

建築工事請負契約書

ご契約番号

建築工事請負契約書

年 月 日



様邸

発注者

住所

(フリガナ)

氏名 印

電話番号 — —

生年月日 年 月 日

連帯保証人

*保証人をおく場合に
記入する。

住所

氏名 印

受注者

所在地

会社名

氏名(代表者) 印

営業担当者氏名 印

工事責任者氏名 印

発注者と受注者とは、建築工事の請負について次の各条項・約款・設計図書に基づいて受注者は契約目的物の完成と引き渡し、発注者はその請負代金の支払いを完了する事を合意し、契約締結の証として本書正本2通を作成して発注者受注者各1通を保管します。

建築工事請負契約約款

第1条〔総 則〕

1. お客様（以下「発注者」といいます）と施工請負者（以下「受注者」といいます）とは、建築工事請負契約書（以下「本契約」といいます）記載の建築工事（以下「工事」といいます）に関し本契約に定めるもののほか建築工事請負契約約款（以下「本約款」といいます）に基づき、信義に従い互いに協力して工事の完成をめざすものとし、
2. 本契約と本約款および添付の設計図・仕様書（以下これらを「設計図書」といいます）に基づいて、受注者は工事を完成して本契約の目的物を発注者に引き渡すものとし、発注者はその請負代金（消費税等を含む。以下同じ）の支払いを完了するものとし、

第2条〔建築用地〕

1. 発注者は受注者に対し、着工予定日までに本契約の目的物に関わる土地（以下「建築用地」といいます）を提供し、引渡し時まで占有させるとともに、受注者の工事の支障となる行為は行わないものとし、
2. 発注者は、建築用地が借地の場合は建築用地所有者の建築承諾書を、また共有の場合は共有者全員の建築承諾書を本契約の締結と同時に受注者に提出するものとし、

第3条〔権利義務の譲渡等〕

1. 発注者および受注者は、互いに相手方の書面による承諾を得なければ、本契約および別に定める追加または変更工事請負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、もしくは承継させることはできないものとし、
2. 発注者および受注者は、互いに相手方の書面による承諾を得なければ、請負代金の支払が完了するまでの間に本契約の目的物または工事材料を第三者に譲渡し、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、

第4条〔発注者が複数の場合の発注者の債務等〕

1. 発注者が複数であるときは、本契約に定める発注者の受注者に対する債務は全て連帯債務となるものとし、
2. 発注者が複数であるときは、発注者と受注者の連絡は次の定めに従うものとし、
 - (1) 発注者の受注者に対する通知、連絡、現場の指示等の内容に疑義のある場合、受注者は、他の発注者に対して確認を求められます。
 - (2) 受注者の発注者に対する通知、連絡、請求等は、発注者の1人に対して行えば、他の発注者に対しても効力を生じるものとし、

第5条〔着 工〕

本契約にいう着工とは、受注者が本契約に基づく工事に着手（地縄張りまたは墨付け刻み加工）したことをいいます。

第6条〔下請負〕

1. 発注者は、受注者が受注者の指定する建築業者に、本契約に基づく工事の施工を分割して請け負わせること、および工事の施工について受注者が必要と認めた場合を除き、下請負人の変更を受注者に請求できないことを承諾します。
2. 前項にかかわらず受注者は発注者に対し、本契約の履行について全面的な責任を負うものとします。

第7条〔工事材料および施工労力〕

受注者は、工事に要する材料および労力を全て自己の責任において調達するものとし、発注者は受注者に対して工事材料および施工労力の変更を請求できないことを承諾します。

第8条〔損害の防止〕

1. 受注者は、工事の完成引渡しまでの間に本契約の目的物・工事材料または近接する工作物もしくは第三者に対する損害の防止のため、工事と環境に相応した必要な処置をとるものとします。なお、この場合の費用は受注者が負担するものとします。
2. 前項の処置が通常範囲を超えるため、過大に費用がかかり請負代金に含むことが適当でないと受注者が認めた費用は発注者が負担するものとします。

