

工事請負契約書

この契約書(約款を含む)と図面および見積書に基づき、発注者(以下「甲」といいます。)と、請負者(以下「乙」といいます。)とは、甲・乙間で工事請負契約を締結します。

工事の種類	様邸リノベーション工事		
工事場所			
工期	□着工 契約から 日以内 / □引渡 着工から 日以内		
完成予定	□工事着工から 日以内		
請負代金	工事価格	消費税	総額
	金 円	金 円	金 円
支払い (全回)	工事価格(消費税込) 合計	支払い方法	支払期限
	契約金	金 円	振込 年 月 日
	着工金	金 円	振込 年 月 日
	中間金	金 円	振込 年 月 日
	最終金	金 円	振込 年 月 日
資金内訳	現金	金 円	
	融資	金 円	

コーディネーター _____ デザイナー _____
本契約の締結の証として、本書を電磁的に作成、処理を施し、双方保管するものとします。

振込先
振込口座 みずほ銀行 渋谷支店 普通 1406655 リノベル(カ) リノベル株式会社
※誠に勝手ながら、振り込み手数料はお客様のご負担でお願いいたします
住所 _____

発注者(甲) 氏名 _____

住所 東京都港区南青山5-4-35 たつむら青山ビル

請負者(乙) 氏名 リノベル株式会社 代表取締役 山下智弘

工事請負契約約款

第1条 (総則)

- 発注者(以下「甲」といいます。)と請負者(以下「乙」といいます。)は互いに協力し、信義に従い誠実に本契約の債務を履行します。
- 甲が複数の場合には、甲は、本契約上の債務を連帯して履行するものとし、乙は、甲のうち一人に対して通知・協議・弁済その他の債務の履行をすれば、当該行為は甲全員に対して効力を有するものとします。

第2条 (一括委任、一括請負)

甲は、乙が乙の指定業者に工事の全部または一部を一括して委任または請け負わせることを承諾します。

第3条 (権利義務の承継など)

- 甲および乙は、予め相手方の書面による承諾を得なければ、本契約上の地位、本契約から生ずる自己の権利または義務を第三者に譲渡し、または承継させることはできません。
- 甲および乙は、相手方の書面による承諾を得なければ、工事請負代金を完済し、かつ、第16条③に基づき工事の完成が確認されるまで、工事材料もしくは建築設備の機器(以下「工事材料等」といいます。)または工事の目的物を、第三者に譲渡し、貸与し、または質権、抵当権その他の担保の目的に供することはできません。

第4条 (工事用地の確保)

- 1 甲は、乙の求めに応じて、工事の目的物の敷地その他工事のために要する土地または当該工事を実施する占有部（以下「工事用地」といいます。）を確保するものとします。
- 2 工事用地について甲以外に権利を有する者がいる場合、甲は、その者から書面による工事の承諾をとった上、乙の指定する日までにその書面を乙に提出しなければならないものとします。

第5条 (工事用の水道・電力の供給)

工事に必要な水道・電力は、別段の定めがない限り、甲が支給するものとします。

第6条 (工事関係者についての異議)

甲は、乙の使用人もしくは乙の指定業者または乙の指定業者の使用人もしくは労務者のうち、工事の施工または管理について著しく適当でないと認めたものがあるときは、その理由を乙に書面をもって明示して必要な措置をとることを求めることができます。

第7条 (現場の条件の相違・変動)

設計図・仕上表等と工事現場の条件ないし状態の相違、または工事現場での予期せざる事態の発生等により、設計図・仕上表等のおりの工事が困難である場合は、甲・乙協議の上、現状に適合するように設計図・仕上表等を変更または補正して工事するものとします。なお、この変更または補正により、工期または工事請負代金額を変更する必要があるときは、甲・乙協議の上定めます。

第8条 (設計図・仕上表等に適合しない施工)

