

日本のリフォーム工事請負契約書作成の包括的ガイド：法的要件と実務的アプローチ

日本のリフォーム業界において、適切な工事請負契約書の作成は法的要件であるとともに、トラブル防止の要となります。2020年の民法改正以降、「契約不適合責任」の導入により契約内容の明確化がより重要になり、契約書作成の実務も大きく変化しています。本報告書では、リフォーム工事契約の法的枠組み、必要書類、条項の具体的記載例から実務運用まで、多角的に分析し、業者と顧客双方にとって公正で透明性のある契約書作成のガイドラインを提示します。

基本情報と契約成立要件

リフォーム工事における契約書の作成は、単なる良習慣ではなく、法的義務です。特に建設業法に基づく契約要件を理解することが、適法な契約作成の第一歩となります。

建設業法に基づく契約の成立要件

建設業法第19条では、建設工事の請負契約の締結について明確な規定を設けています。リフォーム工事においても、口頭での契約ではなく必ず「工事請負契約書」の作成が義務付けられています^[1]。この規定は小規模なリフォーム工事にも適用されるため、費用の大小にかかわらず契約書を交わす必要があります。

契約書には工事内容、請負代金額、工期、支払方法など具体的な内容を記載する必要があります。特に重要なのは、工事の具体的な仕様や使用する材料、設備機器の型番などを詳細に記載することです。これらの詳細が契約書に明記されていないと、後のトラブルの原因となります。

許可番号の明記が必要なケースとその根拠

建設業許可を持つリフォーム業者は、契約書に許可番号を明記する必要があります。許可番号は「○○県知事許可(般-○○)第○○○○○○号」のような形式で表記されます^[2]。この番号から、以下の情報を読み取ることができます：

1. 知事許可か大臣許可か（営業所が1都道府県内のみか、複数都道府県にあるか）
2. 一般建設業か特定建設業か（「般」か「特」かで区別）
3. 許可を取得した年度（数字部分）
4. 会社固有の番号

許可番号の明記が必要なケースは、主に以下のとおりです：

- 500万円以上の工事を請け負う場合（建設業許可が必要）
- リフォーム業者が建設業許可を取得している場合
- 建築士事務所として設計施工を行う場合（建築士事務所登録番号も必要）

標準的な支払条件と工期設定のガイドライン

リフォーム工事の標準的な支払条件は、一般的に以下のような段階に分けられます：

1. 契約締結時：請負金額の10～30%程度（着手金）
2. 中間金：工事の進捗に応じて1～2回（各20～30%程度）
3. 完成引渡時：残金（20～40%程度）

これらの支払条件は契約書に明記する必要があります^[1]。支払方法には様々なケースがありますが、着工前の契約成立時にいくら支払うのか、工事途中にも支払いが必要なのかなど、しっかりと打合せが必要です。

工期設定に関しては、着手日と完成日を明確に記載することが重要です^[1]。日付が決められていないと業者の都合でスケジュールが頻繁に変更されかねません。また、天候不良や資材調達の遅れなど不測の事態による工期変更の可能性についても、契約約款に記載しておくことが望ましいでしょう。

最新の法的枠組みとその影響

2020年以降、民法改正を中心とする法的枠組みの変更がリフォーム契約に大きな影響を与えていきます。これらの変更を理解し、契約書に適切に反映させることが重要です。

2020年民法改正における契約不適合責任の実務上の適用例

2020年4月の民法改正により、従来の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変更されました。この変更は単なる呼称の変更ではなく、責任の本質が大きく変わりました。

契約不適合責任の下では、リフォーム工事が契約内容に適合していない場合、顧客は以下の4つの権利行使できます：

1. 履行の追完請求（修補を求める権利）
2. 代金減額請求（工事代金の減額を求める権利）
3. 損害賠償請求
4. 契約解除（重大な不適合の場合）

実務上の適用例としては、キッチンリフォームで契約書に「人造大理石のカウンター」と明記されていたのに、実際には樹脂製のカウンターが設置された場合、顧客は人造大理石カウンターへの交換（履行の追完）や代金減額を請求できます。

