

## 工事請負契約書

発注者(委託者) \_\_\_\_\_ と受注者(委託者)株式会社 札幌住宅流通 は、次の各項の定め及び約款に基づき、工事を実施する事に合意し、以下の通り工事請負契約(以下「本契約」という。)を締結する。

1、工事名 \_\_\_\_\_

2、工事場所 \_\_\_\_\_

3、工期 \_\_\_\_\_

4、工事請負代金 合計 金 \_\_\_\_\_ 円

内工事価格 \_\_\_\_\_ 金 \_\_\_\_\_ 円

取引に係る消費税額及び地方税の額 金 \_\_\_\_\_ 円

(支払時期) (支払日) (支払額)

申込時 \_\_\_\_\_

契約時 \_\_\_\_\_

着工時 \_\_\_\_\_

上棟時 \_\_\_\_\_

引渡時 \_\_\_\_\_

5、リフォーム工事・再生住宅瑕疵担保責任の履行に関する事項

受注者が講ずべき瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置の内容は、以下の通りとする。

リフォームかし・既存住宅かし保険に加入する場合

・保険法人名称 \_\_\_\_\_

・かし保険名称 \_\_\_\_\_

・保険金額 \_\_\_\_\_

・保険期間 \_\_\_\_\_

6、その他 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

発注者 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

受注者 \_\_\_\_\_

札幌市北区北32条西7丁目1番17号

株式会社 札幌住宅流通

代表取締役 平田 勝

## 工事請負契約約款

### 第1条(信義誠実の原則)

- 1 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建築する事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 発注者と受注者とは、各々対等な立場において、互いに協力し、信義を守り、誠実に本契約を履行するものとします。
- 3 発注者は受注者が本契約に基づく義務の履行を適切かつ円滑に実施できるよう協力するものとし、必要となる情報等がある場合は、受注者の求めに応じて、速やかに提供するものとします。

### 第2条(一括委任・一括下請負)

- 1 受注者は、工事の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、発注者はこれをあらかじめ承諾します。  
また、工事の全部を一括委任、もしくは請け負わせる場合には、発注者の事前の承諾を必要とするものとします。
- 2 受注者は、設計業務、管理業務の全部または一部を他の建築士事務所の開設者に委託する事ができるものとします。

### 第3条(権利義務の譲渡等の禁止)

- 1 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、もしくは承継させることはできないものとします。
- 2 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します。

### 第4条(設計図書の確定)

- 1 発注者及受注者は、打合せの結果、確定した承認図及び仕様書をもって「確定設計図書」とし、受注者は、確定設計図書に従い、誠実に施工するものとします。
- 2 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に従い施工することができるものとします。

### 第5条(工事用地の確保)

発注者は、本契約の目的物の敷地その他工事の施工のため必要な土地(以下「工事用地」といいます。)について、発注者の責任と費用をもって、施工のため必要な日までに確保し、受注者の使用に供するものとします。

### 第6条(隣接土地との境界の明示)

発注者は、隣地との境界が不明確な場合、発注者の責任と費用をもって、着工予定日の1週間前までに、隣地所有者との間で工事用地と隣接土地との間の境界を確定し、受注者に対して、界標、境界確定書等により境界を明示するものとします。

### 第7条(関連工事の調整)

- 1 発注者は、発注者の発注にかかる第三者の施工する他の工事で受注者の施工する工事と密接に関連するもの(以下「関連工事」といいます。)について、必要があるときは、それらの施工につき、調整を行うものとします。この場合において、受注者は、発注者の調整に従い、第三者の施工が円滑に進捗し完成するよう協力しなければなりません。
- 2 前項において、発注者が関連工事の調整を第三者に委託した場合、発注者は、速やかに書面をもって受注者に通知するものとします。

#### 第8条(支給材料・貸与品)

- 1 発注者は、受注者の事前の承諾がない限り、受注者に対し、支給材料・貸与品を使用させることはできないものとします。
- 2 発注者の支給材料・貸与品の受渡期日・受渡場所は受注者の指定に従うものとします。
- 3 受注者は、発注者の支給材料・貸与品を、善良な管理者として使用・保管します。

#### 第9条(工事の変更・追加)

- 1 発注者は、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を希望する場合、受注者の承諾を得るものとします。
- 2 受注者は、次の各号の一によって、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を行う必要のあるときは、発注者に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができますものとします。
  - (1)天災地変その他の自然的条件、災害、天候の不良及びこれらに伴う建材等の納品遅延
  - (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)工事現場の状態、地盤状態、擁壁その他近隣構築物の状況
  - (4)近隣住民の要求(日照・眺望・電波障害・境界等)その他第三者の行為
  - (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
- 3 前2項その他の理由により設計・工事内容を変更する場合、発注者及び受注者は、発注者及び受注者の署名又は記名・押印のある書面を作成して、必要事項を定めるものとします。

