

工事請負契約約款

第1条 総 則

- (1) 発注者(以下「甲」という。)請負者(以下「乙」という。)とは、おのおの対等な立場において互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
- (2) 契約書とこの約款及び設計図書に基づいて乙は工事を完成し、契約の目的物を甲に引渡すものとし、甲はその請負代金の支払を完了する。

第2条 工 程 表

乙はこの契約を結んだのち速やかに工程表もしくは工事予定表を甲に提出してその承認を受ける。

第3条 権利義務の譲渡

当事者は、相手方の書面による承諾を得なければこの契約から生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、もしくは継承させることはできない。

第4条 設 計 の 疑 義

図面及び仕様書の表示が明確でないとき又は交互符合しないものがあるときは、甲、乙協議して定める。

第5条 第 三 者 損 害

施工のため第三者に損害を与えもしくは第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその責に任じ、保証その他適正な処理解決にあたる。ただし、甲の責に帰すべき理由により生じたものについては甲の負担とする。

第6条 不可抗力による損害

天災地変、風水火災その他甲、乙いずれにもその責を帰すことのできない事由などの不可抗力による損害については、甲、乙協議してその損害の負担額を定める。

第7条 工事の変更、工期の変更

- (1) 甲は必要によって工事を追加し又は変更することができる。
- (2) 乙は不可抗力その他正当な理由があるときは、甲に対してその理由を明示して工期の延長を求めることができる。延長日数は甲、乙が協議して定める。

第8条 請負代金額の変更

- (1) つぎの各号の一にあたるときは、当事者は相手方に対して請負代金の変更を求めることができる。
 - a. 工事の追加変更があったとき。
 - b. 物価、賃金の変動し、請負代金が適当でないと認められるとき。
 - c. 中止した工事又は災害をうけた工事を続行する場合、請負代金が適当でないと認められるとき。

- (2) 請負代金を変更するときは、甲、乙協議して定める。ただし、工事の減少部分については工事見積書又は請負代金内訳書により、また増加部分については時価による。

第9条 完成・検査

- (1) 乙は工事を完了したときは関係法令に基づく検査を受けると共に甲に検査を求め、甲、乙立合いのもとに検査を行う。
- (2) 検査に合格しないときは、乙は速やかに不合格部分の補修改造を行い検査機関及び甲の検査を受ける。

第10条 請求・支払・引渡

前条の検査に合格したときは、乙は甲に請負代金の清算払いを請求し、甲は請求後30日以内に支払いを完結し、支払いと同時に契約の目的物の引渡しを受ける。

第11条 部分使用、事前登記の請求

- (1) 契約の目的物について、甲は引渡し前であっても乙の書面による同意を得てこれを使用することができる。この場合保管の責は甲が負う。
- (2) 甲は請負代金支払いのため、乙に対し契約の目的物の引渡しを受ける前に建物等の所有権保存登記及び抵当権、質権等の設定登記を請求することができる。この場合甲は請負代金の清算払いが完了するまでその権利を一切主張できないものとする。

第12条 履行遅滞・違約金

- (1) 乙の責に帰すべき理由により契約期間内に契約の目的物を引き渡すことができないときは、別に特約のない限り、甲は、遅滞日数1日につき、請負代金額から工事の出来高部分と検査済みの工事材料、建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除した額の1/1000に相当する額の違約金を請求することができる。
- (2) 甲が第10条による請負代金の支払いを完了しないときは、乙は遅滞日数1日につき支払遅滞額の1/1000に相当する額の違約金を請求することができる。
- (3) 甲が前払又は部分払を遅滞しているときは、本条第2項の規定を適用する。
- (4) 甲が本条第2項の遅滞にあるときは、乙は契約の目的物の引渡しを拒むことができる。
- この場合、乙が自己のものと同じの注意をもって管理したにもかかわらず契約の目的物に生じた損害および乙が管理のための特に要した費用は、甲の負担とする。

第13条 甲の中止権・解除権

- (1) 甲は必要によって工事を中止し又はこの契約を解除することができる。甲はこれによって生ずる乙の損害を保証する。
- (2) つぎの各号の一にあたる時は、甲は工事を中止し又はこの契約を解除して乙に損害の賠償を求めることができる。
- a. 乙が正当な理由なく着手期日を過ぎても工事に着手しないとき。
 - b. 工事が工程表より著しく遅れ、工期内又は期限後相当の期間内に乙が工事を完成する見込みがないと認められるとき。
 - c. 乙がこの契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができないと認めら

れるとき。

第14条 乙の中止権・解除権

つぎの各号の一にあたる時は、乙は工事を中止し又はこの契約を解除して甲に損害の賠償を求めることができる。

- a . 甲が契約金又は中間金支払を遅滞し、乙が相当の期間を定めて催告してもなお支払いしないとき。
- b . 甲の責に帰すべき理由による工事の遅延又は中止期間が工期の3分の1以上又は2ヶ月以上になったとき。
- c . 甲が工事を著しく減少したため、請負代金が3分の2以上減少したとき。
- d . 甲がこの契約に違反し、その違反によって契約の履行ができなくなったと認められるとき。
- e . 甲が請負代金の支払能力を欠くことが明らかなとき。