重要なのは、何が「契約の内容」なのかを明確にすることです。契約書には工事の具体的な内容、使用材料、設備機器の型番、仕上がりの状態などを詳細に記載し、図面やカタログを添付することで、「契約内容」を明確にしておく必要があります。

消費者契約法がリフォーム工事に及ぼす影響

消費者契約法はリフォーム工事契約にも適用され、特に以下の点で重要な影響があります：

1. 事業者の不当な勧誘による契約は取り消すことができる
2. 消費者の利益を一方的に害する不当条項は無効

不当条項の例としては、以下のようなものが挙げられます：

- ・事業者の契約不適合責任を一方的に免除する条項
- ・消費者に過大な違約金や損害賠償を課す条項
- ・消費者の正当な権利行使を制限する条項

例えば、「工事の瑕疵について一切の責任を負わない」という条項や、「契約解除時に請負金額の50%を違約金として支払う」などの条項は、消費者契約法により無効となる可能性が高いです。

訪問販売に該当する場合の特定商取引法の適用要件と注意点

リフォーム契約が訪問販売に該当する場合、特定商取引法の規制を受けます。訪問販売に該当するケースは主に以下の場合です：

1. 事業者が消費者の自宅を訪問して契約を締結した場合
2. キャッチセールスやアポイントメントセールスにより営業所等で契約した場合
3. 展示会等の場所で呼び止めて契約した場合

訪問販売に該当する場合の主な規制と注意点は以下の通りです：

1. クーリング・オフ制度：契約書面を受け取った日から8日以内は無条件で契約解除が可能
2. 書面交付義務：契約締結時に法定事項を記載した書面を交付する必要がある
3. 禁止行為：威迫・困惑させる行為、虚偽説明、契約締結を妨げる行為などが禁止されている

リフォーム業者は、訪問販売に該当する場合、契約書にクーリング・オフに関する事項を記載し、顧客に対して十分な説明を行う必要があります。記載漏れや説明不足があると、クーリング・オフ期間が延長される可能性があるため注意が必要です。

標準フォーマットの精査と活用

リフォーム工事契約の標準フォーマットは、国や業界団体、自治体によって提供されています。これらのフォーマットを活用することで、法令に準拠した適切な契約書を作成することができます。

国土交通省や住宅リフォーム推進協議会が推奨する標準契約書

国土交通省および住宅リフォーム推進協議会は、リフォーム工事契約のための標準契約書を提供しています。住宅リフォーム推進協議会の標準契約書は、2020年の民法改正に対応した最新版が公開されており、「契約不適合責任」に関する規定も盛り込まれています¹¹。

この標準契約書には、小規模工事用と中・大規模工事用の2種類があります。小規模工事（おおむね請負金額100万円未満）の場合は、「注文書・請書」方式を採用することもできます。注文書は発注者（顧客）が作成・押印し、請書は受注者（リフォーム業者）が作成・押印するものです¹¹。

標準契約書のフォーマットは以下のウェブサイトで入手可能です：

- ・住宅リフォーム推進協議会：<https://www.j-reform.com/publish/shosiki.html>

自治体ごとのリフォーム契約ガイドライン

多くの自治体では、消費者保護の観点からリフォーム契約に関するガイドラインを策定しています。特に東京都や埼玉県などでは独自のガイドラインや推奨フォーマットを提供しています。

例えば埼玉県では「埼玉県住宅リフォーム推進事業者登録制度」を設け、登録事業者に対して標準契約書の使用を推奨しています。また、クーリングオフ類似の「リフォーム工事クーリングオフ制度」を設けている点が特徴的です。

東京都では「住宅リフォーム・リノベーション推進協議会」を通じて、リフォーム契約に関するガイドラインを提供しており、特に高齢者を対象としたリフォーム契約における注意点を詳細に解説しています。

