

建築工事請負契約約款新旧対照表

平成30年4月2日

〒102-0085

東京都千代田区六番町15

主婦会館プラザエフ6階

適格消費者団体

特定非営利活動法人 消費者機構日本

代表理事 理事長 和田 寿 昭 様

〒102-0074

東京都千代田区九段南二丁目3番1号

青葉第1ビル2階

アエラホーム株式会社

代表取締役 中 島 鷹 秀

改正前	改正案
第7条（地盤調査） 1 （略） 2 <u>注文者の責めに帰すべき事由により地盤調査が実施できないため、地盤軟弱等を原因とする建築物の基礎・軸組・床・壁・屋根(主</u>	第7条（地盤調査） （略）

<p><u>要構造部分)の構造耐力性能の低下による破損・傾き等が生じた場合は、請負者は、当該破損・傾き等について、すべての責任を免れるものとし、ます。</u></p>	
<p>第9条（建築確認申請が受けられない場合の特例）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 （略）</p> <p>4 第1項及び第2項により本契約の内容が変更された場合は、<u>第18条及び第19条により処理するものとし、また第3項により本契約が解除された場合は、第28条により処理するものとし、ます。</u></p>	<p>第9条（建築確認申請が受けられない場合の特例）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 （略）</p> <p>4 第1項及び第2項により本契約の内容が変更された場合は、<u>その変更内容及びこれに伴う請負代金の変更については、本契約に準じて変更契約を締結するものとし、ます。また、工期の変更が必要になったときは、請負者は注文者に対して、工期の変更を求めることができるものとし、ます。ただし、変更によって生じる材料、工事等の増加費用（請負者の責に帰すべき事由により増加した建築確認申請に関する費用を除きます）は、注文者が負担するものとし、ます。</u></p> <p>5 <u>第3項により本契約が解除された場合は、第28条により処理するものとし、ます。</u></p>
<p>第14条（損害の防止）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 <u>前項の処置が、契約締結時において当事者に予想できなかった費用を発生させた場合は、その費用は注文者が負担するものとし、ます。</u></p>	<p>第14条（損害の防止）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 <u>本住宅に近接する工作物の保護又はこれに関連する処置で、注文者と請負者が協議して、前項の処置の範囲をこえ、請負代金に含むことが適当でない認めたものの費用は注文者が負担するものとし、ます。</u></p>
<p>第15条（第三者との紛議）</p> <p>1 （略）</p>	<p>第15条（第三者との紛議）</p> <p>1 （略）</p>

<p>2 (略)</p> <p>3 (略)</p> <p>4 請負者が通常の注意を払っても前項の措置を要した場合は、その費用は注文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、<u>注文者は異議なくこれを承諾するものとします。</u></p>	<p>2 (略)</p> <p>3 (略)</p> <p>4 請負者が通常の注意を払っても前項の措置を要した場合は、その費用は注文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るものとします。</p>
<p>第16条 (第三者損害)</p> <p>1 請負者は、工事に関して第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償するものとし、請負者は必要に応じて工期の延長をすることができるものとします。</p> <p>2 前項にかかわらず、<u>請負者の責めによらない事由もしくは注文者の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、注文者がこれを負担するものとします。</u></p>	<p>第16条 (第三者損害)</p> <p>1 請負者は、工事に関して<u>請負者の責に帰すべき事由により</u>第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償するものとし、請負者は必要に応じて工期の延長をすることができるものとします。</p> <p>2 前項にかかわらず、注文者の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、注文者がこれを負担するものとします。</p>
<p>第18条 (工事内容の変更・中止・追加)</p> <p>1 注文者は、本契約の成立後であっても、注文者と請負者との間に別段の合意がない限り、必要に応じて工事の追加・変更または工期の変更を請負者に求めることができます。その変更内容及びこれに伴う請負代金の変更については、本契約に準じて変更契約を締結するものとします。ただし、変更によって生じた増加費用及び請負者に生じた損害は、注文者が負担するものとします。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 次の各号の一に該当する事由が発生し、それによって工事内容の変更または追加をする必要があると請負者が認めた場合は、請負者は</p>	<p>第18条 (工事内容の変更・中止・追加)</p> <p>1 注文者は、本契約の成立後であっても、注文者と請負者との間に別段の合意がない限り、必要に応じて工事の追加・変更または工期の変更の<u>協議</u>を請負者に求めることができます。その変更内容及びこれに伴う請負代金の変更については、本契約に準じて変更契約を締結するものとします。ただし、変更によって生じた増加費用及び請負者に生じた損害<u>(逸失利益及び請負者の責に帰すべき事由により請負者に生じた損害を除きます)</u>は、注文者が負担するものとします。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 次の各号の一に該当する事由が発生し、それによって工事内容の変更または追加をする必要があると請負者が認めた場合は、請負者は</p>