- 1 施工について設計図・仕上表等に適合しない部分があり、かつ工事の目的が達せられないと認められるときは、乙は、速やかにこれを改修します。ただし、過分の時間または費用がかかるときは、甲と協議の上、工事請負代金の適切な減額措置をもって改修に代えることができるものとします。
- 2 ①の定めにかかわらず、次のa. b. c. のいずれかによって生じた設計図・仕上表等に適合しない施工については、乙は、その責を負いません。
 - a. 甲の指図によるとき。
 - b. 適合しない旨を乙が通知したにもかかわらず、甲が適切な指示をしなかったとき。
 - c. その他、施工について乙の責に帰することのできない事由によるとき。
- ③ ①②の定めその他、施工について乙の責に帰することのできない事由によって生じた設計図・仕上表等に適合しない施工については、甲乙双方の協議により対応を決定するものとします。ただし、軽微なものに関してはこの限りではありません。

第9条 (著作権の帰属)

設計図・仕上表、写真、提案書その他本契約の成果物（未完成品を含む）が著作物に該当する場合、その著作権（著作権法第21条から第28条に定める全ての権利を含む。）は乙に帰属します。

第10条 (秘密保持)

- ① 甲及び乙は、相手方より提供を受けた技術上又は営業上その他業務上の一切の情報（以下「秘密情報」という）につき、複製、改変、第三者に開示又は漏洩してはならないこととします。但し、次の各号のいずれか一つに該当する情報についてはこの限りではありません。
 - a. 秘密保持義務を負うことなく既に保有している情報
 - b. 秘密保持義務を負うことなく第三者から正当に入手した情報
 - c. 開示者から提供を受けた情報によらず、独自に開発した情報
 - d. 本契約に違反することなく、かつ、受領の前後を問わず公知となった情報
- ② 甲及び乙は、当該秘密情報の管理に必要な措置を講ずるものとし、当該秘密情報を第三者に開示する場合は、事前に開示者からの書面による承諾を受けなければなりません。但し、法令の定めに基づき又は権限ある官公署から開示の要求があった場合はこの限りではありません。なお、この場合は、開示者に対して当該開示につき遅滞なく通知しなければならないものとします。
- 3 甲及び乙は、開示者より提供を受けた秘密情報について、本契約の目的の範囲内でのみ使用し、複製、改変が必要な場合は、事前に開示者から書面による承諾を受けるものとします。
- ④ 被開示者は、秘密情報（前項により複製、改変したものを含む）につき、本契約を履行する上で不要となった場合、開示者より請求があった場合又は本契約が終了した場合は、開示者の指示に従い、遅滞なく、開示者に対し返還その他の処置を行うものとする。

第11条 (損害の防止)

- 1 乙は、第16条③に基づき工事の完成が確認されるまで、関係法令等に基づき、工事の目的物、工事材料等、工事の目的物に近接する工作物または第三者に対する損害の防止のため、通常必要と認められる損害の防止処置を行うものとします。なお、当該防止措置に要する費用は、工事代金を含むものとし、乙が甲に請求することを妨げないものとします。
- 2 甲・乙の協議により、通常必要と認められる範囲を超えた特別な損害の防止処置（騒音・悪臭等を

防止する特別な遮蔽物の設置等を例とするが、これに限られない。)を行うときは、甲がその費用を負担するものとします。

第12条 (現金・高価品等の管理)

- 1 工事場所に甲及び甲の関係者(乙の役職員、本請負工事を施工する下請業者を除き、甲の親族・友人・関係者等を含むが、これに限られないものとします。)の現金、高価品、貴重品または残置物(甲の希望により工事場所に残置された物品)がある場合、施工の間、甲は自己の責任をもって、それらを移動し、または管理するものとします。
- 2 前項の場合に、現金、高価品、貴重品または残置物の紛失、滅失、毀損について、乙は、甲から予め告知されていた場合であっても、乙の責に帰すべき事由により生じたことが明らかな場合を除き、その責を負いません。

第13条 (第三者の損害)

- 1 施工により第三者の生命、身体または財産などに損害が生じた場合、その原因が乙の責に帰すべき事由によるものについては、乙がその処置・解決にあたるものとします。ただし、乙だけでは解決が困難なときは、甲はこれに協力するものとします。
- 2 ①の損害については、乙の責に帰すべき事由により生じたものに限り、乙が負担するものとします。
- 3 ①の損害が甲の指図その他乙の責に帰することのできない事由によって生じたときは、乙は、甲に対しその理由を明示して、必要と認められる工期の延長を求めることができます。

