
建築工事請負契約約款

第1条（総則）

1. 注文者と請負者とは、建築工事請負契約書（以下「本契約」という）記載の建築工事（以下「工事」という）に関して、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」という）に基づき、信義に従い誠実に、互いに協力して工事の完成を目指すものとします。
2. 本契約、本約款及び添付の設計図面・仕様書等（以下これらを「契約図書」という）に基づいて、請負者は工事を完了して本契約の目的物（以下「本住宅」という）を引渡す義務を負い、注文者はその請負代金の支払いを完了する義務を負うものとします。
3. 請負者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質法」という）に基づき、本契約に指定住宅性能評価機関が交付した設計住宅性能評価書またはその写しが添付された場合は、当該設計住宅性能評価書またはその写しに表示された性能を有する住宅の施工を履行します。ただし、請負者が契約書、覚書、確認書等において別段の意思を表示した場合は除きます。

第2条（権利義務の譲渡等）

1. 注文者及び請負者は、互いに相手方の書面による承諾を得なければ、本契約及び追加もしくは変更工事請負契約等から生ずる自己の権利もしくは義務を第三者に譲渡し、または承継させることはできないものとします。
2. 注文者及び請負者は、互いに相手方の書面による承諾を得なければ、請負代金の支払いが完了するまでの間に、本住宅もしくは工事材料等を第三者に譲渡し、また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ます。

第3条（注文者が複数の場合の注文者の債務等）

注文者が複数の場合は、本契約及び本約款に定める注文者の請負者に対する債務は、すべて連帯債務となるものとします。

第4条（連帯保証人の責任）

1. 注文者の連帯保証人となるべき者は、注文者の債務を弁済する資力を有するものとします。ただし、請負者の承認があれば、この限りでないものとします。
2. 注文者の連帯保証人は、本契約及び本約款から生じるすべての債務について、注文者と連帯して保証の責任を負います。
3. 前項の連帯保証人が、その義務を果たせない状態にあると請負者が判断した場合は、請負者は注文者に対して、いつでも連帯保証人の追加または変更を請求することができるものとします。
4. 第2項の連帯保証人が、本約款第32条に該当する場合は、請負者は注文者に対して、他の者に変更を求めることができるものとします。

第5条（設計、工事監理業務等）

1. 請負者は、本契約に基づいて、契約図書の作成、確認申請図書の作成、建築確認のための関係行政機関との協議・諸手続き及び工事監理業務を行います。
2. 注文者は、請負者が前項における業務を適切かつ円滑に実施できるように、必要な事項及び資料等を提供するものとします。

第6条（建築用地）

1. 注文者は請負者に対し、着工日までに、本住宅の建築予定地（以下「建築用地」という）を提供し、引渡しの時まで無償で使用占有させるとともに、工事車両の進入、資材置場等建築に必要な道路・土地を調整確保し、請負者の工事の支障となる行為は行わないものとします。
2. 注文者は、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、着工日までに、請負者に提出するものとします。

第7条（地盤調査）

注文者は建築用地について、着工日までに請負者の求める地盤調査を実施するものとします。なお、この調査に関する費用は、注文者が負担するものとします。

第8条（地盤改良及び基礎補強）

第7条の地盤調査の結果、建築用地の地盤について、地盤改良、基礎補強等の必要が生じた場合は、注文者の責任において必要な工事を行うものとし、請負者はこの工事終了後、本契約に基づく工事を行うものとします。なお、この必要な工事に関する費用は、注文者が負担するものとします。

第9条（建築確認申請が受けられない場合の特例）

1. 本契約に基づいた建築確認済証が交付されない、または工事計画の変更等を求められた場合は、請負者は速やかに注文者に連絡し、注文者と協議の上、本契約の内容を変更するものとします。
2. 請負者は、着工日の20日前までに建築確認済証の交付が受けられない場合は、その工期を変更することができるものとします。
3. 第1項に基づく協議及び変更を経ても建築確認が受けられない、または受けられないと請負者が判断した場合は、注文者もしくは請負者は、本契約を解除することができるものとします。
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、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。
5. 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。