#### 第10条(工期の変更)

- 1 受注者は、次の各号の一によって、工期内に工事又は業務を完成することができない場合は、発注者に対して、工期の変更を求める事ができるものとします。
  - (1)工事又は、業務に及ぼす天災地変その他自然条件、災害、天候の不良及びこれらに伴う建材等の納品遅延
  - (2)建築確認、所轄行政庁の許認可、検査等の遅延
  - (3)各融資手続等の遅延
  - (4)第9条(工事の変更・追加)・第13条(一般の損害)第2項・第14条(第三者の損害及び第三者との紛議)・第15条(不可抗力による損害)に規定される事由に該当する場合
  - (5)第23条第1項(受注者の中止又は解除)により中止された場合又は中止された工事を再開する場合
  - (6)前各号に定めるほか、受注者の責めに帰することのできない事由により工期を変更する合理的な理由がある場合
- 2 前項その他の理由により工期を変更する場合、発注者及び受注者は、発注者及び受注者の署名又は記名・押印のある書面を作成して、必要事項を定めるものとします。

#### 第11条(請負代金の変更)

- 1 次の各号の一に該当する場合は、発注者及び受注者は相手方に請負代金の変更を求めることができるものとします。
  - (1)第8条(支給材料・貸与品)の支給材料・貸与品につき品目、数量、受渡期間、又は受渡場所の変更があったとき。
  - (2)第9条(工事の変更・追加)により工事等の変更又は追加があったとき。
  - (3)第10条(工期の変更)により工期の変更があったとき。
  - (4)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たとき。
  - (5)中止した工事又は災害を受けた工事を継続する場合で、請負代金が適当でないと認められるとき。
  - (6)近隣対策の必要が生じ、これにかかる費用の増額が認められるとき。
- 2 前項その他の理由により請負代金を変更する場合、発注者及び受注者は、発注者及び受注者の署名又は記名・押印のある書面を作成して、必要事項を定めるものとします。
- 3 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価によるものとします。

#### 第12条(損害の防止)

- 1 受注者は、工事の着工後、工事の完成引渡までに、自己の費用で、本契約の目的物、工事材料又は第三者に対する損害防止のため、関係法令に基づき、必要な処置をとることとします。
- 2 受注者は、災害防止などのため特に必要と認められたときは、発注者に通知して臨機の処置をとることとします。ただし、急を要するときは、処置をしたのち発注者に通知するものとします。

#### 第13条(一般の損害)

- 1 工事の施工にあたり、受注者が施工上の故意・過失によって、工事の完成引渡しまでに本契約の目的物、工事材料その他施工一般に損害を与えたときは、その損害は受注者の負担とします。
- 2 施工一般の損害のうち、次の各号の一に該当するものは発注者の負担とします。
  - (1)発注者の都合によって受注者が着工予定日まででに工事に着手できず、又は発注者が工事を繰延べもしくは中止させたことによる損害。
  - (2)発注者の請負代金の前払又は部分払が遅れたため、受注者が工事に着手できず、又は工事を中止したことによる損害。
  - (3)工事用地の提供、支給材料又は貸与品の受渡しが遅れたため、受注者が工事を実施できず、又は中止をしたことによる損害。
  - (4)その他発注者の責めに帰すべき事由によって生じた損害。

#### 第14条(第三者の損害及び第三者との紛議)

- 1 工事の施工にあたり、受注者が施工上の故意・過失によって工事の完成引渡しまでに第三者の生命身体に危害を及ぼし、又は財産などに損害を与えた時(受忍限度を超えるものに限るものとします。)は、その損害は受注者の負担とします。ただし、発注者の責めに帰すべき事由による場合は、発注者の負担とします。
- 2 工事の施工にあたり、工事の完成引渡しまでに第三者との間に紛争が生じたときは、発注者、受注者が協議のうえ解決するものとします。

#### 第15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 前項の損害の発生について、受注者が善良なる管理者の注意をしたと認められるときは、その損害額が請負金額の10分の1を上回るものについて、その超過額を発注者が負担する。
- 3 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、これらの損害額より控除したものを前項の損害としその算定は発注者、受注者が協議して定める。

