

工事請負契約書

工事名称： _____

工事場所： _____

請負代金： _____ 円（内 消費税 _____ 円）

工期着工： _____ 年 _____ 月 _____ 日 完成： _____ 年 _____ 月 _____ 日

引渡し： _____ 年 _____ 月 _____ 日

請負代金の支払方法：第1回 _____ 年 _____ 月 _____ 日

第2回 _____ 年 _____ 月 _____ 日（予定）

第3回 _____ 年 _____ 月 _____ 日（予定）

請負代金の振込先： 西日本シティ銀行 大橋駅前支店 当座預金 0003460 株式会社タカノホーム

福岡銀行 屋形原支店 当座預金 0015461 株式会社タカノホーム

上記工事について、発注者 _____ 様と受注者株式会社タカノホームは、次の条項による工事請負契約を締結する。

第1条（総則）

- 発注者および受注者は、各々が対当な立場において、互いに協力し、信義を守り、誠実に本契約（次項に定義する）を履行する。
- 受注者は、この契約書（以下「本契約」と総称する）および、添付の御見積書に基づいて、リノベーション工事を完成させ、発注者は、本契約に基づいて、リノベーション工事代金の支払を完了する。
- 発注者・受注者の間における着工前打合わせ後、確定した承認図及び仕様書をもって「最終実施設計図書」とする。
- 受注者は、最終実施設計図書に従い、誠実に施工をする。

第2条（工期）

請負契約書記載の工期は予定であり、受注者は本工事着手時に最終工程表を作成し、発注者に提示するものとする。この最終工程表をもって工期の決定とする事を、発注者は承諾するものとする。なお、本約款中の工期とは、この最終工程表における工期を示すものである。

第3条（発注者による工事の追加・変更）

- 発注者は、発注者が希望する場合は、受注者の承諾を得て工事内容を追加または変更することができる。
- 発注者は前項の工事内容の追加または変更に伴いリノベーション工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意する。

第4条（受注者による工事の追加・変更）

- 不可抗力、関係法令等による規制、通常の事前調査では合理的に予測不可能な状況その他やむを得ない事由により、リノベーション工事の施工が不可能若しくは著しく困難または不適切であることが判明した場合は、受注者は、発注者との協議の上、工事内容を追加または変更することができる。

- 2 発注者は前項の工事内容の追加または変更に伴いリノベーション工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意する。

第5条（建物の事前調査）

受注者が発注者よりリノベーション工事の依頼を受けた場合は、設計・施工に際して、受注者は契約の対象となる発注者の建物を事前に調査しなければならない。この際、受注者がこの時点で業界一般に普及している調査方法・技術によって十分な注意を払って調査しても尚、発見できなかった既存建物に不具合があり、この補強、補修に相当の費用及び工期を要する場合は、受注者は、第4条第1項に基づき、この費用及び工期の変更を発注者に請求することができる。

第6条（御見積書等に明示されない事項の確定）

- 1 本契約締結の際、添付の御見積書に明示されていなかった事項は、リノベーション工事の施工上、重要な事項については発注者およ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。
- 2 発注者は前項の仕様決定に伴いリノベーション工事代金が増減し、工期が変更される場合があることにあらかじめ同意する。

第7条（工事の追加・変更に伴う書面の作成）

前4条またはその他の理由に基づいて、リノベーション工事の内容を追加または変更する場合は、当該追加または変更の内容を明示した受注者所定の「工事追加・変更工事承諾書」の作成その他の受注者が相当と認める方法によるものとし、発注者が手続を完了しない場合には、受注者は、リノベーション工事を一時中止し、工期の延長を求めることができる。

第8条（支給材料）

- 1 注文者は、受注者の事前の書面による承諾を得ずに、発注者の支給材料によって受注者にリノベーション工事を施工させることはできない。
- 2 発注者は、前項において受注者が承諾する場合は、受注者の承諾料として、受注者に対する発注者支給品管理費（発注者支給品の定価の5%に相当する金額）を受注者に支払う事とする。
- 3 発注者は、第1項の受注者の承諾を得た場合には、発注者支給品の受渡期日・受渡場所は受注者の指定に従うものとする。
- 4 受注者は、前項に基づき、発注者支給品の受け渡しを受けた場合には、発注者支給品を、善良な管理者として使用・保管する。