第10条（着工）

本契約にいう着工とは、請負者が本契約の履行（地縄張りもしくは墨付け加工等）に着手したことをいいます。

第11条（業者の指定）

1. 注文者は、請負者が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負わせることをあらかじめ承諾します。
2. 前項にかかわらず、請負者は注文者に対し、本契約の履行について責任を負うものとします。ただし、注文者が請負者の指定業者または第三者に対して、直接指示し、工事の全部または一部を施工させた場合は、この限りでないものとします。

第12条（材料及び施工労力）

請負者は、工事に要する材料及び施工労力をすべて自己の責任において調達するものとし、注文者は請負者に対して、工事に要する材料及び施工労力の変更を請求できないことを承諾するものとします。

第13条（損害保険）

請負者は、工事中、出来形部分等については、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、この場合の費用は請負代金に含むものとし、注文者に本住宅を引渡した後は付保しないものとします。

第14条（損害の防止）

1. 請負者は、工事に関して、本住宅・工事材料もしくは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、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、この場合の費用は請負代金に含むものとします。
2. 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と認めたものの費用は注文者が負担するものとします。

第15条（第三者との紛議）

1. 工事に関して第三者との間に紛議が生じたときは、注文者の責任において解決するものとし、必要に応じて、注文者と請負者とが協力の上、解決に当たるものとします。
2. 日照権・眺望権等敷地の土地利用形態を原因として生じた紛議は、注文者がその解決の責任を負い、請負者は、注文者と協議の上、必要と認めるときは、原因事実を特定する調査及び工事の延期または中止に協力するものとします。なお、解決のために要した費用は、注文者の負担とします。
3. 騒音・震動等工事の施工を原因として第三者と紛議が発生した場合は、請負者がその解決に当たり、注文者と請負者とが協議の上、必要な処置を講じるものとします。
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。

第16条（第三者損害）

1. 請負者は、工事に関して請負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、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。
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。

第17条（施工一般の損害）

1. 工事に関して、工事材料及び工事の出来形部分（以下「出来形部分等」という）、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は、請負者がこれを負担し、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。
2. 前項の損害が、次の各号の一によって生じた場合は、注文者がこれを負担するものとします。
 - ①注文者の責めに帰すべき事由によって損害が発生したとき
 - ②注文者の都合によって着工日の変更または工期の変更があった場合において、変更があった期間に損害が発生したとき

第18条（工事内容の変更・追加）

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協議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（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）は、注文者が負担するものとします。
2. 注文者は、前項の手続きによらないで追加・変更工事を行ってはならないものとします。注文者が前項の手続きによらないで追加・変更工事を行った場合は、請負者はその工事に伴う瑕疵担保及び損害賠償の責任を負わないものとします。
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ます。
 - ①水道、電気、ガス等に関する事業主体の直轄工事が本契約の範囲に及んだとき
 - ②法令の公布・改廃、官庁の指示・通達その他正当な事由が発生したとき
 - ③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由が発生したとき

第19条（工期の変更）

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ます。

- ①予期することのできない異常な事由の発生、または天災地変等が発生したとき
- ②行政機関の審査等により、建築確認申請書の内容に変更を受けたとき
- ③天候の長期にわたる不良、近隣の長期にわたる道路・水道・ガス工事その他工事の完成に影響する事由が発生したとき
- ④材料・機器の異常な入手困難のため、他の物を代替使用するとき
- ⑤その他請負者の責に帰すことのできない事由が発生したとき

第20条（請負代金の変更）

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。

- ①経済事情の変動、その他予期することのできない事由の発生、または天災地変等の不可抗力等により請負代金が明らかに不適當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適當であると認められるとき