第15条 解除にともなう措置

この契約を解除したときは、甲が出来高部分と検査済材料を引き受けるものとし、甲、乙協議して精算する。

第16条 瑕疵の担保

- (1) 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、甲は、相当の期間を定めて、乙にその瑕疵の修補を求め、又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。ただし、その瑕疵が重要でなく、かつ修補に過分の費用を要するときは、修補を求めることができない。
- (2) 前項の規定により乙が瑕疵を担保する責任を負うべき期間は、引渡しの日から別添「性能保証住宅の場合の特約条項」の別表(短期保証基準)に記載する期間とし、同表短期保証基準に違反する事象が本住宅に発見された場合において担保の責任を負う。
- (3) この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「住宅品質確保促進法」という。)第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約である場合にあっては、乙は、前項の規定にかかわらず、引渡しの日から10年間、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6条第1項又は第2項で規定するものの瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響の無いものを除く。)について、民法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。
- (4) 甲は、第1項、第2項又は前項の瑕疵による滅失又は毀損の日から1年以内でなければ、第1項、第2項又は前項の権利を行使することができない。
- (5) 事故が次の事由によって生じた場合には、乙は修補の責任を負わない。
 - a . 地震、噴火、洪水、台風、暴風雨、豪雨等の自然現象
 - b . 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡後の地盤の変動、土砂崩れ等
 - c . 火災、落雷、爆発、暴動等の偶然又は外来の事由
 - d . 設計時に予想しなかった重量物の設置等といった住宅の著しく不適切な使用又は維持管

理

e . 通常想定されうる住宅の自然の劣化

f . 甲から提供された材料の性質又は与えられた指図（乙がその材料又は指図が不適當であることを指摘していなかった場合を除く。）

g . 乙（乙の下請負人を含む）以外の第三者の行為

h . 住宅の増築、改築の工事又は住宅引渡後の設備・機器等の取り付けに起因するもの

i . 植物の根等の成長及び小動物等の害に起因する損傷・機能不良

第 17 条 性能保証住宅の場合の特約条項

この契約が、財団法人住宅保証機構が定める住宅性能保証制度に係る性能保証住宅である場合は、本工事請負契約書（契約約款を含む）に別添「性能保証住宅の場合の特約条項」を追加する。

第 18 条 そ の 他

この契約について紛争が生じた場合の所轄裁判所は松江地方裁判所とする。

第 19 条 補 足

この契約に定めのない事項については必要に応じ甲、乙協議して定める。

第 20 条 特 約 条 項

別 添

性能保証住宅の場合の特約条項

[甲：注文者又は買い主、乙：請負者又は売り主]

第1条 乙は、財団法人住宅保証機構（以下「機構」という。）が定める性能保証住宅設計施工基準に適合するよう施工し、又は施工させなければならない。

第2条 乙は、機構が定める時期に、現場代理人を立ち合わせ、現場審査を受けなければならない。

2. 乙は、本特約が付帯される工事請負契約又は売買契約（以下「本契約」という。）の目的物である住宅（以下「本住宅」という。）が前項の現場審査に合格しないときは、遅滞なくこれを補修もしくは改造し、又は補修もしくは改造させ、再度現場審査を受けなければならない。

第3条 乙は、本契約による責任に加え、この条に規定するところにより、甲に対し責任を負う。

ただし、本契約が分譲住宅（所有権を譲渡することを目的として建設される住宅をいう。以下同じ。）を新築する建設工事の請負契約（以下「分譲住宅新築請負契約」という。）である場合において、甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日が、乙が本住宅を甲に引き渡した日から2年を経過する日後であるときは、この限りでない。

2. 乙は、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住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」という。）施行令第6条第1項及び第2項で定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本契約に基づく引渡しの日から、次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める日までの間、住宅品質確保促進法第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約にあっては同項、住宅の売買契約にあっては同法第88条第1項に定める担保の責任を負う。

(1) 分譲住宅新築請負契約 甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日から10年を経過する日

(2) 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約又は売買契約 乙が本契約に基づき本住宅を甲に引き渡した日から10年を経過する日

3. 乙は、本契約に基づく引渡しの日から、次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める日から別表の保証対象部分ごとに記載された期間を経過する日までの間に、別表に定める短期保証基準に違反する事象が本住宅に発見された場合においては、乙の負担において修補を行い、又は修補に代え、もしくはその修補とともに損害賠償を行う責任を負う。ただし、修補が著しく困難な場合又は発見された事象の程度に比べて、修補に過分の費用を要するときは、甲は乙に対し修補を求めることはできない。

(1) 分譲住宅新築請負契約 甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日

(2) 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約又は売買契約 乙が本契約に基づき本住宅を甲に引き渡した日