第14条 (施工一般の損害)

- 1 第16条に定める完成検査が完了し、引渡が確認されるまでに、工事の目的物、工事材料等その他施工一般について生じた損害は、施工前に原因が存するもの、工事の目的物自体に内在する原因で生じたもの、および工事が中止されている間に生じたものを除き、乙の負担とします。
- 2 ①の定めにかかわらず、①の損害のうち、甲の責に帰すべき事由によるもの、および次のa.b.のいずれかの場合に生じたものは、甲の負担とします。この場合、乙は、甲に対しその理由を明示して、必要と認められる工期の延長を求めることができます。
 - a. 甲の都合により、工事が繰延べまたは中止されている場合
 - b. 甲の工事請負代金の支払いの遅滞により、工事が繰延べまたは中止されている場合

第15条 (不可抗力による損害)

- 1 戦争、テロ行為、暴動、天変地異、法令の改廃・制定、公権力による処分・命令、同盟罷業その他の争議行為、輸送機関の事故、伝染病の蔓延及びその他の不可抗力(以下単に「不可抗力」と言います。)によって、工事の目的物、工事材料等その他施工一般について損害が生じた場合で、乙が善良なる管理者の注意義務を果たしていたときは、第14条①の定めにかかわらず、その損害は甲の負担とします。
- 2 不可抗力によって、工事に回復困難な損害を生じた場合は、乙は、工事を完成させる責任を免れるものとし、当該不可抗力事由発生時の出来形部分の工事請負代金相当額の金員を甲に請求できるものとします。

第16条 (完成検査・完成確認)

- 1 乙は、工事を完成したときは、相当の期間を定めて甲に検査を求め、甲は、速やかにこれに応じて乙の立会いのもとに検査(以下「完成検査」といいます。)を実施し、完成を確認します。
- 2 完成検査の結果、設計図・仕上表等に適合しない不備が発見されたときには、乙は速やかにこれを是正して、再度完成検査を求めるものとします。
- 3 完成検査の結果、設計図・仕上表等に適合しない不備がないことが確認されたときは、乙は、甲に対し工事完了引渡書を交付の上、甲に工事物件を引き渡し、甲は、乙が指定する工事完了引渡確認書に署名押印の上、乙に交付します。
- 4 完成検査の際に設計図・仕上表等に適合しないことが客観的に発見できる不備については、完成確認の後、乙は、すべての責任を免れるものとします。
- 5 甲が完成検査を拒んだとき、または乙が定める相当の期間内に甲が完成検査を実施しないとき、その他甲の責に帰すべき事由により完成検査が実施できなかったときは、当該相当の期間の経過時に完成が確認されたものとみなし、乙は、完成検査が実施された場合に免れ得た責任を負担しません。

第17条 (工事請負代金の支払)

- 1 甲は、本契約に定めた各支払い期限までに、各所定の支払い金を乙に支払います。なお、支払い方法が振込による場合は、振込手数料は甲の負担とします。
- 2 甲が請負契約書による所定の契約金を工事の着手までに支払わない場合は、乙は、工事に着手しないことができるものとします。この場合に、乙は、工事遅延の責任を負担しません。(ただし融資等による請負契約時に着手金がない場合を除きます。)
- 3 本契約に先立ち、甲乙間で「リノベーションコーディネートサービス契約書」を別途締結し、同契約書に基づき甲より乙に対し本契約申込金及びそれに類する金員が差し入れられている場合、本金員は

本条に基づき甲から乙に支払われる工事代金の一部に充当されるものとし、甲は本代金の支払いから本金員に相当する額を控除して乙に対して支払いを行うものとし、

第18条 (目的物の使用)

甲は、着工日以降、工事請負代金を完済し、かつ、第16条③に基づき工事の完成が確認され、かつ工事完了引渡確認書への署名が行われるまで、工事の目的物を使用することはできないものとし、

ただし、予め乙の承諾を得た場合は、工事に支障がない範囲で、使用することができます。

第19条 (金融機関の融資利用)

