者は、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一年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 3 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等当該請求等の根拠を示して、発注者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。
- 4 発注者が第一項又は第二項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第七項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から一年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 5 発注者は、第一項又は第二項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 6 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、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。
- 7 民法第六百三十七条第一項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 8 発注者は、この契約の目的物の引渡しの際に、契約不適合があることを知ったときは、第一項の規定にかかわらず、書面をもってその旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことができない。ただし、受注者がこの契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

#### 第25条（契約書作成費用）

この契約書の作成に要する費用（貼用印紙代を含む）は、甲乙折半して負担する。

#### 第26条（紛争の解決）

この契約について紛争が生じたときは、当事者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紛争の解決を依頼するか又は建築業法等の定める解決方法による。

#### 第27条（附則）

この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。