

住宅リノベーション
工事請負契約書

様

令和 年 月 日

M☒建築工房株式会社



工事請負契約書

発注者_____と受注者 M 図建築工房株式会社は、本契約書、住宅リノベーション工事請負契約約款及び添付の見積書、仕様書、設計図書等にもとづいて、工事及び設計監理業務を実施することに合意し、以下のとおり工事請負契約を締結する。

1. 工事名称

2. 工事場所

3. 工事期間 令和 年 月 日 より 令和 年 月 日 まで
ただし、解体工事期間を含む

4. 請負金額

金	円 (税込み)
うち本体工事価格	円
付帯工事価格	円
インスペクション等の価格	円
消費税	円
印紙代	円

5. 支払方法及び時期

契約締結時	金	円 (税込み)
部分払い	金	円 (税込み)
竣工払い (工事完了確認後 10 日以内)	金	円 (税込み)

6. 瑕疵担保責任の履行の確保

添付契約約款第 12 条に定めるとおりとする。

7. 受注者の建築士事務所登録に関する事項

建築士事務所の名称	: M 図建築工房 株式会社
区分	: 一級建築士事務所 宮崎県知事登録 第 A-6450 号
所在地	: 宮崎県宮崎市本郷北方 3643 番地 1
開設者の名称	: M 図建築工房株式会社 大西 正実

8. 設計又は工事監理業務に従事することとなる建築士

①設計業務に従事することとなる建築士	②工事監理業務に従事することとなる建築士
【氏 名】 大西 正実	【氏 名】 大西正実
【資 格】 一級建築士	【資 格】 一級建築士
【登録番号】 第 354229 号	【登録番号】 第 354229 号
【氏 名】 井上 尚子	
【資 格】 二級建築士	
【登録番号】 第 7503 号	

9. 契約の解除に関する事項

添付契約約款第 16 条に定めるとおりとする。

10. 添付書類 見積書 仕様書 設計図 その他 ()

令和 年 月 日

発注者

住 所

氏 名 印

電話番号

受注者

住 所 宮崎県宮崎市本郷北方 3 6 4 3 番地 1

名 称 M 図建築工房株式会社

代 表 者 代表取締役 大西正実 印

住宅リノベーション工事請負契約約款

(総則)

第1条 発注者と受注者は、発注者が居住するための住宅を受注者がリノベーションすることを目的として本契約を締結するものであることを、相互に確認します。

2. 発注者と受注者は、互いに協力し、信義を守り、この約款にもとづき、各々誠実にこの契約を履行する。

(打ち合わせどおりの工事が困難な場合)

第2条 工事にあたり、通常の事前調査では予測不可能な状況により打ち合わせどおりの工事が不可能、もしくは不適切な場合は、発注者と受注者とが協議して実情に適するように内容を変更する。

2. 前項において、工期、請負代金を変更する必要があるときは、発注者と受注者が協議してこれを定める。

(工事用地の確保)

第3条 発注者は、工事目的物の敷地及び工事用車両の敷地までの通路、足場の設置に要する土地その他受注者が申し出た施工上必要な土地（以下これらを総称して「工事用地」という）を、施工上必要と認められる日（契約書類及び設計図書に特別の定めがあるときはその定められた日）までに、発注者の責任と費用をもって確保し、受注者に使用させるものとします。

2. 工事用地の全部又は一部が借地または共有地の場合、発注者は、着工予定日の1週間前までに、当該工事用地の使用について土地所有者または共有者その他の権原者の承諾書を取得し、受注者に提出するものとします。

3. 工事用地について、権利関係に関する第三者の異議の申し出その他工事の施工のため不都合な事由が生じた場合、発注者は、発注者の責任と費用をもって、解決するものとします。

(一括下請け・一括委任の禁止)

第4条 あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合を除き、工事の全部又は大部分を、一括して受注者の指定する者に委任又は請け負わせることはできない。

(権利・義務などの譲渡の禁止)

第5条 発注者及び受注者は相手方からの書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる権利または義務を、第三者に譲渡すること又は継承させることはできない。

2. 発注者及び受注者は、相手方からの書面による承諾を得なければ契約の目的物、検査済の工事材料、建築設備の機器を第三者に譲渡すること、又は貸与すること、又は抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