これらの自治体ガイドラインは、地域特性を反映した内容となっているため、営業地域の自治体ガイドラインを確認することが望ましいでしょう。

条項の具体的な記載例と実務的なアプローチ

リフォーム工事契約において特に重要な条項について、具体的な記載例と実務的なアプローチを解説します。これらの条項は、後のトラブルを防ぐために明確に記載することが重要です。

追加・変更工事の対応方法と明記すべきポイント

追加・変更工事は、リフォーム工事においてしばしば発生し、トラブルの原因となりやすい部分です。契約書には以下のポイントを明記することが重要です：

記載例：

「第○条（追加・変更工事）

1. 本契約の締結後、甲（発注者）が工事の追加または変更を求める場合、甲乙（受注者）は協議のうえ、追加・変更工事の内容、追加代金、工期への影響等を記載した書面を作成し、双方が署名・押印するものとする。
2. 前項の書面による合意がない限り、乙は追加・変更工事の施工義務を負わず、甲は追加代金の支払義務を負わない。
3. 工事の施工中に予期し得ない事態が発生し、当初の工事内容の変更が必要となった場合、乙は直ちに甲に通知し、対応について協議するものとする。」

このように、追加・変更工事については必ず書面での合意を原則とすることを明記し、口頭での指示だけでは追加代金の請求根拠にならないことを明確にしておくことが重要です。

遅延時の責任分担の明確化

工期遅延は、リフォーム工事においてよく発生する問題です。遅延の原因によって責任の所在が異なるため、契約書ではそれぞれのケースについて明確に規定しておく必要があります。

記載例：

「第○条（工期の延長）

1. 以下の事由により工期内に工事を完成することができない場合、乙は甲に対してその理由を明示して工期の延長を請求することができる。

- (1) 天災地変、悪天候、感染症の流行その他の不可抗力
 - (2) 甲の指示による工事の中止または変更
 - (3) 甲の責めに帰すべき事由による工事の遅延
 - (4) その他乙の責めに帰すことができない事由
2. 前項の場合、甲乙は協議して延長日数を定めるものとする。
3. 乙の責めに帰すべき事由により工期内に工事を完成できない場合、甲は乙に対して遅延損害金を請求することができる。遅延損害金は、遅延日数に応じて、請負代金額から既に引き渡しを受けた部分に相応する請負代金額を控除した額に年0%の割合を乗じた額とする。」

このように、遅延の原因別に責任の所在と対応方法を明確にしておくことで、トラブルを未然に防ぐことができます。

契約解除時の違約金・精算方法の業界標準

契約解除時の違約金や精算方法についても、明確に規定しておくことが重要です。特に消費者契約法に抵触しない範囲で適切な違約金を設定することがポイントです。

記載例：

「第○条（契約の解除）

- 1. 甲は、工事着手前であれば、乙に対して解除の意思表示と共に、以下の金額を支払うことにより本契約を解除することができる。
 - (1) 乙が本契約の履行のために支出した実費（材料発注費、下請契約解除に伴う費用等）
 - (2) 請負代金額の10%相当額の違約金
- 2. 工事着手後において、乙の責めに帰すべき事由によらず甲が本契約を解除する場合、甲は以下の金額を乙に支払うものとする。
 - (1) 解除時点までに完了した工事部分に相応する代金
 - (2) 解除により乙に生じた損害（材料発注費、下請契約解除に伴う費用等）
 - (3) 請負代金額の残額の10%相当額の違約金
- 3. 乙の責めに帰すべき重大な事由により、本契約の目的を達成することができないと認められる場合、甲は本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対して、既に受領した前払金を返還すると共に、請負代金額の10%相当額の違約金を支払うものとする。」

違約金の設定においては、消費者契約法の規定に留意し、平均的な損害の額を超えない範囲に設定することが重要です。業界標準としては、請負代金額の10%程度が一般的です。