<p>注文者に対して、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、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p>	<p>注文者に対して、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、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p>
<p>第19条 (工期の変更)</p> <p>次の各号の一に該当する事由が発生し、工期の変更が必要になった場合は、請負者は注文者に対して、工期の変更を求めることができるものとし、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>⑤ (略)</p>	<p>第19条 (工期の変更)</p> <p>次の各号の一に該当する事由が発生し、工期の変更が必要になった場合は、請負者は注文者に対して、工期の変更を求めることができるものとし、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>⑤ (略)</p>
<p>第20条 (請負代金の変更)</p> <p>次の各号の一に該当する事由が発生し、請負代金の増加が必要になった場合は、請負者は注文者に対して、請負代金の変更を求めることができるものとし、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。なお、この場合、注文者は請負者に対して、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。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p>	<p>第20条 (請負代金の変更)</p> <p>次の各号の一に該当する事由が発生し、請負代金の増加が必要になった場合は、請負者は注文者に対して、請負代金の変更を求めることができるものとし、<u>注文者は異議なくこれを承諾するもの</u>とします。なお、この場合、注文者は請負者に対して、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。</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p>
<p>第23条 (瑕疵担保責任等)</p>	<p>第23条 (瑕疵担保責任等)</p>

<p>1 <u>請負者は注文者に対し、本住宅の瑕疵について、引渡し後2年に限りその担保の責任を負うものとし、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分については、引渡し後10年間とします。なお、詳細については請負者の定める別紙「保証書」の内容によるものとします。</u></p> <p>2 <u>本契約が増築、改築工事の場合の瑕疵担保責任は、添付図面（平面図・立面図等）に表示する工事範囲内に限ります。</u></p> <p>3 <u>第1項及び第2項に関する瑕疵については、注文者は請負者に対し、書面をもって、相当の期間を定めて、修補を請求することができるものとします。</u></p> <p>4 <u>請負者は、瑕疵が重要でないにもかかわらず、修補に過分の費用または労力を要すると認めた場合は、相当な額の損害賠償をもって、修補の責を免れることができるものとします。なお、この場合の費用は、請負者の査定した金額によるものとします。</u></p>	<p>1 <u>本住宅に瑕疵があるときは、注文者は、請負者に対して、相当の期間を定めて、瑕疵の修補を求めること、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができるものとします。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、修補に過分の費用を要するときは、注文者は、修補を請求することができないものとします。</u></p> <p>2 <u>瑕疵が、注文者の指図、支給材料等注文者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、請負者は担保の責めを負わないものとします。ただし、請負者が注文者の指図、支給材料等の不適当なことを知りながらこれを告げなかったときはこの限りでないものとします。</u></p> <p>3 <u>瑕疵が、構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分として住宅の品質確保の促進等に関する法施行令第5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力または雨水の侵入に影響のないものを除く。）であるときは、瑕疵担保期間は、引渡し日から、10年間とします。</u></p> <p>4 <u>前項以外の本住宅の瑕疵については、瑕疵担保期間は、引渡し日から、2年間とします。</u></p>
<p>第35条（紛争の解決）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 前項によっても紛争の解決の見込みがない場合は、<u>建築業法による建設工事紛争審査会の仲裁に付することができるものとします。</u></p> <p>3 訴訟により紛争の解決を図る場合は、東京地方裁判所を専属的合</p>	<p>第35条（紛争の解決）</p> <p>1 （略）。</p> <p>2 前項によっても紛争の解決の見込みがない場合は、<u>建設業法による建設工事紛争審査会の仲裁に付することができるものとします。</u></p> <p>3 訴訟により紛争の解決を図る場合は、<u>注文者の住所もしくは建築</u></p>

意管轄裁判所とします。

4 (略)

用地所在地を管轄する地方裁判所または東京地方裁判所を合意管轄裁判所とします。

4 (略)

以 上