第21条（完成、検査）

1. 請負者が工事を完成したときは、請負者は本住宅の引渡しに先立って、注文者と請負者とが協議で定めた期日に、法定検査及び注文者の検査を行うものとします。ただし、注文者が協議に応じない、または協議した日時に正当な理由なく注文者の検査を行わない場合は、当該日時に法定検査及び注文者の検査を行ったものとみなします。
2. 前項の検査の結果、工事に瑕疵があった場合は、請負者は速やかにこれを修補するものとします。ただし、瑕疵があったとしても、法令に基づく検査に合格したとき、瑕疵が軽微であると請負者が判断したとき、または修補工事の手配もしくは施工について相当の日数を要すると請負者が判断したときは、請負者は本住宅の引渡し後においてこれを修補することができ、注文者は引渡しを拒否できないものとします。

第22条（引渡し条件）

1. 第21条の完成検査の実施後、次の各号のいずれかの履行をもって、本住宅の所有権は請負者から注文者に移転するものとし、請負者は注文者に本住宅を引渡すものとし、
 - ①本契約時以降に発生した代金を含めた残代金のすべての支払が完了したとき
 - ②注文者の請負者に対する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確認書等の書類のすべてを請負者に提出し、それを請負者が認めたとき
 - ③本契約において注文者が請負者に支払うべき最終金を含めた残代金の支払いを引渡し日以降と定めているか、または、残代金が未納の場合は、注文者と請負者の間で債務弁済に関する公正証書を締結したとき
2. 前項に基づく注文者への引渡しは、請負者の定める引渡書をもって行い、注文者は引渡書の受領後でなければ、本住宅を使用することはできないものとし、
3. 注文者が請負者に残代金の支払いを遅滞し、注文者が支払い可能であると請負者が判断した場合は、請負者は注文者からの残代金の支払いが完了するまで引渡しを拒むことができるものとし、
4. 注文者が第1項の各号を履行しないために引渡しが遅滞した場合は、本住宅の管理に必要な費用及び発生した損害等については、注文者が負担するものとし、

第23条（瑕疵担保責任等）

1. 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、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、または修補を請求することができるものとし、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、
2. 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、ただし、請負者が注文者の指図、支給材料等の不適當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、
3. 瑕疵が、構造耐力上主要な部分または雨水の浸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浸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、
4. 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、

第24条（瑕疵担保保険契約）

1. 請負者は、前条第1項に規定する責任の履行を担保するため、本住宅について、株式会社ハウズジーマンと保険契約を締結し、
2. 請負者は注文者に対して、前項の証として、株式会社ハウズジーマンが発行する保険付保証明書を交付するものとし、
3. 請負者は、第1項に定める保険契約締結のため、株式会社ハウズジーマンが定める時期に現場代理人を立ち合わせ、検査を受けるものとし、
4. 請負者は、本住宅が株式会社ハウズジーマンの定める検査基準を満たさなかった場合は、遅滞なく修補または改造し、合格させなければならないものとし、

第25条（履行遅滞、遅延損害金）

1. 請負者が正当な理由がないにもかかわらず、本住宅の引渡しを遅延した場合は、注文者は請負者に対して、請負代金から出来形部分等及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、年利10%の割合による遅延損害金を請求することができるものとします。
2. 注文者が請負代金その他請負者に対する代金等の支払いを遅延した場合は、注文者は遅延額について、年利10%の割合による遅延損害金を請負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、請負者は本住宅の引渡しを拒むことができるものとします。この場合、請負者は自己の物と同一の注意を払って管理することとし、その注意を払って管理してもなお本住宅に損害が生じたときは、その損害は注文者の負担とします。また本住宅の管理に必要な費用等については、注文者の負担とします。

第26条（注文者の解除権）

1. 注文者は、本住宅の完成までは、本契約を解除することができるものとします。この場合は、注文者は請負者に対して、請負者が既に支出した費用、発注済みの材料及び出来形部分等に対する請負代金相当額を負担するものとします。
2. 注文者は請負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。この場合は、注文者は請負者に対して、損害賠償を請求することができます。