(請負代金の支払)

第6条 発注者は、工事請負代金として、受注者に対し、本請負契約書 4 に定める金員を支払わなければならない。

2. 発注者は、本契約請負契約書 5 に定める部分払いがあるときは、発注者と受注者の協議のうえ、中途における部分払いの金員を支払わなければならない。

3. 工事を完了したときは、発注者と受注者は両者立会のもと契約の目的物を確認し、受注者は工事目的物を発注者に引渡し、発注者は請負契約書記載の期日までに請負代金の支払を完了する。

(住宅診断の実施)

第7条 工事にあたり、受注者は、事前に住宅診断を実施する。

2. 前項の住宅診断は、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態、及び構造診断、耐震診断、省エネ診断など総合的な住宅診断とする。

(設計図書の確定)

第8条 発注者及び受注者は、打ち合わせ及び前条の住宅診断の結果、確定した承認図及び仕様書をもって「確定設計図書」とし、受注者は、確定設定図書に従い、誠実に施工するものとします。なお、受注者が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条第1項定める設計住宅性能評価書の写しを、この契約書に添付し、または発注者に交付した場合、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する建設工事を行うことを発注者に約したものとします。

2. 前項の確定設計図書及び設計住宅性能評価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、確定設計図書の作成後、さらに発注者及び受注者が協議して定めるものとされた事項を除いて、受注者が建築実務における健全な実務慣行従い施工することができるものとし、

3. 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権に該当する場合には、その著作権は、受注者に帰属するものとし、

(支給材料・貸与品)

第9条 発注者より支給材料又は貸与品のある場合は、その受渡期日および受渡場所は発注者と受注者の協議のうえ決定する。

2. 受注者は、支給材料又は貸与品の受領後すみやかに検収するものとし、不良品については発注者に対して交換を求めることができる。

3. 受注者は支給材料または貸与品の善良な管理者として使用または保管する。

(第三者への損害及び第三との紛議)

第10条 施工のため、第三者に損害を及ぼしたとき、又は紛議を生じたときは、発注者と受注者が協力して処理解決にあたる。

2. 前項に要した費用は、受注者の責に帰する事由によって生じたものについては、受注者の負担とする。なお、発注者の責に帰すべき事由によって生じたものについては、発注者の負担とする。

(不可抗力による損害)

第11条 天災その他自然的または人為的な事象であって、発注者・受注者いずれにもその責に帰することができない事由（以下「不可抗力」という）によって、工事済部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備機器又は工事機器について損害が生じたときは、受注者は、事実発生後速やかにその状況を発注者に通知する。

2. 前項の損害について、発注者・受注者が協議して重大なものと認め、かつ、受注者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する。

3. 前項の損害額は、受注者が加入済みの火災保険・建設工事保険（東京海上日動における包括的な補償）その他損害をてん補するものを利用し、それらの額を前項の発注者の負担額から控除する。

（契約不適合責任）

第12条 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があることが判明した場合、発注者は、受注者に対して、契約不適合の修補を求めることができる。

ただし、コンクリート基礎・犬走等の表面のヒビ等、または、構造材に割れ、ささくれ等が生じる場合がありますが、自然特性または経年変化によるものであり、構造上の強度に問題は生じないので、本項の品質における契約不適合ではないとする。

柱、梁等から樹液が生じる場合がありますが、自然条件により生じるものであり、構造上に問題は生じないので、本項の品質における契約不適合ではないとする。

2. 前項の場合、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で契約不適合の修補をすることができます。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ることができません。

3. 以下の各号に該当する場合には、発注者は、受注者に対し、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ます。

（1）第1項本文の場合において、発注者が相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に受注者が修補を行わないとき。

（2）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。

（3）発注者・受注者にて代金減額の合意に至ったとき。

4. 前項第1項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、発注者は同項第1号の催告をすることなく、直ちに請負代金の減額又は損害賠償を請求することができます。ただし、単に発注者が受注者に対する信頼を失った場合は、下記（1）（2）には該当しないものとします。

（1）修補が不能であるとき。

（2）受注者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）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。

(瑕疵担保責任の履行)