第9条〔第三者との紛議〕

1. 発注者は、建築用地に受注者が工事を行うことについて、第三者より何らの異議を申し立てられないことを保証します。
2. 本契約履行により日照権・眺望権等の生活環境について第三者と紛議が発生したときは、発注者がその解決にあたり、発注者、受注者協議のうえ必要な措置をとるものとします。この場合、受注者は工期の延長を求めることができ、発注者は異議なくこれを承諾するものとします。
3. 本契約履行により騒音・震動等施工を原因として第三者と紛議が発生したときは、受注者がその解決にあたり、発注者、受注者協議のうえ必要な措置をとるものとします。
4. 前項の場合、受注者はその施工にあたり通常の注意を払っても、前項の措置を要した場合、その費用は発注者の負担とするとともに工期の延長を求めることができ、発注者は異議なくこれを承諾するものとします。

第10条〔第三者損害、施工一般の損害〕

1. 受注者が工事を施工するにあたり、第三者の生命・身体に危害を及ぼし、財産などに損害を与えた場合、または、工事の完成並びに本契約の目的物の引渡しまでに工事現場に搬入した工事材料および工事の出来形部分（以下「出来形部分等」といいます）、工事仮設物、工事用機器、その他施工一般について損害が発生した場合には、受注者は発注者に対してすみやかにその損害の状況を通知しなければならないものとします。
2. 前項の損害については受注者がこれを負担するものとします。なお、発注者の責に帰すべき事由によって損害が発生したときは、その損害は発注者が負担するものとします。
3. 本条第1項の損害の金額は、受注者の査定によって定めるものとします。なお、受注者または発注者が付保する火災保険その他損害を補填するものがあるときは、その保険金を損害の補填に充当するものとします。

4. 本条第1項の損害が発生したときは、受注者は発注者に対して必要に応じて工期の延長を求めることができ、発注者はその工期延長について異議なくこれを承諾するものとします。

第11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、災害または第三者の行為など発注者および受注者のいずれの責にも帰すことのできない事由（以下「不可抗力」といいます）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するものとします。
2. 前項による損害の負担割合は、発注者、受注者協議のうえ、決するものとします。
3. 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、その額を損害額より控除したものを前項の損害額とします。

第12条〔損害保険〕

受注者は、工事中出来形部分等については、受注者の費用をもって火災保険または建設工事保険を付保するものとします。なお、発注者への引渡し後または入居後は付保しないものとします。

第13条〔完成、検査〕

1. 受注者が工事を完成したときは、受注者は本契約の目的物の引渡しに先立って発注者に検査を行う日を指定し、発注者の立会いのもと検査を行うものとします。なお、発注者がこの検査に立ち会わなかったときは、受注者の指定した検査の日をもって完成検査が完了したものと見なします。
2. 検査の結果、指摘事項があったときは、受注者はすみやかにこれを補修するものとします。なお、使用目的に特段の支障のない軽微な補修が必要となると受注者が判断したとき、もしくは補修工事の手配または施工について相当の日数を要すると受注者が判断したときは、受注者は本契約の目的物の引渡し後においてこれを補修することができるものとします。

第14条〔引渡しの条件〕

1. 第13条の完成検査の実施後、受注者は、次の各号のいずれかの履行をもって本契約の目的物を引渡すものとし、これにより発注者に所有権が帰属するものとします。
 - (1) 本契約時以降に発生した代金を含めた残債務の一切を完納したとき。
 - (2) 発注者が受注者に行う代金支払いのための借入金の授受に必要な代理受領等の証書や覚書の書類の一切を受注者に提出し、受注者が必要書類の一切を受領したと認めたとき。
2. 前項に基づく発注者への引渡しは受注者の定める引渡書をもって行い、発注者は引渡書受領後でなければ本契約の目的物の使用開始はできないものとします。
3. 発注者が受注者に残債務の支払いを遅滞したときは、受注者は発注者からの残債務の支払いが完了するまで本契約の目的物の引渡しを拒むことができます。
4. 発注者が本条第1項の各号いずれかを履行せず引渡しが遅延した場合、本契約の目的物の管理に要する費用は発注者が負担するものとします。
5. 発注者に相当の理由があり、かつ受注者が認めた場合は、書面による発注者、受注者双方の同意のもとに、発注者が引渡し前の本契約の目的物を使用できるものとします。その場合の使用開始後の本契約の目的物の管理および発生した損害等については発注者の責任とします。

