

個人住宅建築工事 標準請負契約約款

(総則)

第一条 発注者及び受注者は、各々が対等な立場において、日本国の法令を遵守して、互いに協力し、信義を守り、この約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（添付の設計図及び仕様書をいう。以下同じ。）に従い、誠実にこの契約（この約款及び設計図書を内容とする請負契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下同じ。）を履行する。

- 2 受注者は、この契約に基づいて、工事を完成し、この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いを完了する。
- 3 この約款の各条項に基づく協議、承諾、通知、指示、請求等は、この約款に別に定めるもののほか、原則として、書面により行う。
- 4 監理者は、この契約とは別に発注者と監理者との間で締結された監理業務（建築士法第二条第七項で定める工事監理並びに同法第十八条第三項及び第二十条第三項で定める工事監理者の業務を含む。以下同じ。）に関する委託契約（以下「監理契約」という。）に基づいて、この契約が円滑に遂行されるように協力する。
- 5 発注者は、第五条第一項各号に掲げる事項その他この契約に定めのある事項と異なることを監理者に委託したときは、速やかに書面をもって受注者に通知する。

(受注者)

第二条 受注者は、この契約を締結した後、速やかに請負代金内訳書及び工程表を監理者に提出し、請負代金内訳書については、監理者の確認を受ける。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

第三条 受注者は、工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立して機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負わせることはできない。

(権利義務の承継等)

第四条 発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させることはできない。

- 2 発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約の目的物並びに検査済の工事材料及び建築設備の機器（いずれも製造工場等にある製品を含む。以下同じ。）を第三者に譲渡し、若しくは貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

(監理者)

第五条 監理者は、監理契約に基づいて発注者の委託を受け、この契約に別段の定めのある

るほか、次のことを行う。

- 一 設計内容を正確に伝えるため、受注者と打ち合わせ、必要に応じて説明図等を作成し、受注者に交付すること。
 - 二 受注者から提出された質疑書に関し、技術的に検討し、回答すること。
 - 三 設計図書に基づいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）等を、工程表に基づき受注者が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。交付できない場合には、理由を付して発注者にその旨を報告すること。
 - 四 設計図書に定めるところにより受注者が作成し、及び提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できないおそれがあると明らかに認められる場合には、受注者に対して助言し、その旨を発注者に報告すること。
 - 五 設計図書に定めるところにより受注者が作成する施工図（躯体図、工作図、製作図等をいう。以下同じ。）、模型見本、見本施工等が設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。
 - 六 設計図書に定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、又は工事材料、建築設備の機器、仕上見本等を検査し、若しくは検討し、承認すること。
 - 七 工事の内容が、設計図、説明図、詳細図、監理者によって承認された施工図（以下これらを「図面」という。）及びこの契約に合致していることを確認すること。
 - 八 工事の内容が、図面及びこの契約に合致していないと認められるときは、直ちに、受注者にその旨を指摘し是正するよう求め、受注者がこれに従わないときは、その旨を発注者に報告すること。
 - 九 受注者の提出する出来高払又は完成払の請求書を技術的に審査すること。
 - 十 工事の内容、工期又は請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査すること。
 - 十一 工事の完成を確認し、この契約の目的物の引渡しに立ち会うこと。
 - 十二 この工事とこれに関連する工事との総合調整に当たること。
- 2 受注者が、この契約に基づいて監理者が行う指示、検査、試験、立会い、確認、審査、承認、意見、協議、助言、検討等を求めたときは、監理者は、速やかにこれに応ずる。
 - 3 発注者又は受注者は、この契約に別段の定めのある事項を除き、工事について発注者と受注者との間で通知又は協議を行う場合は、原則として、通知は監理者を通じて、協議は監理者を参加させて行う。
 - 4 発注者は、監理業務の担当者の氏名及び担当業務を書面をもって受注者に通知する。
 - 5 監理者が発注者の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、発注者は、当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに担当業務を書面をもって受注者に通知する。
 - 6 監理者の受注者に対する指示、確認、承認等は、原則として書面による。

（履行報告）

第六条 受注者は、この契約の履行報告につき、設計図書に定めがあるときは、その定めに従い発注者に報告しなければならない。

（工事材料及び建築設備の機器等）

第七条 受注者は、設計図書において監理者の検査を受けて使用すべきものと指定された工事材料又は建築設備の機器については、当該検査に合格したものをを用いるものとし、設計図書において試験を受けて使用すべきものと指定された工事材料又は建築設備の機器については、当該試験に合格したものを使用する。