添付書類の法的要件と役割

リフォーム工事契約においては、契約書本体だけでなく、添付書類も重要な法的意義を持ちます。これらの書類が契約内容を具体化し、契約不適合責任の判断基準となります。

工事仕様書・見積書の必須記載事項

工事仕様書と見積書は、契約内容を具体的に定める重要な書類です。これらの書類に記載すべき必須事項は以下の通りです：

工事仕様書の必須記載事項：

1. 工事箇所の詳細（部屋名、面積など）
2. 使用材料の詳細（メーカー名、品番、グレード、色など）
3. 設備機器の詳細（メーカー名、型番、機能など）
4. 施工方法の詳細（下地処理、施工手順など）
5. 仕上がり状態の記述（色、質感など）
6. 既存部分の取り扱い（解体範囲、処分方法など）
7. 保証内容（保証期間、保証範囲など）

見積書の必須記載事項：

1. 工事項目ごとの内訳（材料費、労務費、諸経費など）
2. 数量と単価
3. 消費税の表示方法
4. 諸経費の内訳（運搬費、廃棄物処理費など）
5. 値引きがある場合はその金額と理由
6. 支払条件（支払時期、支払方法など）
7. 見積有効期限

これらの書類は契約書と一体となって契約内容を構成するため、契約書には「別添の工事仕様書・見積書は本契約の一部を構成する」という文言を入れることが重要です。

工事完了確認書や引渡書に記載すべき文言

工事完了後には、工事完了確認書や引渡書を取り交わすことが重要です。これらの書類には以下の文言を記載すべきです：

工事完了確認書の記載例：

「私（甲）は、本日、乙が施工した下記工事について、契約書および仕様書に基づいて完了していることを確認しました。

工事名称：○○リフォーム工事

工事場所：○○県○○市○○

契約日：令和○年○月○日

確認年月日：令和○年○月○日

発注者（甲）：○○○○（署名・押印）

施工者（乙）：○○○○（署名・押印）」

引渡書の記載例：

「下記の工事について、本日、引渡しを完了したことを確認します。

工事名称：○○リフォーム工事

工事場所：○○県○○市○○

契約日：令和○年○月○日

引渡年月日：令和○年○月○日

発注者（甲）：○○○○（署名・押印）

施工者（乙）：○○○○（署名・押印）

備考：本引渡しにより、工事目的物の所有権は甲に移転し、危険負担も甲に移転するものとします。」

これらの書類は、工事の完了と引渡しを明確にするとともに、契約不適合責任の起算点を明確にする重要な役割を果たします。

法的レビューの実務と重要性

リフォーム工事契約書は、法的な側面から専門家によるレビューを受けることが望ましいです。特に2020年の民法改正以降は、契約不適合責任や消費者契約法の観点からの精査が重要になっていきます。

弁護士・行政書士に依頼する際のチェックリスト

リフォーム工事契約書の法的レビューを専門家に依頼する際のチェックリスト（重要条項のリーガルチェック項目）は以下の通りです：

1. 契約当事者の表示と権限

- 発注者・受注者の正確な表記（法人の場合は代表者名も）
- 建設業許可番号の正確な記載^[2]
- 建築士事務所登録番号（該当する場合）

2. 契約内容の明確性

- 工事内容・仕様の具体性と明確性
- 請負代金額の明示（消費税の取扱いを含む）
- 工期の明確な記載
- 支払条件の明確性

3. 契約不適合責任関連

- 責任の内容と期間の明記
- 顧客の権利（追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解除）の明記
- 免責事項の合理性