第9条（各種手続・近隣関係の調整）

- 1 発注者は、受注者がリノベーション工事の着工予定日に遅滞なく工事に着手できるように必要な準備を行うものとし、リノベーション工事の着工の前後を問わず、受注者がリノベーション工事を施工するにあたって必要となる各種の手続は発注者の費用および責任において行うものとする。
- 2 リノベーション工事の施工に関し、通常一般人にとって受忍の限度を超える騒音・振動・粉じん・日照その他の問題に関して近隣住民との間に紛争・トラブルが生じた場合には、受注者の費用および責任において解決を図るものとする。但し、通常一般人にとって受忍の限度を超えない場合は発注者の費用および責任において解決を図るものとする。

万が一、紛争が解決する見込みのない時は、乙は本契約を解除し、それまでの作業に対する対価を請求することができる。

第10条（第三者の損害および第三者との紛議）

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、身体に危害をおよぼし、または財産などに損害を与えたとき（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する。ただし、発注者の責めに帰すべき事由によるときは、発注者が負担とするものとする。

第11条（不可抗力による損害）

- 1 不可抗力によって、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すみやかにその状況を発注者に通知しなければならない。
- 2 前項による損害その他の不可抗力に基づく費用について、受注者が善良な管理者の注意義務を怠った場合は受注者の負担とし、受注者が善良な管理者の注意義務を果たした場合は発注者の負担とする。
- 3 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、それらの額を損害額より控除したものを前項の損害額とする。

第12条（工事代金の変更）

法令の制定・改廃、経済事情の変動による工事材料または労力の調達困難等により、請負代金が適当でないと認められるときは、発注者およ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。

第13条（完成・引渡し）

- 1 受注者は、リノベーション工事の完成後、速やかに発注者との間で完成の確認を行うものとする。
- 2 前項の完成確認終了後、発注者および受注者は、受注者所定の様式による竣工検査立会証を作成する。
- 3 完成確認の際、手直しが必要な事項が生じた場合には、竣工検査立会証の手直し項目欄に、当該手直し事項を記載するものとし、受注者は、建築実務における健全な実務慣行に従い、誠実に手直し工事を施工するものとする。
- 4 第2項の竣工検査立会証の作成後（手直し事項のある場合は、当該手直し事項の施工後）、受注者は、発注者に対し、最終請負代金（追加変更工事代金を含む）の請求書を発行することができ、発注者は目的物の引渡しと引き換えに最終請負代金の支払いを完了するものとする。
- 5 発注者は、前項の引渡しの際は、受注者所定の様式による引渡確認書に署名または記名および押印して引渡しの完了を確認するものとする。

第14条（契約不適合責任）

- 1 発注者は、引渡しを受けた本契約の目的物が、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないとき（以下「契約不適合」といい、数量に関する契約不適合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等が不足する状態にあることをいいます。）は、当該契約不適合が発注者の責めに帰すべき事由により生じた場合を除き、受注者に対し、相当の期間を定めて本契約の目的物の修補による履行の追完請求をすることができるものとします。

ただし、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り修補することができるものとします。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られません。

- 2 前項に基づき発注者が修補請求をした場合において、相当の期間内に受注者が修補を行わないときは、発注者は、その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るものとします。

3 前項の規定にかかわらず、第1項本文に定める場合において、次の各号に該当するときは、発注者は、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) 修補が不可能であるとき
- (2) 第1項但書後段により修補を求めることができないとき。
- (3) 受注者が修補を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 受注者が修補を行う見込みが無いことが明らかであるとき。

4 前2項による請負代金の減額は、原則として契約不適合に係る修補費用を基準として行うものとし、発注者が修補を求めることができないときその他修補費用の算定が困難であるときは、請負代金内訳書の単価を参考に算定した契約不適合による価値減損分を基準として行うものとします。

5 発注者は、引渡しを受けた本契約の目的物の契約不適合により損害を被ったときは、受注者に対し、その損害の賠償を請求することができるものとします。ただし、当該契約不適合が、本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のできない事由により生じたときはこの限りではありません。