#### 第16条(竣工確認)

- 1 受注者は工事完成後速やかに発注者との間で竣工の確認を行い、竣工確認終了後、発注者及び受注者は、受注者所定の竣工確認立会証を作成するものとします。
- 2 竣工確認の際、指摘事項があった場合には、竣工確認立会証の指摘項目欄に当該指摘事項を記載するものとし、受注者は、当該指摘事項のうち手直し工事を要するものについては誠実に対応するものとします。
- 3 発注者が正当な理由なく第1項の施工確認、竣工確認立会証の作成又は手直し工事の施工を拒んだ場合は、受注者は、工事を完成したものとみなすことができます。

#### 第17条(引渡し)

- 1 発注者は、前条の竣工確認又は手直し工事の完了後(前条第3項により完成したとみなす場合を含みます。)速やかに受注者に対し請負代金の支払を完了するものとし、発注者は、請負代金全額の支払後、受注者より本契約の目的物の引渡しを受けるものとします。

- 2 本契約の目的物の所有権は、請負代金の支払完了及び引渡しにより受注者から発注者に移転します。
- 3 引渡しにあたって発注者は受注者所定の「引渡確認書」に署名捺印することにより、引渡しの確認を行うものとします。
- 4 第1項の規定にかかわらず、発注者は、本契約の目的物の引渡しにあたって、使用目的に特段の支障のない軽微な補修が必要となる場合であっても、受注者が期間を定めてその補修を約束したときは引渡を受けるものとし、請負代金全額の支払いを完了しなければなりません。

#### 第18条(契約不適合責任－履行の追完・代金減額請求)

- 1 引渡された目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、発注者は受注者に対し、目的物の補修による履行の追完を請求することができるものとします。
- 2 前項の場合において、発注者が相当の期間を定め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請負代金の減額を請求をすることができるものとします。
- 3 前項にかかわらず、次に掲げる場合には、発注者は、前項の催告をすることなく、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) 履行の追完が不能であるとき
  - (2) 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
  - (3) 受注者が履行の追完をしないで、引渡しを受けてから3か月を経過したとき
  - (4) 発注者が催告しても受注者が履行の追完をする見込みがないことがあきらかであるとき
- 4 本条の規定は、契約不適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、適用しないものとします。

#### 第19条(契約不適合責任－履行に代わる損害賠償請求)

- 次に掲げる場合、発注者は受注者に対し、履行に代わる損害賠償請求をすることができるものとします。
- (1) 目的物の完成が不能であるとき
  - (2) 受注者が目的物の完成を拒絶する意思を明確に表示したとき

#### 第20条(契約不適合責任－解除)

- 1 受注者がその債務を履行しない場合において、発注者が相当の期間を定めてその履行を催告しその期間内に履行がないときは、発注者は本契約の解除をすることができる。ただし、その不履行の内容が請負代金の10%以下の価格で追完できるものであるときは、この限りではないとします。
- 2 次に掲げる場合には、発注者は、前項の催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができるものとする。
  - (1) 受注者の工事の全部の履行が不能であるとき
  - (2) 受注者が工事の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
  - (3) 受注者の工事の一部の履行が不能である場合又は、受注者がその工事の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合で、残存する部分のみでは契約の目的を達することができないとき
  - (4) 受注者が工事の一部又は全部を履行しないで3か月を経過したとき
  - (5) その他、受注者が工事を履行せず発注者が催告しても契約の目的を達するに足る履行がされる見込みがないことが明らかとなるとき

#### 第21条(瑕疵担保責任の履行確保)

- 1 発注者は、受注者に対し、別紙のリフォーム工事、再生住宅に関するアフターサービス基準書に定める保証期間内にその旨を通知しないときは、前3条の規定による履行の追完の請求、代金減額の請求、損害賠償の請求及び本契約の解除をすることができないものとします。
- 2 前項の規定にかかわらず、本契約に基づく工事の瑕疵については、加入するリフォームかし保険・既存住宅かし保険の定める保険期間において、保険の責任を負うものとします。

#### 第22条(遅延損害金)

- 1 受注者の故意又は過失によって、工期内に本契約の目的物の引渡しができない場合、発注者は工事の出来高部分に応じた請負代金相当額を控除した額に対する年10%のによる違約金を請求することができるものとします。
- 2 発注者が請負代金の支払いを遅滞した場合、受注者は、請負代金からすでに受領した代金を控除した残額について、年率10%の割合により計算した金額の違約金を発注者に請求することができるものとします。
- 3 発注者が前項の遅滞にあたる時は、受注者は、本契約の目的物の引渡しを拒むことができるものとします。この場合、受注者の故意又は重大な過失により損害を生じたときのほかは、その損害は発注者が負担するものとします。また、本契約の目的物の引渡しまでに管理のために要した費用は発注者が負担するものとします。