4. 前項に規定する事象が次の事由によって生じた場合には、乙は、同項に規定する責任を負わない。

- (1) 地震、噴火、洪水、津波、台風、暴風雨、豪雨等の自然変象
- (2) 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡後の地盤の変動、土砂崩れ等
- (3) 火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等の偶然または外来の事由
- (4) 設計時に予想しなかった重量物の設置等といった住宅の著しく不適切な使用または維持管理
- (5) 通常想定されうる住宅の自然の劣化
- (6) 甲から提供された材料の性質又は与えられた指図（乙がその材料又は指図が不適當であることを指摘していなかった場合を除く。）
- (7) 乙（乙の下請負人を含む。）以外の第三者の行為
- (8) 住宅の増築・改築の工事又は住宅引渡後の設備・機器等の取り付けに起因するもの
- (9) 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損傷・機能不良

別 表 (短期保証基準)

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(土工事) 盛土、埋戻し及び整地を行った部分	2 年	盛土、埋戻し及び整地を行った部分は、沈下、陥没、隆起、敷地の排水不良等の事象が生じ、使用上の不都合をきたしてはならない。 なお、これらの部分に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(コンクリート工事) アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等、主要構造部以外のコンクリート部分	2 年	アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等のコンクリート部分は、著しい沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部とののはだわかれ等の事象が生じてはならない。 なお、盛土、埋戻し部分のアプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(木工事) 床、壁、天井、屋根、階段等の木造部分	2 年	木造部分は、木材の変形、変質により著しいそり、すきま、割れ、きしみ等の事象が生じてはならない。 なお、木材は年月の経過により収縮するものであり、羽目板、縁甲板、巾木等に多少のすきまができるのはやむをえないことであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(ボード、表装工事) 床、壁、天井等のボード、表装工事による部分	2 年	ボード、表装工事部分は、仕上材の剥離、変形、変質又は著しい浮き、すき、しみ等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
(建具、ガラス工事) 外部及び内部建具	2 年	建具又は建具枠は、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不良、がたつき等による機能低下をきたしてはならない。 外部建具は、建具から雨水が流入してはならない。
(左官、タイル工事) 壁、床、天井等の左官工事部分	2 年	モルタル、プaster、しっくい等の仕上部分及びタイル仕上げの目地部分は、剥離、変退色、著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び、美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(組積工事) コンクリートブロック、れんが等の組積による内・外壁	2 年	組積工事の目地部分は、破損、仕上材の剥離等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れ、組積表面の軽微な段差、凹凸は通常生ずるものであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(塗装工事) 塗装仕上面(工場塗装を含む。)	1 年 6ヶ月	塗装仕上面は、白華、はがれ、亀裂等の事象が生じ、耐久性及び美観を損なってはならない。
(屋根工事) 屋根仕上部分	2 年	屋根ふき材は、著しいずれ、浮き、変形、腐食、破損等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(防水工事) 浴室等の水廻り部分及び外壁開口部取付け等のシーリング部分	2年	浴室等の水廻り部分は、タイル目地の劣化、防水層の破断、水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良等により、通常の使用状態で水漏れが生じてはならない。 外壁開口部取付けシーリング等の部分は、シーリング材の施工不良による劣化等により、雨水がこれらの部分から侵入してはならない。
(断熱、防露工事) 壁、床、天井裏等の断熱、防露工事を行った部分	2年	壁面、押入れ、床下等は、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用により、結露水のしたたり、結露によるかびの発生等の事象が生じてはならない。
(防虫処理工事) 軸組、壁等の防虫処理を行った部分	2年	軸組、壁等の防虫処理を行った部分は、白あり、ヒラタキクイムシ等の食害により、損傷等が生じてはならない。 なお、これらの食害を完全に防止することは困難です。
(銑金物工事) とい	2年	といは、脱落、破損、たれ下り、著しい腐食等の事象が生じ、その機能を損なってはならない。
水切、雨押えの金属板	2年	水切、雨押えの金属板は、継手のはがれ、浮き、著しい腐食等の事象が生じ、下地材への雨水の浸入防止機能を損なってはならない。
(電気工事) 配管、配線	2年	配管、配線は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
コンセント、スイッチ	1年	コンセント、スイッチは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
(給水・給湯・温水暖房工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、電食、腐食、折損等の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
蛇口、水栓、トラップ	1年	蛇口、水栓、トラップは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
厨房・衛生器具	1年	厨房・衛生器具は、取付不調、水漏れ、排水不良、破損、作動不良等が生じてはならない。
(排水工事) 配管	2年	配管は、勾配、接続、固定不良等による排水不良又は地盤沈下により、折損、漏水の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
(汚水処理工事) 汚水処理槽	2年	汚水処理槽は、槽のひび割れ、腐食による漏水又は不同沈下により機能不全の事象が生じてはならない。
(ガス工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
ガス栓	1年	ガス栓は、取付不調、破損、作動不良等が生じてはならない。
(雑工事) 小屋裏、軒裏及び床下の換気孔	2年	換気孔は、脱落、つまり、著しい腐食等の事象が生じ、雨、雪、鳥、ねずみ等の侵入及び換気性能の低下をきたしてはならない。
めがね石	2年	めがね石は、脱落、絶縁不良等が生じてはならない。