



工事請負契約書

注文者 様(以下甲という)と請負者 合同会社マルヤマ・ジャパン(以下乙という)
 とは、 様邸リフォーム工事の施工につき設計図書、仕様書、工事請負契約約款に
 基づいて下記条項により工事請負契約を締結する。

第1条 工事内容

- (1) 工事名称 _____
 (2) 建築場所 _____
 (3) 建築用途 _____
 (4) 構造 _____
 (5) 床面積および工事種別

種別 階別	リフォーム	増築	改築	合計床面積		備考	
						工事面積	既存部分
1階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
合計	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

第2条 工事請負代金

円

(うち取引に係わる消費税および地方消費税の額 _____円)

第3条 工事請負代金の支払い

甲は前条の工事請負代金を次のとおり分割して、乙の取引銀行の預金口座へ振込みの方法により支払うものとする。

- 1. 契約金 令和 年 月 日 ()
- 1. 内入金 令和 年 月 日 ()
- 1. 内入金 令和 年 月 日 ()
- 1. 内入金 令和 年 月 日 ()
- 1. 内入金 令和 年 月 日 ()
- 1. 最終金 令和 年 月 日 ()

第4条 工期

着工 建築確認申請許可後 日以内 (令和 年 月 日の予定)
但し、住宅ローン等借入金が条件となる場合は融資内定後 日
以内、住宅金融公庫の融資を利用する場合には、同公庫の貸付予約
通知書発行の日から7日以内とする。

完成 着工の日から 日以内 (令和 年 月 日の予定)

第5条 引渡し時期

建築物の引渡し時期は完成の日から7日以内 (令和 年 月 日の予定)

第6条 仕様等の変更

工期中に、契約時において予測することのできない諸物資の不足または輸送
手段の急迫等の事情が生じたときは、乙は甲に対し、約定の仕様および付帯
設備を、他の同等品と変更することを求めることができ、甲はこれに応ずるもの
とする。

第7条 連帯保証人

連帯保証人は、この契約の各条項を承諾し、本契約の履行について、甲と
連帯してその責に任ずるものとする。

特約

- 1 契約時において予測することのできない事項(岩盤、湧水等)が工事中に発生した場合、甲はその処理に必要な費用を乙に支払うものとする。
- 2 乙は甲に対し請負工事代金残金の支払いと引換えに契約の目的物引き渡しと所有権移転を行なう。
- 3 本契約は建築基準法に基づく建築確認通知を受けることを条件とする。

以上本契約の証として本書2通を作成し、当事者および連帯保証人が署名捺印の上、当事者各1通収入印紙貼付の上保有するものとする。

令和 年 月 日

注文者(甲) 住所

TEL

氏名

甲の連帯保証人 住所

TEL

氏名

請負者(乙)

〒861-2221

熊本県上益城郡益城町赤井1059

合同会社 **マルヤマ・ジャパン**

代表社員 丸山直哉

工事請負契約約款

第1条 (総 則)

- (1) 注文者（以下甲という）と合同会社 マルヤマ・ジャパン（以下乙という）との工事請負契約に関する契約条項については、契約書に定めるもののほか、この工事請負契約約款によるものとする。
- (2) 甲および乙は、互い協力し、信義を守り、誠実にこの工事請負契約を履行しなければならない。

第2条 (工事請負者)

- (1) 乙はこの工事請負契約約款と設計図書、仕様書(その他特に定める書式による約束等を含む)により施工する。
- (2) 甲はこの工事を乙の指定する工事人が施工することを承諾する。

第3条 (権利義務の承継)

- (1) 当事者は相手方の書面による承諾を得なければ、この契約から生じる権利義務を第三者に譲渡もしくは承継させることはできない。
- (2) 甲は乙の書面による承諾を得なければ、工事請負代金の支払いが完了するまで、契約の目的物または工事材料を第三者に譲渡又は貸与、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。
- (3) 乙は予め甲の書面による承諾を得なければ、工事の施工を一括して他の業者に下請けさせることができない。
- (4) 乙は施工する工事の種別ごとに、乙の選任監督する専門業者に施工させることができる。ただし当該下請け業者の選任監督及び施工上の一切の責任は乙が負う。