第27条（請負者の中止権、解除権等）

1. 次の各号の一に該当する事由が発生した場合は、請負者は工事を中止することができ、書面をもって相当な期間を定めて催告してもなお当該事由が解消されない場合は、本契約を解除することができるものとします。
 - ①注文者が正当な理由がないにもかかわらず、建築用地を着工日までに提供できなかったとき
 - ②天災地変、風水火災等による不可抗力などのため、請負者が工事を行うことができないとき
 - ③注文者が正当な理由がないにもかかわらず請負代金等の支払いを遅延したとき、または請負代金等の支払能力を欠くに至ったと請負者が判断したとき
 - ④注文者が正当な理由が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請負者が判断したとき
 - ⑤請負者の責に帰すことのできない事由による工事の中止、または延期の期間が、工期の3分の1以上もしくは1か月以上になったとき
 - ⑥注文者に対し、保全処分、強制執行、会社整理、民事再生、会社更生または破産等の申立てがなされたとき
 - ⑦請負者が建築用地に対して地盤調査を実施できないとき
 - ⑧請負者が建築用地に対する地盤改良工事または基礎補強工事の実施について、注文者の承諾が得られないとき
 - ⑨注文者が本契約に違反したとき
2. 前項のうち、注文者の責に帰すべき事由により請負者が工事を中止した場合は、注文者は工事の中止によって請負者に発生した費用を負担するものとします。
3. 第1項の規定に基づいて請負者が本契約を解除した場合は、次の各号に定めるものとします。
 - ①着工日前において、請負者が第1項第1・2・3・4・6・7・9号に基づき本契約を解除した場合は、注文者は請負者に対して、請負者が既に支出した費用（発注済みの材料等を含む）を負担するものとします
 - ②着工日以降において、請負者が第1項第2・3・4・5・6・9号に基づき本契約を解除した場合は、注文者は請負者に対して、請負者が既に支出した費用、発注済みの材料及び出来形部分等に対する請負代金相当額を負担するものとします。

第28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、請負者は注文者に対して、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、請負者が注文者に対して請求でき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、また請求できる金員が受領済みの金員を超えるときは、その超える金員を注文者に対して請求することができるものとします。
2. 前項に基づく金員の清算が完了した場合は、請負者は、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、注文者に対して引渡すものとします。

第29条（ローン利用の特例及び手続義務）

1. 注文者が、請負代金に充当するため、金融機関等の民間融資（以下「住宅ローン」という）または住宅金融支援機構等の公的融資（以下「公的ローン」という）を利用する場合で、金融機関の貸付承認が得られないとき、または第4項に定める書面等を提出できないときは、注文者もしくは請負者のいずれか一方により、本契約を解除することができます。なお、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。
2. 注文者が住宅ローンまたは公的ローンを利用する場合は、注文者は本契約第4条の各支払時期に支払いが可能となるよう、融資実行諸手続きを速やかに行うとともに、請負者の請求に従い、請負者が注文者に代わって融資金を代理受領する、請負者のために担保権を設定する等、請負者の債権保全の措置に応じます。
3. 注文者が公的ローンを利用する場合は、請負者が、注文者より貸付予約通知受領の連絡が着工日の20日前までに受けられない場合は、必要に応じて注文者と協議の上、着工日を変更することができます。
4. 注文者は請負者に対して、金融機関からの融資承認証等住宅ローンまたは公的ローンが確実に行われることを証する金融機関発行の書面等を提出するものとします。
5. 住宅ローン及び公的ローンの金額の受領が注文者の最終金の支払日より遅れる場合は、請負者は、注文者（注文者が複数のときはその全員）が第2項の手続きを完了したときに限り、注文者に本住宅を引渡すものとします。

