

# 建築工事請負契約書

様（以下「甲」という）と三井工務店（以下「乙」という）とは、後記1～8までの記載事項及び後記条項に基づき、建築工事請負契約を締結しましたので、その証として本書2通を作成し、甲乙各1通を保管する。

1 工事名称

2 工事場所

3 工期 着手（令和 年 月 日）

完成（令和 年 月 日）

4 請負代金額 金 円

うち工事価格 金 円

取引にかかる消費税及び地方消費税の額 金 円

（注）請負代金額は、工事価格に取引にかかる消費税及び地方消費税の額を加えた額

5 支払方法

	支払期限	支払金額
契約締結時	年 月 日	金 円（税込）
着工時金	年 月 日	金 円（税込）
中間金	年 月 日	金 円（税込）
引渡時金	年 月 日	金 円（税込）

6 引渡時期 完了後 日以内

7 履行遅滞違約金 約款の定めによる

8 検査の時期及び方法 約款の定めによる

令和 年 月 日

甲(注文者) 住所

氏名

乙(請負者) 住所

氏名

(総則)

乙は、甲に対し、建築請負工事契約書の表記2に記載の建物の建築工事を請け負い、これを完成することを約束し、甲は、これに対し請負代金を支払うことを約束する。

第1条 (使用承諾書の提出)

建築用地が借地のときは、甲は、着工前に乙に当該建築用地の使用にかかる土地所有者の承諾書を提出するものとする。

第2条 (権利義務の承継)

当事者は、相手方の書面による承諾を受けなければ、この契約から生じる自己の権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは引き受けさせることはできない。

第3条 (工事の変更)

当事者間に工事の内容を変更せざるを得ない事情のあるときは、その変更の内容、工期並びに請負代金について、甲乙協議の上、書面によってこれを定めるものとする。ただし、着工後において請負代金の一割に相当する金額を超える工事内容の減少は、これを認めないものとする。

第4条 (工期の変更)

乙は、工事に支障を及ぼす天災、疫病、天候の不良、建築確認等の法令に基づく許認可の遅延その他乙の責に帰することのできない事由によって工期内に工事を完成することができないとき又は正当な理由があるときは、甲に遅滞なくその理由を付して工期の延長を求めることができるものとする。この場合において、工期の延長日数は、当事者が協議して定める。

第5条 (請負代金額の変更)

当事者は、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対し、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

- ① 工事の追加又は変更があったとき
- ② 工期の変更があったとき
- ③ 契約期間内に予期することができない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき
- ④ 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合において、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき

- 2 請負代金額を変更するときは、工事の増加部分については時価による。

#### 第6条 (一般の損害)

工事の完成引渡までに建物、工事材料その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とする。

- 2 前項の損害のうち、次の各号の一つに該当するものは、甲の負担とし、乙は、甲に対し工期の延長を求めることができる。
  - ① 甲の都合によって着工期日までに着工できなかったとき、又は甲が工事を繰り延べ若しくは中止させたとき
  - ② 前払金又は部分払金が遅れたため、乙が着工せず又は中止をしたとき
  - ③ その他甲の責に帰すべき事由によるとき

#### 第7条 (第三者の損害)

施工のために第三者に損害を生じたときは、乙がその賠償の責を負う。ただし、その損害の発生が甲の責に帰すべき事由によるときは、甲がその賠償の責を負う。

#### 第8条 (第三者との紛議)

工事に関し、第三者との間に紛議が生じたときは、甲乙協力して次の各号に従いその解決にあたる。

- ① 振動、騒音等施工を原因として生じた紛議は、乙がその解決にあたり、甲乙協議の上、必要な措置をとる。ただし、施工について乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない事由により第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。
- ② 日照妨害、眺望侵害等敷地の土地利用形態を原因として生じた紛議は、甲がその解決にあたり、甲乙協議の上、必要な措置をとる。この場合において、第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。

#### 第9条 (不可抗力による損害)

天災、疫病その他甲乙いずれの責にも帰することのできない不可抗力によって工事の既成部分、工事材料に損害を生じたときは、乙は、事実発生後速やかにその状況を甲に通知する。

