工事請負契約約款

第１条　総　　　則

1. 発注者と請負者は、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請負者は工事を完成し、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の支払を完了する。
3. 契約の署名・捺印を頂く方は資金出資される方全員が行う。

第2条　工　程　表

1. 請負者は契約を結んだのち、本書面竣工日を元に工程作成、工事完工を順守する。
2. 請負者は天候の悪化、天災等不可抗力（第６条）の事態、又発注者側の計画変更の場合、協議の上完成期日を変更できるものとする。

第3条　権利義務の譲渡

（１） 請負者・発注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、もしくは継承させることはできない。

（２） 請負者は工事一括を外注業者に請け負わす事ができない。

第4条　設計の疑義

1. 契約後、発注者は設計図書（構造に関わる部分）の変更は出来ないものとする。但し、設備・内装等他の変更可能な部分については協議の上、変更可能とする（第７条）

契約後、請負者は実施設計を行い30日以内に発注者に提出してその承認を受ける。構造・詳細な部分において施主の確認なく設計をする場合があります。但し、間取りに弊害が及ぶ場合、発注者の承認を受ける。

1. 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、発注者・請負者協議して定める。
2. 請負者の申請手続き業務は外部設計士・行政書士・土地家屋調査士等外部委託する場合があります。

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、請負者がその責に任じ、保証その他適正な処理解決にあたる。発注者の責に帰すべき理由により生じたものについては発注者の負担とする

第6条　不可抗力による損害

天災地変・風水火災その他発注者・請負者いずれにもその責を帰すことのできない事由等の不可抗力による損害については、発注者・請負者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. 発注者は必要によって工事を追加、又は変更することができる。
2. 請負者は不可抗力（第6条）その他正当な理由がある時は、発注者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。延長日数は発注者、請負者が協議して定める

第8条　請負代金額の変更

1. 次の各号の一にあたるときは、請負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。
2. 工事の追加変更があったとき。
3. 物価、賃金が変動し、請負代金が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、請負代金が適当でないと認められるとき。
5. 請負代金を変更する時は、発注者、請負者協議して定める。但し、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. 請負者は工事を完了した時は関係法令に基づく検査を受けると共に発注者に検査を求め、発注者・請負者立合いのもとに検査を行う。
2. 検査に合格しないときは、請負者は速やかに不合格部分の補修改造を行い検査機関及び発注者の検査を受ける。

第１０条　請求・支払・引渡

1. 工事代金支払方法は契約時に決定し、契約書記載の支払い日時に沿って履行する。（入金の延滞が著しい場合、請負者は工事を中断する事が出来る。）
2. 前条の検査に合格した時は、請負者は発注者に請負代金の精算払いを請求し発注者は請求後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を受ける。
3. 資金計画記載の請負契約に含まれない部分の支払い等は各関係業者・機関と直接行う。
4. 追加、変更工事が生じた場合、支払いは工事完工時に行う、但し著しい工期延長が見込まれる際、請負時残金は書面期日に沿って精算する。

第１１条　部分使用、事前登記の請求

発注者は請負代金支払いのため、請負者に対し契約の目的物の引渡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。この場合発注者は請負代金の精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. 請負者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、発注者は、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. 発注者が第１０条による請負代金の支払いを完了しないときは、請負者は遅滞日数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. 発注者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. 発注者が本条第2項の遅滞にあるときは、請負者は契約の目的物の引渡を拒むことができる。この場合、請負者が自己のものと同一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請負者が管理のための特に要した費用は、発注者の負担とする。

第13条　発注者の中止権・解除権

1. 発注者は自己都合により工事を中止し又はこの契約を解除することができる。発注者はこれによって生ずる請負者の損害を保証する
2. つぎの各号の一にあたるときは、発注者は工事を中止し又はこの契約を解除して請負者に損害の賠償を求めることができる。
3. 請負者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。
4. 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請負者が工事を完成する見込みがないと認められるとき。
5. 請負者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　請負者の中止権・解除権

　　　 つぎの各号の一にあたるときは、請負者は工事を中止し又はこの契約を解除して発注者に損害の賠償を求めることができる。

1. 発注者が契約金又は中間金支払いを遅滞し、請負者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。
2. 発注者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。
3. 発注者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。
4. 発注者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。
5. 発注者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、発注者が出来高部分と検査済材料を引き受けるものとし、発注者・請負

者協議して精算する。

第16条　瑕疵担保

1. 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、発注者は、相当の期間を定めて、請負者にその瑕疵修補を求め、又は修補に代え賠償を求めることができる。（建物精度は3/1000mmを目安に造られ、極端な精度を望めないものとする。）
2. 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94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、請負者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侵入を防止する部分として同法施行令第5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侵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。
3. 発注者は、第1項、第2項の瑕疵による滅失又はの日から1年以内でなければ、第1項、第2項の権利を行使することができない。
4. 事故が次の事由によって生じた場合には、請負者は修補の責任を負わない。
5. 地震、噴火、洪水、台風、暴風雨、豪雨等の自然変象
6. 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡し後の地盤の変動、土砂崩れ等
7. 火災、落雷、爆発、暴動等の偶然又は外来の事由
8. 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
9. 通常想定せれうる住宅の自然の劣化
10. 発注者から提供された材料の性質又は与えられた指図（請負者がその材料又は指図が不適当であることを指摘していなかった場合を除く。）

ｇ. 請負者（請負者の下請負人を含む）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し後の設備・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

　　　　 j.　当社で保証が遂行不可能になった場合、第三者機関からの保証を受けられる事が出来る。自然災害等による被害については保証対象外となる。

第17条　個人情報の取り扱い

1. 請負者は発注者の個人情報に関しては、個人情報の保護に関する法律の規定を遵守して誠実に取り扱うものとする。

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地方裁判所とする。

第19条　補　　則

　　　　　 この契約に定めのない事項については必要に応じ発注者、請負者協議して定める。

■上記契約約款内容について確認しました。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　　　　　　　　　　　　　　　　印