第30条（自己資金の予算証明等）

1. 請負者は注文者に対して、注文者が請負代金の全部または一部を自己資金で調達する場合は、銀行口座の預金残高証明等、請負代金に充てるべき金銭を証する証明書等の提出を求めることができるものとします。
2. 前項の場合は、請負者は注文者に対し、必要に応じて、債務弁済に関する確約書等の提出及び請負者の債権保全のため担保権等の設定を求めることができるものとします。
3. 第1項及び第2項により請求された証明書等の提出がなされないとき、または担保権等の設定ができないときは、請負者は本契約を解除できるものとします。
4. 前項による解除がされた場合は、第28条により処理するものとします。

第31条（注文者の通知義務）

注文者は、次の各号の一に該当する事由が発生した場合は、請負者に対してその旨を速やかに通知するものとし、これを怠ったために請負者に損害が発生したときは、その損害を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、名称もしくは代表者の氏名）を変更したとき
- ②本契約の履行上、重大な影響を及ぼす事由が発生したとき

第32条（反社会的勢力の排除）

1. 請負者は、注文者、注文者の役員または注文者の経営に実質的に関与している者が、次の各号の一に該当する場合は、何らの通知・催告を要しないで、本契約を解除することができます。
 - ①暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準じる者（以下「反社会的勢力」という）と認められるとき、または反社会的勢力であったと認められるとき
 - ②反社会的勢力を利用していると認められるとき
 - ③反社会的勢力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とき
 - ④反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - ⑤自らまたは第三者を利用して、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して脅迫的言動をし、暴力を用いる行為、風説を流布し偽計を用い、もしくは威力を用いて信用を毀損し、または業務を妨害する行為、その他これらに準ずる行為を行ったとき
2. 請負者は、前項により本契約を解除した場合は、注文者に損害が生じても、その賠償する必要はなく、また請負者に損害が生じたときは、注文者はその損害を賠償するものとします。
3. 注文者は、注文者、注文者の役員または注文者の経営に実質的に関与している者が、第1項各号の一に該当する場合は、請負者に対するすべての債務について、当然に期限の利益を失います。
4. 注文者は、注文者、注文者の役員または注文者の経営に実質的に関与している者が反社会的勢力のいずれでもないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約します。

第33条（個人情報の取り扱い）

1. 請負者は、注文者、注文者の親族、その他関係者の個人情報及び個人データ（以下「個人情報等」という）に関して、個人情報の保護に関する法規を遵守して適切に取り扱うものとし、個人情報等を本契約の履行及び工事の施工管理に必要な範囲（以下「利用目的」という）以外に使用せず、または第三者に提供しないものとします。
2. 注文者は、請負者が前項の利用目的を実施するために必要な範囲内で、請負者の関連会社、設計事務所、協力業者、金融機関または保険会社等に対して、個人情報等を共同利用することをあらかじめ同意するものとします。

第34条（租税公課の負担・消費税額の確定）

1. 本契約に関連して生じる公租公課は、関係法令の定めに従い、すべて注文者の負担とします。
2. 消費税額は、本契約に定める引渡日にかかわらず、現に本住宅を引渡した日を基準とします。

第35条（紛争の解決）

1. 本契約について紛争が生じた場合は、注文者と請負者とが誠意をもって解決にあたるものとします。なお、解決しがたいときは、注文者と請負者との双方もしくは一方から、相手方の承諾する第三者を選び、これに紛争の解決を依頼するか、または建設業法による建設工事紛争審査会の斡旋もしくは調停に付することができるものとします。
2. 前項によっても紛争の解決の見込みがない場合は、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。
3. 訴訟により紛争の解決を図る場合は、注文者の住所もしくは建築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. 前各項による紛争の解決のために要した費用の負担割合は、建設工事紛争審査会、仲裁人または裁判所の定めるところによるものとします。

第36条（信義則）

本契約に定めのない事項または疑義を生じた事項については、注文者と請負者とは誠意をもって協議の上、善処することとします。