甲が工事請負代金の支払いのため融資を受ける場合、甲は、乙に対し、本契約に基づき融資金の代理受領の権限を付与することができるものとし、

第20条 (契約不適合の責任)

- 1 工事の目的物に関して、設計図・仕上表等に適合しない不備に対する担保責任の存続期間は、工事請負契約書または請書（以下総称して「契約書」といいます。）に記載がある場合は記載のとおりとし、記載がない場合には工事の完成が確認された日から2年間とします。
- 2 設計図・仕上表等に適合しない不備が施工内容に照らして重大でなく、かつ、その補修に過大な費用または時間を要する場合は、甲と協議の上、乙は相当額の損害賠償をもってこれに代えることができます。

第21条 (工事内容または工期の追加・変更)

- 1 甲は、乙が予め不可能であると表明したものを除き、必要により、乙と協議の上、工事内容または工期を追加・変更することができます。ただし、この追加・変更により生じた乙の損害は甲の負担とします。
- 2 工事に支障を及ぼす、湧水もしくは遺跡その他の地中埋設物の発見、天災、天候の不良または建築確認、諸官庁の許認可・検査・行政指導もしくは融資手続の遅延、社会経済情勢の変動その他乙の責に帰することのできない事由により、工期内に工事を完成することができないときは、乙は、その理由を甲に明示して、工事内容または工期の変更を求めることができます。この変更の内容は、甲・乙協議の上定めます。

第22条 (工事請負代金額の変更等)

- 1 次のa. b. c. d. e. のいずれかにあたるときは、甲または乙は、相手方に工事請負代金額の変更を求めすることができます。なお、その場合には、変更契約を締結することとします。
 - a. 設計図・仕上表等と比べて工事内容に追加・変更があったとき。
 - b. 工期の変更があったとき。
 - c. 中止した工事または災害を受けた工事を続行する場合で、工事請負代金額が不相当であるとき。
 - d. 不可抗力により工期が著しく遅れ、工事請負代金額が不相当となったとき。
 - e. 法令の制定・改廃、社会経済事情の変動などによって、工事請負代金額が不相当となったとき。
- 2 工事請負代金額を変更するときは、工事の減少部分については契約書別添の見積書、増加部分については物価指数等に基づいた時価を参考として定めるものとします。
- ③ 本契約締結後で、甲乙間で合意した設計図面が存在した上で、甲が工事内容の変更を申し出、かつ工期や請負金額に過分の変更を要する場合には、甲は、工事請負代金額の変更とは別に、設計図の変更、部材の転送等に要する諸経費の実費を乙に支払います。ただし、甲乙双方の協議による合意により、別段の定めとする場合は、この限りではありません。
- ④ 本契約所定の工事請負代金による有効着工期限は、契約書記載のとおりとし、記載がない場合は締結日の1ヶ月後とします。有効着工期限までに着工できなかった場合、甲・乙協議の上、再度、工事請負代金を定めるものとし、

第23条 (履行遅滞・違約金)

- 1 正当な理由がないのに、乙が工事の完成を遅滞している場合、甲は、遅滞日数1日につき、工事請負代金額から出来形部分の工事請負代金相当額を控除した額の2,500分の1を、違約金として乙に請求できます。ただし、甲が完成検査の実施を拒んだとき等第16条⑤のときは、この限りではありません。
- 2 甲が工事請負代金の支払いを遅滞している場合は、乙は、遅滞日数1日につき、工事請負代金額からすでに受領した金額を控除した残額の2,500分の1を、違約金として請求できます。
- 3 特定商取引に関する法律の適用を受ける場合、違約金および損害賠償の請求は、同法に基づく制限の範囲内とします。

第24条 (甲の中止または解除権)

- 1 甲は、工事が完成するまでは、乙が被る損害を賠償した上、必要により、書面をもって工事を中止させ、または本契約を解除することができます。ただし、特定商取引に関する法律の適用を受ける場合