- 2 前項の検査又は試験に直接必要な費用は、受注者の負担とする。ただし、設計図書に別段の定めのない検査又は試験が必要と認められる場合に、これらを行うときは、当該検査又は試験に要する費用及び特別に要する費用は、発注者の負担とする。
- 3 検査又は試験に合格しなかった工事材料又は建築設備の機器は、受注者の責任においてこれを引き取る。
- 4 工事材料又は建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。
- 5 受注者は、工事現場に搬入した工事材料又は建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、監理者の承認を受ける。
- 6 監理者は、施工用機器について明らかに適当でないと認められるものがあるときは、受注者に対してその交換を求めることができる。

(監理者の立会い及び工事記録の整備)

第八条 受注者は、設計図書に監理者の立会いの上施工することが定められた工事を施工するときは、監理者に通知する。

- 2 受注者は、監理者の指示があったときは、前項の規定にかかわらず、監理者の立会いなく施工することができる。この場合、受注者は、工事写真等の記録を整備して監理者に提出する。

(設計、施工条件の疑義、相違等)

第九条 受注者は、次の各号のいずれかに該当することを発見したときは、直ちに書面をもって監理者に通知する。

- 一 図面若しくは仕様書の表示が明確でないこと又は図面と仕様書に矛盾、誤謬又は脱漏があること。
 - 二 工事現場の状態、地質、湧水、施工上の制約等について、設計図書に示された施工条件が実際と相違すること。
 - 三 工事現場において、土壌汚染、地中障害物の発見、埋蔵文化財の発掘その他施工の支障となる予期することのできない事態が発生したこと。
- 2 受注者は、図面若しくは仕様書又は監理者の指示によって施工することが適当でないと認めるときは、直ちに書面をもって監理者に通知する。
 - 3 監理者は、前二項の通知を受けたとき又は自ら第一項各号のいずれかに該当することを発見したときは、直ちに書面をもって受注者に対して指示する。
 - 4 前項の場合、工事の内容、工期又は請負代金額を変更する必要があると認められるときは、発注者、受注者及び監理者が協議して定める。

(適合しない施工)

第十条 施工について、この契約に適合しない部分があるときは、監理者の指図によって、受注者はその費用を負担して速やかにこれを改造し、このために工期の延長を求めることはできない。

- 2 この契約に適合しない疑いのある施工について必要と認めるとき、監理者は発注者の承認を得てこの契約の目的物の一部を破壊して検査することができる。
- 3 前項による破壊検査の結果、この契約に適合しないものについては、破壊検査に要する費用は受注者の負担とし、この契約に適合しているものについては、破壊検査及びその復旧に関する費用は発注者の負担とする。
- 4 適合しない施工が発注者又は監理者の責めに帰すべき事由によるときは、受注者は前三項の責めを負わない。

(損害の防止)

第十一条 受注者は、工事の完成引渡しまで、自己の費用で、この契約の目的物、工事材料、建築設備の機器又は近接する工作物若しくは第三者に対する損害の防止のため、設計図書及び関係法令に基づき、工事と環境に相応した必要な処置をする。

- 2 この契約の目的物に近接する工作物の保護又はこれに関連する処置で、発注者、受注者及び監理者が協議して、前項の処置の範囲を超え、請負代金額に含むことが適当でないとして認められたものの費用は発注者の負担とする。
- 3 受注者は、災害防止などのため特に必要と認めるときは、あらかじめ監理者の意見を求めて臨機の処置を取る。ただし、急を要するときは、処置をした後、監理者に通知する。
- 4 発注者又は監理者が必要と認めて臨機の処置を求めたときは、受注者は、直ちにこれに応ずる。
- 5 前二項の処置に要した費用の負担については、発注者、受注者及び監理者が協議して、請負代金額に含むことが適当でないとして認められたものの費用は発注者の負担とする。

(第三者の損害)

第十二条 施工のため、第三者の生命、身体に危害を及ぼし、財産などに損害を与えたとき又は第三者との間に紛争を生じたときは、受注者はその処理解決に当たる。ただし、発注者の責めに帰すべき事由によるときは、この限りでない。

- 2 前項に要した費用は受注者の負担とし、工期は延長しない。ただし、発注者の責めに帰すべき事由によって生じたときは、その費用は発注者の負担とし、必要があると認めるときは、受注者は工期の延長を求めることができる。

(施工一般の損害)

第十三条 工事の完成引渡しまでに、この契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、支給材料、貸与品その他施工一般について生じた損害は、受注者の負担とし、工期は延長しない。

- 2 前項の損害のうち、次の各号のいずれかの場合に生じたものは、発注者の負担とし、受注者は、発注者に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めるこ

とができる。

- 一 発注者の都合によって、受注者が着手期日までに工事に着手できなかったとき又は発注者が工事を繰延べ若しくは中止したとき。
- 二 前払又は部分払が遅れたため、受注者が工事に着手せず、又は工事を中止したとき。
- 三 その他発注者又は監理者の責めに帰すべき事由によるとき。

(危険負担)