第15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（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。）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」といいます。）は、受注者に対し、相当の期間を定めて本契約の目的物の補修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補修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、補修に過分の費用を要するときは、発注者は補修を求めることができません。

2. 前項に基づき発注者が補修請求をした場合において、相当の期間内に受注者が補修を行わないときは、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、本条第1項本文に定める場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、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) 補修が不可能であるとき

(2) 第1項但書後段により補修を求めることができないとき。

(3) 受注者が補修を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 受注者が補修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補修費用を基準として行うものとし、発注者が補修を求めることができないときその他補修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、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、本契約の目的物の引渡し時から2年が経過するまでに契約不適合の通知をしなかったときは、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。

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。

7. 前各項の規定にかかわらず、本契約に基づく工事が住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第2項の「新築住宅」に係る工事の場合、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除きます。）については、受注者は、本契約の目的物の引渡し時から10年間、同法に基づく担保の責任を負うものとします。

第16条〔工事内容の変更・中止・追加〕

1. 発注者は、受注者の承諾を得て本契約締結時以降に当初の工事内容を追加または変更することができるものとします。

2. 受注者は、発注者が前項の手続きによらないで受注者の工事店（下請業者を含む）に直接追加・変更工事を申し出て工事を行う場合、その工事に伴う瑕疵の責任は負わないものとします。

3. 次の各号の一に該当する事態が発生し、それによって工事内容の変更もしくは追加をせざるを得ないと受注者が認めた場合は、受注者は発注者に対してその工事内容の変更または追加を求めることができるものとし、発注者は異議なくこれを承諾するものとします。
- (1) 天災地変その他の自然的条件、災害、天候の不良およびこれらに伴う建材納品の遅延。
 - (2) 水道、電気、ガス等に関する事業主体による直轄工事の本契約の範囲外への影響。
 - (3) 法令の公布・改廃、官庁の指示・通達その他正当な事由。
 - (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、工事の完成に重大な影響を及ぼすおそれのある事情。

第17条〔工期の変更、請負代金の増加〕

1. 次の各号の一に該当する事態が発生し、それによって請負代金の増加または工期の変更が必要になった場合には、受注者は発注者に対してその請負代金または工期の変更を求めることができるものとし、発注者は異議なくこれを承諾するものとします。なお、この場合発注者は受注者に対し、工期の変更に伴う支払時期の変更を除き、請負代金の支払時期の変更を請求できないものとします。
- (1) 経済事情の変動、その他予期することのできない異常な事由の発生、または天災地変等の不可抗力により請負代金が明らかに不相当であると認められるとき。
 - (2) 一時中止した工事、または災害を受けた工事を続行する場合で請負代金が明らかに不相当であると認められるとき。
 - (3) 第10条第4項、第16条第1項、同条第3項のいずれかに関する事態が発生したとき。
 - (4) 行政当局の審査、指導等により、建築確認申請書の内容に変更を受けたとき。
 - (5) 天候の長期にわたる不良、近隣における長期にわたる道路・水道・ガス工事その他工事の完成に影響すべき事態が発生したとき。
 - (6) 材料・機器の異常な入手難のため他のものを代替使用するとき。
2. 前項により請負代金を変更する場合は、請負代金から出来形部分等および発注済の材料に対する請負代金相当額を控除した金額について変更するものとします。
3. 請負代金額の変更は、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、増加部分は時価によるものとします。
4. 第16条第1項、本条第1項等により本契約の内容に変更を生じたときは、発注者および受注者は、その都度変更に関わる内容につき書面により合意するものとします。