第4条 (工事内容の変更)

- (1) この契約の工事施工にあたり、やむを得ない事情がある場合、あるいは建築地盤等に当事者の予期しない事情が生じたときは甲乙協議して、事情に即した設計図書、仕様書に変更し、工事を変更することができる。
- (2) 第1項の工事変更または工事に支障をおよぼす天候の不良あるいは予期することのできない異常の理由にもとづく建設資材の入手難、その他乙の責に帰することができない事由により、本契約の工期内に、工事の完成ができないと判断したときは、乙は甲にその理由を通知して工期を延長することができる。

第5条 (工事請負金額の変更)

- (1) 甲からの工事の追加、変更の申し出があった場合には乙は追加、変更工事により生じる工事請負金額の変更を求めることができる。
- (2) 甲および乙は、工期内に予期することのできない異常の理由の発生にもとづく経済事情の激変などによって、工事請負代金が明らかに不適當であると認められるときは、相手方に対し書面をもって工事請負代金の変更を求めることができるものとする。
- (3) 前項により工事請負代金の変更をするときは甲乙協議して書面によってその金額を定める。

第6条 (工事の中止または契約解除)

- (1) 次の各号に該当するとき、甲は本契約を解除することができる。
 - (イ) 乙が正当な理由なく工事の変更、別途等の協議に応じないとき。
 - (ロ) 乙が本契約に違反したため、この契約の工事が著しく遅滞し、かつ乙が目的物件を完成する見込みがないと認められるとき。ただし官公庁の許、認可の遅延に伴う工事の遅滞についてはその状況に応じ甲乙が協力して解決にあたるものとする。
- (2) 次の各号に該当するとき、乙は本契約を解除することができる。
 - (イ) 甲の責による理由で工事の遅延もしくは工事中止期間が工期の1/3におよぶとき、もしくは乙の責に帰さない事由により工事に着手できない期間が2カ月におよぶとき。
 - (ロ) 甲の都合により工事請負代金の著しい減少(初期の工事費の1/2以下)となる工事変更が生じたとき。
- (3) 第1,2項に該当し、契約を解除したとき、工事の出来高部分は甲の所有とすることができ、甲は当該部分に対する工事請負代金相当額を乙に支払うものとする。
- (4) 次の各号に該当するとき乙は工事を中止することができる。
 - (イ) 甲が所定の工事請負代金を期日に支払わないとき。
 - (ロ) 甲が正当な理由なく第4条、第5条および第7条の協議に応ぜず、かつ乙が相当の期間を定めて催告してもなお解決の誠意が認められないとき。
- (5) 第1項の事由により甲の被った被害は、乙が賠償するものとし、第2項ならびに第4項の事由により乙の被った損害は甲が賠償しなければならない。

第7条 (不可抗力による損害)

(1) 天災地変、暴動、その他不可抗力によって、工事中の出来高部分または工事現場に搬入した工事材料に損害が生じた時は乙は事実発生後速かにその状況を甲に通知し、着工期日、および工事完成期日を延期することができる。ただしその延長日数は甲乙協議のうえ定める。

本条における天災地変その他不可抗力とは暴風雨、豪雨、洪水、高潮、雪崩、地震地すべり、落盤、異常な湧水または土圧、火災、暴動など、甲乙双方の責に帰さない事由をいい、その発生原因が自然的であると人為的であるとは問わないものとする。

(2) 前項の損害が重大なものであり、乙が善良な管理者としての注意をもって管理したと認められるときは、その損害は甲の負担とし、その損害額については甲乙協議して定める。

第8条 (第三者との紛争処理)

(1) 施工中に第三者の生命、身体に危害をおよぼし、あるいは財産などに損害を与えたとき、またはこれがため第三者との間に紛議が生じたときは、乙がその処理解決にあたり、これに要した費用は乙の負担とする。