第十四条 天災その他自然的又は人為的な事象であつて、発注者又は受注者のいずれにもその責めを帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器又は施工用機器について損害が生じたときは、受注者は、事実発生後速やかにその状況を発注者に通知する。

- 2 前項の損害で重大なものについて受注者が善良な管理者の注意をしたと認められるときは、その損害額と発注者及び受注者の負担額とを発注者、受注者及び監理者が協議して定める。
- 3 火災保険、建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を損害額より控除したものを前項の損害額とする。

(損害保険)

第十五条 受注者は、工事中、工事の出来形部分及び工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器等に火災保険又は建設工事保険を付し、それらの証券の写しを発注者に提出する。設計図書に定められたその他の損害保険についても、同様とする。

- 2 受注者は、この契約の目的物又は工事材料、建築設備の機器等に前項の規定による保険以外の保険を付したときは、速やかにその旨を発注者に通知する。

(完成及び検査)

第十六条 受注者は、工事を完了したときは、設計図書のとおり実施されていることを確認して、監理者に検査を求め、監理者は、速やかにこれに応じて受注者の立会いのもとに検査を行う。

- 2 検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は監理者の指定する期間内に、修補し、又は改造して監理者の検査を受ける。
- 3 受注者は、工期内又は監理者の指定する期間内に、仮設物の取払い、後片付け等の処置を行う。ただし、処置の方法について監理者の指示があるときは、当該指示に従って処置する。
- 4 前項の処置が遅れている場合において、催告しても正当な理由がなくなお行われなときは、発注者は、代わってこれを行い、その費用を受注者に請求することができる。

(法定検査)

第十七条 前条の規定にかかわらず、受注者は、法定検査（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七条から第七条の四までに規定する検査その他設計図書に定める法令

上必要とされる関係機関による検査のうち、発注者が申請者となっているものをいう。以下同じ。)に先立つ適切な時期に、工事の内容が設計図書のとおり実施されていることを確認して、監理者に通知し、監理者は、速やかに受注者の立会いのもとに検査を行う。

- 2 前項の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は監理者の指定する期間内に、修補し、又は改造して監理者の検査を受ける。
- 3 発注者（発注者が検査立会いを監理者に委託したときは、監理者）及び受注者は、法定検査に立ち会う。この場合において、受注者は、必要な協力をする。
- 4 法定検査に合格しないときは、受注者は、修補、改造その他必要な処置を行い、その後については、前三項の規定を準用する。
- 5 第二項及び前項の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由によるときは、必要な処置内容につき、発注者、受注者及び監理者が協議して定める。
- 6 受注者は、発注者に対し、前項の協議で定められた処置の内容に応じて、その理由を明示して必要と認められる工期の延長又は請負代金額の変更を求めることができる。

（請求、支払い）

第十八条 契約書の定めるところにより受注者が部分払又は中間前払の支払いを求めるときは、監理者の承認を得て、請求書を支払日五日前に発注者に提出する。

- 2 工事完成後、検査に合格したとき、受注者は発注者に請負代金の支払いを求め、発注者は契約の目的物の引渡しを受けると同時に、受注者に請負代金の支払いを完了する。

（瑕疵の担保）

第十九条 工事目的物に契約の内容に適合しない部分（以下、「瑕疵」という。）がある場合、発注者は修補、代金の減額を請求することができる。

- 2 工事目的物に瑕疵があり、契約の目的を達成することができない場合、発注者は、この契約の解除をすることができる。
- 3 工事目的物に瑕疵がある場合、受注者は、これによる損害を賠償する責任を負う。
- 4 発注者が第一項乃至第三項の規定による修補、代金の減額請求、解除又は損害の賠償を請求することができる期間は、契約書に添付する「保証書」の記載によるものとする。
- 5 この契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十四条第一項に規定する住宅新築請負契約である場合には、前項の規定にかかわらず、発注者は、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成十二年政令第六十四号）第五条に定める部分の瑕疵（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、引渡しの日から十年間、第一項乃至第三項の規定による修補、代金の減額請求、解除又は損害の賠償を請求することができる。
- 6 発注者が受注者に対し、第一項乃至第三項の規定により修補、代金の減額請求、解除又は損害の賠償を請求しようとする場合、発注者が工事目的物に瑕疵があることを知った日から1年以内に当該瑕疵の内容を通知しなければならない。

(工事の変更)

第二十条 発注者は、必要によって工事を追加し、若しくは変更し、又は工事を一時中止することができる。

- 2 前項の場合において、請負代金額又は工期を変更する必要があるときは、発注者と受注者とが協議して定める。

(工期の変更)

第二十一条 不可抗力による時又は正当な理由があるときは、受注者は、速やかにその事由を示して、発注者に工期の延長を求めることができる。この場合において、工期の延長日数は、発注者、受注者及び監理者が協議して定める。