第18条〔履行遅滞、違約金〕

1. 受注者が正当な理由なくして工事の完成または本契約の目的物の引渡しを遅滞したときは、発注者は受注者に対し、請負代金から出来形部分等および発注済の材料に対する請負代金相当額を控除した金額について年10%の割合による違約金、又は遅延により発注者に生じた実損害を請求することができるものとします。
2. 発注者が請負代金その他受注者に対する支払いを遅延したときは、発注者は遅滞額について年10%の割合による違約金を受注者に支払わなければならないものとします。
3. 前項の場合、受注者は本契約の目的物の引渡しを拒むことが出来るものとします。この場合、受注者は自己のものと同じの注意を払って管理することとし、万一その注意を払って管理してもなお本契約の目的物に損害を生じたときは、その損害は発注者の負担とします。また本契約の目的物の引

渡しまでの管理のために費やした費用は発注者の負担とします。

第19条〔発注者の解除権等〕

1. 発注者は、本契約の目的物の引渡しまでに本契約を解除することができるものとします。なお、この場合、発注者は次の各号の定めに従うものとします。
 - (1) 第5条の着工日前において、発注者が本項に基づいて本契約を解除した場合には、発注者は受注者が既に支出した費用等、実際に被った損害を賠償するものとします。
 - (2) 第5条の着工日以降において、発注者が本項に基づいて本契約を解除した場合には、発注者は受注者に対して本契約の出来形部分等および発注済の材料に対する請負代金相当額等、実際に被った損害を賠償するものとします。
2. 発注者は受注者が本契約に違反し、その違反によって本契約の目的を達することができないと認められるときは本契約を解除することができるものとします。この場合、発注者は受注者に対して損害賠償を請求することができます。なお、発注者は受注者に対して本契約の出来形部分等および発注済の材料に対する請負代金相当額を負担するものとします。

第20条〔受注者の中止権、解除権等〕

1. 次の各号の一に該当する事態が発生した場合は、受注者は工事を中止または本契約を解除することができるものとします。
 - (1) 発注者が建築用地を第2条の期日までに受注者に提供できなかつたとき。
 - (2) 天災地変、風水火災等の不可抗力等のため、受注者が本契約の工事を行うことができないとき。
 - (3) 発注者が請負代金の支払いを遅延したとき、または請負代金の支払能力を欠くに至ったと受注者が判断したとき。
 - (4) 発注者が正当な理由もないにもかかわらず、本契約に定める協議に応ぜず協議成立の見込みがないと受注者が判断したとき。
 - (5) 受注者の責に帰すことのできない事由による工事の中止、または遅延の期間が工期の3分の1以上もしくは1ヵ月以上になったとき。
 - (6) 発注者に対し保全処分、強制執行、破産、民事再生、会社更生等の申し立てがなされ、または自ら申し立てたとき。
 - (7) 発注者が本契約に違反し、本契約の目的を達成することができなくなったとき。
2. 前項のうち発注者の責に帰すべき事由により受注者が工事を中止した場合には、発注者は工事の中止によって受注者に発生した費用を負担するものとします。
3. 本条第1項に基づいて受注者が本契約を解除した場合には次の各号の定めに従うものとします。
 - (1) 第5条の着工日前において、受注者が本条第1項各号のいずれかに基づき本契約を解除した場合には、発注者は本契約によって受注者が既に支出した費用を負担するものとします。
 - (2) 第5条の着工日以降において、受注者が本条第1項第2号から第7号のいずれかに基づき本契約を解除した場合には、発注者は受注者に対し本契約の出来形部分等および発注済の材料に対する請負代金相当額を負担するものとします。

第21条〔解除後の処置〕

1. 本契約が解除等により失効した場合は、受注者は発注者に対して受領済みの金員を無利息にて返還

するものとします。ただし、受注者が発注者に対して請求しうる金員があるときは、この金員を受領済みの金員から控除することができるものとし、また前記請求しうる金員が受領済みの金員を超えるときは、その超える金額を受注者は発注者に対して請求することができるものとします。