第13条 前条に規定する責任の履行を担保するため、受注者は、国土交通大臣の指定する瑕疵担保責任保険法人（以下「指定保険法人」といいます。）との間で、本契約の目的物に関して別紙記載の保険を内容とする保険契約を締結します。

2. 受注者は、指定保険法人の発行する保険保説明書を受領した後、遅滞なく、発注者に対し、同説明書を交付するものとします。

(工事および工期の変更)

第14条 発注者は、必要によって工事の追加、変更を申し入れることができる。

2. 前項の追加・変更工事の内容は、発注者と受注者の合意によって決定する。

3. 前項の合意により定められた追加・変更工事により、追加工事代金が発生した場合や受注者に損害を及ぼした場合は、受注者は発注者に対してその支払又は賠償を求めることができる。

4. 受注者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、発注者に対してその理由を明示して、工期の延長を求めることができる。

(発注者の中止権・解除権)

第15条 発注者は、必要によって、書面をもって工事を中止し又はこの契約を解除することができる。これにより受注者に発生した損害を発注者が賠償する義務を負う。

2. 次の各号の一にあたる時は、発注者は書面をもって工事を中止、またはこの契約を解除することができる。この場合、注文者は発生した損害を受注者に請求することができる。

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工しないとき。

二 正当な理由なく工事が工程表より著しく遅れ工期内また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みとめられるとき

三 その他、受注者がこの契約に違反し、そのため契約の目的が達成できなくなったと認めたとき。

(受注者の中止権・解除権)

第16条 発注者が、次の各号の一にあたる時義務違反をしたとき、受注者が相当の期間を定めて書面

をもって催告してもない発注者がこれを是正しないときは、受注者は、工事を中止し又はこの契約を解除することができる。

- 一 正当な理由なく前払または部分払を遅滞したとき。
 - 二 正当な理由なく第 10 条 4 項による協議に応じないとき。
 - 三 工事用地等を受注者の使用に供することができないため、又は不可抗力などのため受注者が施工できないとき
 - 四 前各号のほか、発注者の責に帰すべき理由により工事が著しく遅延したとき。
2. 受注者は、前項に基づく工事の遅延または中止期間が、当初の工期の 3 分の 1 以上になったとき、又は 2 か月以上になったときは書面をもってこの契約を解除することができます。
 3. 前各項の場合受注者は発注者に損害の賠償を請求することができる。
 4. 発注者または発注者の関係者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員であると認められたときは、受注者は、工事を中止し又はこの契約を解除することができる。
 5. 前項の場合、受注者は発注者に対して損害の賠償を請求することができ、受注者は、損害の賠償を請求することはできない。

(解除に伴う措置)

- 第17条 前 2 条により、発注者又は受注者がこの契約を解除したときは、出来形部分及び工事材料・建築設備機器等の処理を含めて、発注者と受注者が協議したうえで、発注者は受注者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、受注者は過払い額について発注者に支払う。
2. 前項の協議の際には、当事者に属する物件について、その期間を定めてその引き取り、後片付け等の処置方法を検討して実行する。
 3. 前項の処置が遅れている場合、一方が催告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。

(融資利用の特例)

- 第18条 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融資を利用する場合において、発注者の指定する日までの間に融資が受けられないことが判明したときは、発注者又

は受注者は本契約を解除することができるものとします。

2. 発注者が金融機関等からの融資を利用するかについて発注者の指定する日までの間に決定しないときは、受注者は本契約を解除することができるものとします。

3. 前2項の場合、前条に準じて処理するものとします。

4. 発注者が、金融機関等から融資を利用する場合において、金融商品の選択については、発注者の自己責任において選択するものとする。

(個人情報の取扱い)

第19条 発注者は、受注者がこの契約の履行及び工事完了後のアフターメンテナンス等の目的のために、発注者の個人情報の一部が、受注者の指定する施工業者、資材メーカー等の第三者に必要な範囲に限り提供されることを、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。

(紛争の解決)

第20条 この契約について、紛争が生じたときは、建設業法に定める解決方法または訴訟によって解決するものとします。

2. 訴訟による場合は、受注者の本店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。

(補足)

第21条 この約款に定めのない事項については発注者と受注者が互いに協力して誠実に協議するものとします。