(請負代金の変更)

第二十二条 発注者又は受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

- 一 工事の追加又は変更があったとき。
 - 二 工期の変更があったとき。
 - 三 契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
 - 四 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合において、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
- 2 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については監理者の確認を受けた請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価による。

(履行遅滞及び違約金)

第二十三条 受注者の責めに帰すべき事由により、契約期間内にこの契約の目的物を引き渡すことができないときは、契約書の定めるところにより、発注者は、受注者に対し、延滞日数に応じて、請負代金額に対し年十四・六パーセント以内の割合で計算した額の違約金を請求することができる。

- 2 発注者が第十八条第二項の請負代金の支払いを完了しないときは、受注者は、発注者に対し、延滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年十四・六パーセント以内の割合で計算した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、前項の規定を準用する。
- 4 発注者が第二項の遅滞にあるときは、受注者は、この契約の目的物の引渡しを拒むことができる。この場合において、受注者が自己のものと同様の注意をもって管理したにもかかわらずこの契約の目的物に生じた損害及び受注者が管理のために特に要した費用は、発注者の負担とする。
- 5 発注者の遅滞の後、この契約の目的物の引渡しまでの管理のため特に要した費用は発注者の負担とする。
- 6 受注者が履行の遅滞にあるときは、この契約の目的物に生じた損害は受注者の負担と

し、不可抗力の理由によってその責めを免れることはできない。

(発注者の中止権及び解除権)

第二十四条 発注者は、必要があると認めるときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。この場合、発注者は、これによって生じる受注者の損害を賠償する。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、発注者は、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。この場合において、第一号から第五号まで及び第七号のいずれかに該当するときは、発注者は、受注者に損害の賠償を請求することができる。

一 受注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。

二 工事が正当な理由なく工程表より著しく遅れ、工期内又は期限後相当期間内に、受注者が工事を完成する見込みがないと認められるとき。

三 受注者が第三条又は第十条第一項の規定に違反したとき。

四 前三号のほか、受注者がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の目的を達することができないと認められるとき。

五 受注者が建設業の許可を取り消されたとき又はその許可が効力を失ったとき。

六 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等受注者が支払いを停止する等により、受注者が工事を続行できないおそれがあると認められるとき。

七 受注者が次条第二項各号のいずれかに規定する理由がないにもかかわらず、この契約の解除を申し出たとき。

3 発注者は、書面をもって受注者に通知して、前二項で中止された工事を再開させることができる。

4 第一項により中止された工事が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。

5 第一項から第三項までに規定するいずれかの手続がとられた場合、発注者は書面をもって監理者に通知し、前項の請求が行われた場合、受注者は書面をもって監理者に通知する。

6 この契約を解除したとき工事の出来形部分は発注者の所有とし、発注者、受注者及び監理者が協議の上清算する。このとき前払金額に残額のあるときは、受注者はその残額について前払金額受領の日から利子を付けてこれを発注者に返す。

(受注者の解除権等)

第二十五条 発注者が前金払、部分払の支払いを遅滞し、相当の期間を定めて催告しても、なお支払いをしないとき、受注者は工事を中止することができる。

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、受注者はこの契約を解除することができる。

一 受注者の責めに帰すことができない工事の遅延又は中止期間が工期の三分の一以上、又は二ヶ月に達したとき。

二 発注者が工事を著しく減少したため、請負代金が三分の二以上減少したとき。

三 発注者がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行ができなくなると認められるとき。

四 発注者が請負代金の支払い能力を欠くと認められるとき。

3 前二項の場合においては、受注者は発注者に損害の賠償を求めることができる。

4 第二項による契約解除については、前条第六項の規定を準用する。ただし、利子については、この限りでない。

(紛争の解決)

第二十六条 この契約について発注者と受注者との間に紛争が生じたときは、建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせん又は調停によってその解決を図る。この場合において、審査会の管轄について発注者と受注者との間で特別の合意がないときは、同法第二十五条の九第一項又は第二項に定める審査会を管轄審査会とする。

2 発注者又は受注者が前項により紛争を解決する見込みがないと認めたとき、又は審査会があっせん若しくは調停をしないものとしたとき、又は打ち切ったときは、発注者又は受注者は、仲裁合意書に基づいて審査会の仲裁に付することができる。

(情報通信の技術を利用する方法)

第二十七条 この約款において書面により行わなければならないこととされている通知、承諾、解除等は、建設業法その他の法令に違反していない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(補則)

第二十八条 この契約に定めのない事項については、必要に応じて発注者、受注者及び監理者が協議して定める。

(注) 当該約款は、今回の民法改正（平成 29 年 5 月成立）を受けて、当財団が、中建審の民間工事標準請負契約約款（乙）（平成 22 年 7 月決定）をベースとして、作成したものである。