6 発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、受注者に対し、その契約不適合を理由として、前各項に定める権利その他当該契約不適合に係る発注者の権利を行使することができないものとします。

- (1) 目的物の引き渡しを受けてから2年以内に契約不適合の通知をしなかったとき。ただし、本契約の目的物を引き渡した時に、受注者において当該契約不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでなく、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ものとします。
- (2) 発注者の支給材料若しくは貸与品又は発注者の指定による施工方法若しくは工事材料に起因して契約不適合が生じたとき。ただし、受注者が施工について適当でないことを知りながら発注者に通知しなかった場合はこの限りではありません。

第15条（発注者の中止・解除権）

発注者は次の各項の一つに該当するときは、本契約を解除できる。

- (1) 受注者の責に帰する事由により、当初の工期内に完成する見込みがないと認められるとき。
- (2) 正当な事由なく、受注者が契約の目的を達することが出来ないとき。

第16条（ローン利用の場合の特例）

リノベーション工事代金の支払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で、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。

第17条（受注者の中止・解除権）

1 受注者は、次の各号の一に該当する事由の生じたときは、発注者に対する何らの催告なく、リノベーション工事を中止し、または本契約を解除することができる。

- (1) 発注者が請負代金の支払を遅滞し、受注者が相当の期間を定めて催告しても履行しないとき
- (2) 発注者に請負代金の支払能力を欠くおそれが明らかになったとき
- (3) 発注者による本契約の違反、建築関連諸法令（建築主事などからの指導を含む）、近隣住民との間の紛争・トラブルその他やむを得ない事由により本契約の履行が不可能または困難となったと認められるとき
- (4) 発注者が工事変更に伴う工事代金の変更の協議に応じないとき
- (5) 発注者が工事内容に関する協議、工事期間の延長の協議その他の受注者の求める協議に応じないとき
- (6) リノベーション工事の中止期間が1か月以上に達したとき
- (7) その他本契約の履行を阻害する事由が発生したとき

2 前項の規定は、受注者の発注者に対する工事済部分および注文済工事材料に関する請負代金相当額の請求および損害賠償の請求を妨げない。

第18条（反社会的勢力の排除）発注者または受注者は、相手方が次のいずれかに該当した場合には、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。

- (1) 自らまたはその関係者が暴力団・暴力団員・暴力団関係団体・暴力団関係者・右翼標榜団体・総会屋その他の反社会的勢力であり、またはこれらの者との関係があることが明らかになったとき
- (2) 自らまたはその関係者が前号の反社会的勢力を名乗るなどして、相手方の名誉・信用を毀損し、もしくは業務の妨害を行いまたは不当要求行為を行ったとき

第19条（解除後の処理）

- 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工事の出来高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、受注者から工事の出来高部分と現場搬入済の工事材料の引渡しを受けるものとする。
- 2 本契約が解除により終了したときは、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うものとする。
- 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を遅れている場合、受注者は、発注者に代わってこれを行ない、その費用を請求することができる。

第20条（遅延違約金）

- 1 受注者の責に帰する事由により、工事期間内にリノベーション工事を完了できないときは、発注者は、受注者に対して、遅滞日数1日につき、請負代金から工事済部分に関する請負代金相当額を控除した額に年6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。
- 2 発注者が請負代金の支払を完了しないときは、受注者は、発注者に対して、遅滞日数1日につき、支払遅滞額に年6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。

第21条（紛争の解決）

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の裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とし、または裁判外の紛争処理機関によって、その解決を図るものとする。

第22条（協議）

本契約に定めのない事項については、必要に応じ、発注者と受注者が誠意をもって協議して定める。

第23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する。

- (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、建築設計事務所、保証委託会社、JIO、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、あらかじめ同意する。
- (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する。

特記事項（工事期間中に関する事項）

- （１）工事期間中の工事に必要となる水道・電気代は、発注者負担となります。
- （２）工事期間中の工事車両の駐車場確保に必要となる費用は、発注者負担となります。

以上、この契約の証として、本書２通を作成し当事者署名又は記名・捺印の上、原本を各自が保有する。

令和 年 月 日

発注者：住所

氏名 _____ 印

受注者：住所

氏名 _____ 印