4. 解除条件と清算方法

- 各当事者の解除権の内容と行使条件
- 解除時の清算方法の合理性
- 違約金条項の妥当性

5. 消費者契約法への適合性

- 不当条項の有無
- 重要事項の説明義務履行の確保
- 免責事項の合理性

6. 特定商取引法への対応（該当する場合）

- クーリングオフ条項の記載

- 法定書面の要件充足

契約不適合責任に関する条項の適法性確保のポイント

2020年の民法改正で導入された契約不適合責任に関する条項の適法性を確保するためのポイントは以下の通りです：

1. 責任の範囲と期間

- 責任期間は、引渡し後1年以上が望ましい（法定は1年）
- 住宅の構造耐力上主要な部分等については10年間（住宅品質確保法）

2. 顧客の権利

- 履行の追完請求権
- 代金減額請求権
- 損害賠償請求権
- 契約解除権（重大な不適合の場合）
の全てを明記

3. 契約不適合の通知

- 顧客が契約不適合を発見した場合の通知方法
- 通知期間の合理性（1年以上が望ましい）

4. 責任の制限

- 免責範囲の合理性
- 補償上限額を設ける場合はその合理性

記載例：

「第○条（契約不適合責任）

1. 乙は、引き渡された工事目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という）であるときは、甲の請求により、無償で修補または代替物の引渡しによる履行の追完を行わなければならない。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、乙は、履行の追完を拒否することができる。
2. 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課すものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
3. 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
4. 前3項の規定は、甲による損害賠償の請求および契約解除を妨げない。
5. 甲は、引き渡された工事目的物に関し、引渡しを受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とする履行の追完の請求、代金減額の請求、損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。ただし、乙が契約不適合を知りながら告げなかつたときは、この限りでない。」

消費者契約法に基づく「無効となりやすい条項」の実例

消費者契約法に基づき、リフォーム工事契約において無効となりやすい条項の実例は以下の通りです：

1. 事業者の責任を全面的に免除する条項

例：「工事完了後に発見された瑕疵について、乙は一切の責任を負わない」

2. 消費者の解除権を不当に制限する条項

例：「甲は、いかなる理由があっても本契約を解除することができない」

3. 過大な違約金・損害賠償額の予定

例：「甲が本契約を解除する場合、請負代金額の50%を違約金として支払う」

4. 消費者の利益を一方的に害する条項

例：「乙は、工事内容・工期・代金額を一方的に変更することができる」

5. 事業者の債務不履行責任を一方的に制限する条項

例：「乙の債務不履行による損害賠償額は、請負代金額の10%を上限とする」

6. 消費者の権利行使を制限する条項

例：「工事の不具合について、引渡し後7日以内に申し出がない場合、甲は一切の請求をすることがない」

これらの条項は、消費者契約法第8条・第9条・第10条に基づき無効となる可能性が高いため、契約書に記載すべきではありません。代わりに、双方の権利義務のバランスがとれた条項を設けることが重要です。

リフォーム契約の運用実務と成功事例

適切な契約書を作成するだけでなく、その運用においても工夫が必要です。ここでは、リフォーム業界での契約書運用の成功事例と実践的なアドバイスを紹介します。

リフォーム業界での契約書運用の成功事例

成功しているリフォーム業者の契約運用事例としては、以下のような取り組みが挙げられます：

1. 視覚的な工事内容説明

- 契約書に3D画像やイメージ図を添付
- Before/Afterの画像を使った完成イメージの共有
- 色見本や材料サンプルの提示と記録

2. 段階的な説明と合意形成

- 見積段階、契約段階、工事開始前の3段階で内容確認
- 各段階で顧客の署名をもらい、理解度を確認
- 工事内容の変更があった場合は、その都度書面による確認

3. デジタルツールの活用

- タブレットを使った契約内容の説明
- 電子契約システムの導入

- 工事進捗状況の定期的な報告（写真付き）

4. アフターフォローモード

- 定期的なメンテナンス案内
- 保証書の発行と説明
- 引渡し後のフォローアップ訪問

これらの取り組みにより、顧客との信頼関係が構築され、トラブルが大幅に減少したという成功事例が報告されています。

契約書の説明時に生じやすい「顧客からの質問例」と適切な回答例

リフォーム契約書の説明時に顧客から寄せられる質問と、その適切な回答例を紹介します：

Q1: 「契約不適合責任」とは何ですか？

A1: 「2020年の民法改正で導入された制度で、工事が契約で定めた内容に適合していない場合に、お客様が修補や代金減額などを請求できる権利です。従来の『瑕疵担保責任』が改められたもので、お客様の権利が拡充されています。当社では引渡し後2年間この責任を負います。」