- において、同法に基づくクーリングオフによるときは、損害賠償の必要はありません。
- 2 ①の中止の期間が継続して3ヶ月を超えたときは、その超えた日において、本契約は①に基づいて解除されたものとみなします。
 - 3 次のa. b. のいずれかにあたる事由が存する場合、甲は、書面をもって、当該事由が存する間、工事を中止させることができます。
 - a. 乙の責に帰すべき事由により、着工日を著しく過ぎても、乙が工事に着手しない場合
 - b. 乙の責に帰すべき事由により、工事が遅れ、工事に通常必要と認められる期間内に完成する見込みがないことが明らかな場合
 - 4 本契約が解除されない限りにおいて、甲は、①または③によって中止した工事を、書面をもって乙に通知して、再開させることができます。ただし、①の損害賠償を甲が支払わない限り、乙は、工事を再開しないことができ、また、再開する場合、乙は、その理由を甲に明示して必要と認められる工期の延長を求めることができます。
 - 5 次のa. b. c. d. e. f. のいずれかにあたる事由が存する場合は、甲は、催告をすることなく、書面をもって、本契約を解除することができます。解除したときは、甲は、乙に対し損害賠償を請求できます。
 - a. 乙の責に帰すべき事由により、着工日を著しく過ぎても、乙が工事に着手しない場合
 - b. 乙の責に帰すべき事由により、工事が遅れ、工事に通常必要と認められる期間内に完成する見込みがないことが明らかな場合
 - c. 乙が本契約に違反し、その違反によって工事の目的を達することができなくなった場合
 - d. 乙が建設業の許可を取り消された場合、またはその許可が効力を失った場合
 - e. 乙が施工する能力を欠くに至ったと客観的に認められる場合
 - f. 社会経済情勢の著しい変動により、本契約の経済的合理性が認められなくなった場合
 - 6 ①③により甲が工事を中止させたとき、乙は、工事現場の現状保全のため、または災害に備えるため、やむを得ず必要な最小限度の工事をすることができます。

第25条（乙の中止または解除権）

- 1 次のa. b. c. d. e. のいずれかにあたる事由が存する場合は、乙は、書面をもって甲に通知することにより、当該事由が存する間、工事を中止することができます。
 - a. 甲が工事請負代金(第22条①による変更後のものを含みます。)の支払いを遅滞している場合
 - b. 甲が、正当な事由なく、第7条、第8条①、第11条②、第21条②、第22条④、第31条の協議に応じない場合もしくは第29条の規定に違反した場合、または甲に解決に向けた誠意が認められない場合
 - c. 甲が第4条②の書面を乙の指定する日までに提出しない場合
 - d. 乙の責に帰すべき事由がないのに、乙が施工を継続できない場合
 - e. 甲の責に帰すべき事由により、工事が著しく遅延した場合
- 2 本契約が解除されない限りにおいて、①のa. b. c. d. e. にあたる事由が存しなくなったときは、乙は、工事を再開します。ただし、④の損害賠償を甲が支払わない限り、乙は工事を再開しないことができ、また、再開する場合に、乙は、その理由を甲に明示して必要と認められる工期の延長を求めることができます。
- 3 次のa. b. c. d. e. f. のいずれかにあたる事由が存する場合は、乙は、催告をすることなく、書面をもって、本契約を解除することができます。
 - a. ①のa. b. c. d. e. のいずれかにあたる事由、または甲の責に帰すべき事由が存することにより、工事の遅延または中止期間が、相当程度経過した場合
 - b. 甲により工事内容が変更されたため、工事請負代金額が3分の2以上減少した場合
 - c. 甲が本契約に違反し、その違反により工事が著しく遅延し、または工事の目的を達することができなくなった場合
 - d. 甲が工事請負代金の支払能力を欠くに至ったと認められる場合
 - e. 社会経済情勢の著しい変動により、本契約の経済的合理性が認められなくなった場合
 - f. 甲が以下のいずれかにあたる場合
 - (1) 甲(甲が法人の場合、その役職員を含みます。)が、暴力団、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)であると認められるとき
 - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有するとき
 - (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有するとき
 - (5) 暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有するとき
- 4 ①③(ただし、③のe.の場合を除きます。)により、工事を中止し、または本契約を解除したときは、乙は、それにより甲が被った損害につき一切の義務および責任を負わず、また、甲に対し損害賠償を請求できます。なお、③のe.の場合には、乙は損害賠償責任を負いません。