- 2 前項の損害について、当事者が協議して重大なものと認め、かつ、乙が善良な管理者としての注意義務をしたと認められるものは、甲がこれを負担する。

#### 第10条（検査、引渡並びに請負代金の支払）

乙が工事を完成したときは、乙は、その引渡に先立って、甲の検査を求め、甲は速やかにこれに応じて、乙の立会のもとに検査を行う。

- 2 検査の結果、工事に瑕疵契約の内容に適合しない部分があったときは、乙は速やかにこれを修補する。ただし、瑕疵契約の内容に適合しない部分が軽微である場合は、乙は引渡後においてこれを修補することができる。
- 3 本条の検査を終了したときは、甲は、乙に請負代金の支払を完了し、乙は甲に建物を引渡す。

#### 第11条（住宅ローン等利用の場合）

甲が請負代金の支払の一部に充てるため、乙の提携する金融機関から金銭の借入を行い、乙が当該債務を甲のために保証したときは、甲は、乙の求償債権を担保するため、建物並びにその敷地につき、抵当権設定契約を締結し、建物の引渡の前日までに、委任状、印鑑証明その他抵当権設定登記に必要な書類一式を乙に交付する。

- 2 甲が請負代金の支払の一部に充てるため、住宅金融公庫又はその他の公的機関から金銭の借入を行い、当該融資金による支払を当該融資時に行うときは、甲は乙に対し、引渡しの前日までに、当該融資金の代理受領に必要な書類一式を交付するとともに、当該融資額に相当する請負代金額について準消費貸借（乙の指示あるときは「債務確認弁済並びに抵当権設定契約」をいう）を結び、その証書（乙の指示あるときは、「債務確認弁済並びに抵当権設定契約証書」をいう）を交付する。
- 3 前二項に定める借入については、甲は、乙にその融資金の代理受領を委任する。
- 4 前項により乙が融資金を代理受領したときは、乙は、直ちにこれを請負代金債務の弁済に充当することができるものとし、この充当をもって、乙が甲に対して負担する代理受領金銭引渡債務は、充当額を限度に相殺により消滅する。
- 5 前項により弁済充当したときは、乙は、甲に対して遅滞なく、充当の時期及び金額を通知する。
- 6 本条に定める以外の金額で、甲がこの契約において乙に代理受領させることにしたものについては、前二項を準用する。

#### 第12条（借入が不承認になった場合の処置）

甲の前条第1項の金銭の借入申込が不承認になったときは、乙は、この契約を締結時に遡って解除することができる。

- 2 前項の場合には、乙は既収代金からそれまでに要した費用を控除した金額を甲に返還するものとする。

### 第13条（遅延損害金）

乙が工期内に工事を完成できないときは、甲は、遅延日数1日につき請負代金総額の100分の1以内の損害金を請求することができる。ただし、第3条、第4条、第6条第2項のいずれかに該当するときは、この限りではない。

### 第14条（担保責任の制限）

民法636条本文に定める乙の責任は、引渡の日から2年間とする。ただし、建築設備の機器、室内装飾、家具その他設備機器等については1年間とする。

### 第15条（受注者の解除権等）

甲が前払金、部分払の支払いを遅滞し、相当の期間を定めて催告しても、なお支払いをしないとき、乙は工事を中止することができる。

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、乙はこの契約を解除することができる。

- ① 乙の責めに帰すことができない工事の遅延又は中止期間が工期の三分の一以上、又は二ヶ月に達したとき
- ② 甲が第3条ただし書に定める割合に相当する金額を超える工事内容の減少をしたとき
- ③ 甲がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行ができなくなったと認められるとき
- ④ 甲が請負代金の支払い能力を欠くと認められるとき

3 前二項の場合においては、乙は甲に損害の賠償を求めることができる。

### 第16条（契約書作成費用）

この契約書の作成に要する費用（貼用印紙代を含む）は、甲乙折半して負担する。

### 第17条（合意管轄）

当事者間について紛争が生じ、当事者間において協議が整わない場合には、乙の事務所所在地を管轄する裁判所を第一審裁判所とする。

### 第18条（附則）

この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。