2. 前項に基づき金銭の精算が完了した場合は、受注者は、本契約の出来形部分等または発注済の材料（有償支給材を含む）を、発注者に対し引き渡すものとします。

第22条〔ローン利用の特例〕

1. 発注者は、請負代金の全部または一部に充当するため金融機関等の融資を利用する場合、受注者はその金融機関の貸付条件を承認するものとし、万一貸付承認が得られないときは、発注者、受注者いずれか一方より本契約を解除することができます。
2. 前項に基づき本契約を解除した場合には前条に従って処理するものとします。

第23条〔地盤改良〕

建築用地の地盤について補強の必要が生じた場合は、発注者の責務において、受注者の指定する時期までに地盤改良工事を行うものとし、この地盤改良工事にかかる費用は発注者が負担するものとします。

第24条〔発注者の通知義務〕

発注者は、以下の各号の一に該当する事態が発生した場合は、受注者に対してその旨をすみやかに通知するものとし、万一これを怠ったために受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を受注者に対して賠償しなければならないものとします。

- (1) 住所、氏名（法人の場合においては商号または名称ならびに代表者の氏名）を変更したとき、または一身上に変動を生じたとき。
- (2) 本契約履行上、重大な影響を及ぼす事態が発生したとき。

第25条〔保険契約の締結〕

1. 受注者は、第15条第3項に規定する責任の履行を担保するために、本契約の目的物である住宅（以下「本住宅」といいます）について、別紙の内容の保険契約（以下「住宅瑕疵保険契約」といいます）を、受注者の定める国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」といいます）と締結します。
2. 受注者は、前項の証として保険法人が発行する保険付保証明書を発注者に対して交付するものとします。

第26条〔契約の有効期間〕

1. 本契約は、本契約締結日から180日間を有効期間とし、それまでに受注者の責に帰することのできない事由により着工できなかった場合は、受注者の請求により解除することができるものとします。
2. 前項に基づき本契約を解除した場合には第21条に従って処理するものとします。

第27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または物件所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とし、または建設工事紛争審査会の斡旋もしくは調停その他の裁判外の紛争処理手続によって、その解決を図るものとします。

第28条〔発注者の個人情報の取り扱いに関する同意〕

発注者は個人情報の取扱いに関し、以下の内容に同意するものとします。

- (1) 受注者が本契約の履行および工事代金の回収のため、発注者の個人情報を利用すること。
- (2) 受注者が発注者に総合工事業、職別工事業（設備工事業を除く）および設備工事業、また受注者が行う事業における商品、サービスに関する情報を提供するために発注者の個人情報を利用すること。
- (3) 受注者が発注者に総合工事業、職別工事業（設備工事業を除く）および設備工事業、また受注者が行う事業における商品、サービスを提供するために、発注者の個人情報を、受注者の指定する業者に提供すること。
- (4) 本契約に係る取引上の判断にあたり、発注者の支払能力の調査のため、信用情報機関に照会、確認し、発注者の個人情報を信用情報機関に提供すること。
- (5) 発注者の個人情報が受注者の利用する情報処理委託業者に提供され、当該情報処理委託業者において、受注者の委託に基づき適正に管理、処理されること。
- (6) 住宅瑕疵保険契約の締結にあたり、本住宅の保険契約の申込、現場検査等を通じて発注者の個人情報を受注者からまたは直接に保険法人が取得すること。
- (7) 保険法人が前項により取得した発注者の個人情報を、保険契約の締結および保険金支払い等のために必要な範囲において、第三者に対して提供することがあること。
- (8) 前各号のほか、個人情報の保護に関する法律に従い、受注者が発注者の個人情報を取扱うこと。

第29条〔個人情報の開示、訂正、削除〕

1. 発注者は受注者に対して、受注者が持つ発注者の個人情報を開示するよう請求することができます。
2. 前項の開示請求により、万一登録内容が不正確または誤りであることが明らかになった場合、発注者は受注者に対して当該情報の訂正、追加または削除を請求することができるものとします。

第30条〔信義則〕

本契約に定めのない事態および疑義を生じた事態については、発注者、受注者誠意をもって協議のうえ、善処します。

以上