第26条 (解除後の処置)

- 1 甲が第24条①により本契約を解除するとき、甲と乙が別途「リノベーションコーディネーターサービス契約書」を締結している場合は、同契約書第5条第2項に規定するサービス費用を乙に支払うものとします。ただし、サービス費用とは別に、乙が工事の準備のため資機材の手配及び専門家への外注等により既に発生した実費があるときは、乙は、サービス費用に加えてその実費相当額を甲に請求できません。
- 2 本契約が解除されたときは、甲が乙に工事の出来形部分の工事請負代金相当額を支払うのと引き換えに、工事の出来形部分および工事材料等は甲に帰属するものとします。
- 3 本契約が解除されたときは、②のほか、甲・乙協議の上、各々が所有権等正当な権原を有する物について、期間を定めて引取りおよび後片付け等の処理を行うものとします。
- 4 ③の処理が遅れ、催告してもなお、正当な事由がないのに行われなときは、甲または乙は、相手方に代わりその処理を行い、要した費用を相手方に請求できます。

第27条 (特別の解除権)

- 1 甲が金融機関からの融資を利用する場合で、これを予め書面で乙に告げた場合、甲の申込んだ融資が減額または否認される旨が判明したときは、甲または乙は、催告をすることなく、書面による意思表示により本契約を解除できます。ただし、甲の解除の意思表示は、乙が指定する日までに乙に到達した場合に限り有効とします。この解除については、第24条・第25条の定めにかかわらず、甲または乙は相手方に対し損害賠償を請求できません。ただし、第26条の②③および④の適用は妨げないものとします。
- 2 着工日までに、建築確認申請にかかる適合の通知が受けられず、かつ、それが甲・乙いずれの責にも帰することのできない事由による場合、甲または乙は、催告をすることなく、書面による意思表示により本契約を解除できます。これにより本契約が解除されたときは、乙は、甲から受領した代金があるときは、必要経費を控除の上、残余があればそれを甲に返還します。また、乙は、必要経費の不足分を甲に請求できるものとし、甲はこれを速やかに支払います。

第28条 (建築確認申請・融資手続等の委任)

乙は、建築確認申請または金融機関からの融資の手続等について、甲の委任を受けて手続等を代行できるものとします。この場合の費用その他の詳細は、乙の定めによるものとします。また、この場合の代行業務は書類への記入、書類の提出代行等、事務的な手続に限定するものとします。

第29条 (資金使途)

甲は、乙が工事の対象となる物件の購入又は本件工事の施工に要する金員を、金銭消費貸借等により金融機関から借り入れている場合、甲は当該金員を本物件の購入又は本件工事施工の用にのみ供しなければなりません。ただし、甲もしくは乙と当該金融機関との間で別段の書面による定めがある場合、この限りではありません。

第30条 (引渡後の追加工事)

甲及び乙は、本契約に基づく工事完成後、本契約に定める同一の工事対象物件に関し、甲が乙に対し追加で工事を発注する場合は、都度工事請負契約を締結するものとします。但し、当該追加工事の請負金額が50万円未満（消費税抜）の場合には、工事請負契約の再締結は必要とせず、別途定める「工事注文書」に基づき乙が工事を請負うことに合意します。なお、この当該工事注文書に定めなき事項は本契約の定めによるものとします。

第31条 (紛争の解決)

本契約について紛争が生じたとき、甲・乙は、誠実に協議し、解決に努力するものとします。

第32条 (合意管轄)

甲・乙は、本契約に関する訴訟の第一審の専属的合意管轄裁判所を、契約書記名押印欄記載の乙の住所を管轄する裁判所とすることに合意します。

第33条 (規定外事項)

本契約に定めのない事項については、必要に応じ甲・乙協議の上定めるものとします。

以上

確認書

私、_____は、工事請負契約書及び工事請負契約約款に記載の内容を、
リノベル株式会社より説明を十分に受け、理解・確認した上で、本工事請負契約を締結いたしました。

現住所 _____

氏名 _____