(2) 敷地の境界または、乙の責に帰さない事由にもとづく隣地居住者よりの紛議の発生については、甲がその処理解決にあたり、これに要した費用は甲の負担とする。

(3) 騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等その工事の施工に伴ない避けることができない事由により第三者に損害を生じ、または第三者との間に紛議を生じたときは、甲はその負担において処理解決にあたるものとする。ただし工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じた損害については乙の負担とするものとする。

(4) 第2、第3項の事態解決については、当事者の一方がその解決に協力するものとする。

第9条 (受領義務)

(1) この契約の目的物件は、甲が建物として確定し、かつ乙に施工させたものにつき、完成後、万一官公署から、その使用許可を得られないことがあっても甲は建物の引き受けを拒むことができない。

(2) 前項の場合、乙は建物の使用許可を得るため甲に協力する。またこのため改造など要するときには甲乙協議して定めるものとする。

第10条 (完成前の一部使用)

(1) 甲は契約の目的物件につき、相当の理由がある場合は工事完成前であっても、乙に対し書面により既成部分の使用を求めることができる。

この場合、乙は工事完成ならびに債権保全に支障がないと判断したときは、条件を付して承諾することができる。

- (2) 前項の場合で甲の一部使用により、乙に損害をおよぼしたときは、その損害補償費は、甲が負担するものとする。

第11条 (瑕疵の担保)

- (1) 乙は引渡し後生じた工事上の瑕疵については、引越しの日から2年間とし、その他については建物保証書の一覧表によりそれぞれ瑕疵担保の責を負うものとし、引渡しの時、乙は甲に建物保証書を交付する。

第12条 (違約金)

- (1) 乙が正当な事由がなく工事の完成引渡しをしないときは、甲は遅延日数1日につき、工事請負代金に対し日歩3銭の割合で違約金を請求することができる。
- (2) 甲が正当な事由がなく工事請負代金の支払、もしくは物件引渡時に精算すべき、約定の工事請負代金の支払いを遅延した時は、乙は遅延日数1日につき、未払の工事請負代金に対し日歩5銭の割合で違約金を請求することができる。

第13条 (紛争の解決)

- (1) この契約について、紛争の生じたときは、当事者は誠意と責任をもって解決にあたるものとする。もし解決しがたいときは、当事者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでこれに解決を依頼するか、あるいは、建設業法による建設工事紛争審査会の斡旋または、調停もしくは、仲裁を申請することができるものとする。
- (2) 訴訟による紛争の解決をはかるときは、乙の本店所在地の地方裁判所を管轄裁判所とする。
- (3) 前各項による紛争解決に要した費用の負担については、仲裁人または建設工事紛争審査会、もしくは裁判所の定めるところによる。

第14条 (施工の技術基準)

- (1) 乙は建築工事にあたり、建築基準法、同施工令、その他建築関係法令(国土交通省(旧建設省)告示を含む。)を遵守するとともに、本契約時における最新の日本建築学会標準仕様書(以下「学会仕様書」という。)若しくは住宅金融支援機構木造住宅工事仕様書に定める技術基準を最低の基準として遵守し、施工する義務を負う。
- (2) 乙は建築工事にあたり、設計図書(設計図書及び仕様書をいう。以下同じ。)に指

示がない場合、又は設計図書によっても明らかでない場合は、前項の技術基準を最低基準とし、建設業法25条の25に定める施工技術の確保に努めて施工しなければならない。

- (3) 乙が設計図書若しくは第1項と異なる仕様に基づいて施工しようとするときは、第1項の仕様又は性能と同等又はそれ以上の仕様であることが証明され、かつ甲及び監理者の書面による承認を受けた場合に限り、これを行うことができる。
- (4) 設計図書に第1項又は第2項に違反する記載があったときは、当該記載部分は無効とする。

第15条 (保険加入)

- (1) 乙は工事中、建築中の建物その他契約の目的物について、火災保険(各種共済を含む。以下同じ。)又は建設工事保険に加入し、その証書の写しを甲に提出しなければならない。設計図書、請負契約書に定められたその他の損害保険に加入した場合も同様とする。

第16条 (補 則)

- (1) この工事請負契約約款、工事請負契約書に定めない事由が発生したときは、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

<特約事項>