#### 第23条(受注者の中止又は解除権)

- 1 受注者は、次の各号の一にあたる場合は、工事を中止する事ができます。この場合受注者は発注者に対して、受注者に生じた損害の賠償を求めることができます。
  - (1)発注者が請負代金の支払(前払又は部分払を含みます。)を遅滞し、受注者が相当の期間を定めて催告してもなお支払いに応じないとき。
  - (2)発注者が受注者との協議に応じず、又は発注者と受注者との間の協議が成立しないとき。
- 2 受注者は、次の各号の一にあたる場合は、本契約を解除することができます。この場合、受注者は発注者に対して、受注者に生じた損害の賠償を求めることができます。
  - (1)前項2号に該当する事由、そのほか受注者の責めに帰すことのできない事由により、工事の遅滞または中止期間が工期の3分の1以上、もしくは1か月以上になったとき。
  - (2)発注者が工事を著しく減少したため、請負代金が4分の1以上減少したとき。
  - (3)発注者が第5条(工事用地の確保)、第6条(隣接土地との境界の明示)に違反したとき。
  - (4)発注者が請負代金の支払い能力を欠くおそれがあきらかになったとき。
  - (5)発注者又は発注者の関係者が暴力団、その他反社会的勢力との関係が明らかになったとき。
  - (6)前各号の他、発注者が本契約に違反し、その違反によって本契約の履行ができなくなったとき。
  - (7)その他本契約の履行を阻害する事由が発生したとき。
- 3 受注者は、天災地変その他自然的条件、災害又は第三者の行為等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24条(契約解除後等の処理)

- 1 本契約が解除により終了したときは、発注者は、受注者に対し、契約解除までの間の履行割合に応じた設計及び工事管理に関する報酬、工事の既施工部分と現場搬入済の工事材料に相当する請負代金額を支払って、費用を清算した上で、受注者から工事の既施工部分と現場搬入済の工事材料の引渡しを受けるものとします。なお、設計図書(未完了のものを含みます。)は、設計に関する業務報酬及び費用の全額の支払い並びに交付済みの設計図書及び官公署への届け出において受注者の氏名又は名称を表示しないことを条件として、発注者はこれを受領し、本契約の目的物の建築のために利用することができるものとします。
- 2 本契約を解除したときは、発注者及び受注者は、協議の上、各当事者に属する物件について期間を定めてその引取り、後片付けなどの処理を行います。
- 3 受注者の催告にもかかわらず、発注者による前項の処置が遅れている場合は、受注者は、発注者に代わってこれを行い、その費用を請求することができます。
- 4 第1項に基づき交付された設計図書は、発注者の責任において利用することとし、交付された設計図書に不具合がある場合であっても、発注者は、受注者に対し、追完、損害賠償、業務報酬の減額その他の一切の法的請求をすることはできないものとします。
- 5 発注者の責めに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も、前4項に準じて処理するものとします。

第25条(融資利用の場合の特例)

- 1 請負代金の支払いの全部また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において、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受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。

第26条(長期優良住宅の認定)

- 1 この物件について、長期優良住宅の認定を取得するものとする。
- 2 発注者は本件工事が増築を伴う工事で、長期優良住宅の促進に関する法律にもとづく、長期優良住宅の認定を受ける場合には、申請までに確認済証の交付を受けなければならない。
- 3 長期優良住宅の認定の申請を行ったが、その認定が認められなかった場合には、発注者と受注者は、協議の上、必要に応じ、工事内容、工期等を変更することができるものとします。
- 4 前項の協議が整わない場合、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。
- 5 前項の場合、第24条(契約解除後等の処理)に準じて処理するものとします。

第27条(発注者が複数の場合)

発注者が2名以上の場合、発注者は受注者に対して負担する一切の債務を、互いに連帯して履行する責めを負うものとします。

第28条(印紙等負担)

本契約書並びに本契約に付随して発注者及び受注者の間にて締結する契約書等がある場合、印紙税等の契約書類作成費用は、発注者及び受注者が折半して負担するものとします。

第29条(管轄裁判所)

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を管轄する裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とします。

第30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。)の取扱いは次の通りとします。

(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。

第31条(契約外事項)

本契約に定めのない事項及び疑義のある事項は発注者及び受注者が互いに誠実に協議して定めるものとします。