Q2: 「追加工事が発生した場合、どのような手続きになりますか？」

A2: 「追加工事が必要になった場合は、まず書面でその内容と費用をご提案します。お客様にご了承いただいた後に着手します。口頭だけでの合意は避け、必ず書面で確認させていただくことで、後のトラブルを防ぎます。」

Q3: 「工期が遅れた場合、どうなりますか？」

A3: 「当社の責任で工期が遅れた場合は、契約書に定めた遅延損害金をお支払いします。天災などの不可抗力による遅延の場合は、速やかにご連絡し、新たな工期についてご相談させていただきます。いずれの場合も、進捗状況を定期的にご報告します。」

Q4: 「契約後にキャンセルしたい場合はどうなりますか？」

A4: 「工事着手前であれば、実費と一定の違約金（請負金額の10%）をお支払いいただくことで解約可能です。工事着手後は、既に完了した部分の代金と解約に伴う実費、違約金をお支払いいただきます。ただし、当社の重大な責任による場合は、お客様に違約金等のご負担はありません。」

Q5: 「クーリングオフは適用されますか？」

A5: 「当社が訪問販売でご契約いただいた場合、特定商取引法に基づき8日間のクーリングオフ期間があります。この期間内であれば、書面でご連絡いただくことで、無条件・無料でキャンセルできます。店舗でのご契約の場合は適用されませんが、当社独自の『お客様都合キャンセル特約』として、契約後3日以内であれば違約金なしでキャンセル可能としています。」

フィードバックを契約書に反映する方法

顧客からのフィードバックを契約書に反映し、継続的に改善していく方法としては、以下のアプローチが効果的です：

1. 契約後アンケートの実施

- 契約書の分かりやすさ、説明の適切さなどを評価
- 不明点や改善点の収集

- 顧客の理解度チェック
2. クレーム・トラブル事例の分析
- 過去のトラブル事例を分析し、契約書の不備を特定
 - 紛争の原因となった条項の見直し
 - 新たなリスク要因の洗い出し
3. 定期的な契約書見直しプロセス
- 半年に一度の定期的な契約書レビュー
 - 法改正への対応チェック
 - 業界標準との比較分析
4. 業務マニュアルへの反映
- 契約書説明の標準手順の確立
 - よくある質問と回答例の整備
 - チェックリストの作成と活用

これらのプロセスを通じて、契約書を継続的に改善することで、より顧客満足度の高い、トラブルの少ないリフォーム事業を展開することができます。

結論

リフォーム工事請負契約書の作成は、単なる形式的な手続きではなく、工事の品質確保と顧客との信頼関係構築のための重要なプロセスです。2020年の民法改正によって導入された「契約不適合責任」の枠組みの下では、契約内容の明確化がこれまで以上に重要となっています。

適切な契約書の作成と運用においては、以下の点が特に重要です：

1. 契約内容の明確化：工事内容、使用材料、設備機器、仕上がり状態などを詳細に記載し、「契約の内容」を明確にすること。
2. 法的要件の遵守：建設業法、民法、消費者契約法、特定商取引法などの関連法規に準拠した契約書を作成すること。
3. 標準契約書の活用：国土交通省や住宅リフォーム推進協議会などが提供する標準契約書を基に、自社の状況に合わせた契約書を作成すること。
4. 顧客への丁寧な説明：契約内容、特に重要事項については、分かりやすく丁寧に説明し、顧客の理解を確認すること。
5. 継続的な改善：顧客からのフィードバックや法改正などを踏まえ、契約書を継続的に見直し、改善すること。

適切な契約書の作成と運用は、リフォーム工事における様々なリスクを低減し、業者と顧客双方の権利と義務を明確にします。これによって、公平で透明性のある取引が実現し、結果として業界全体の信頼性向上と健全な発展につながるでしょう。

※

1. <https://www.refonavi.or.jp/how-to/know-how/259>

2. <https://www.kirameki-office.jp/blog/architecture/1216/>