

工事請負契約書



沖縄県知事許可(般30)第13006号
一級建築士事務所 沖縄県知事登録第10Y-3643号

株式会社 リフレ

Facility Management 設計・施工・管理
経営革新計画承認(承認番号383号)

約 款

第一条 (総則)

1 発注者及び受注者は、各々が同等な立場において、日本の法令を遵守して、お互いに協力し、この約款（約款書を含む。以下同じ）に基づき、設計図書（発付の設計図及び仕様書という。以下同じ。）に従い、誠実にこの約款（この約款及び設計図書の内容とする請負契約をいい、その内容を変更した場合は含む。以下同じ。）を履行する。

2 受注者は、この約款に基づいて、工事を完成し、この約款の目的物を発注者に渡すものとし、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られているもののほか、原則として書面により行う。

4 監理者はこの約款とは別に発注者と監理者との間で締結された監理業務（建築士法第二条七項で定める工事監理及び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責務を含む。以下同じ。）に関する委任契約（以下「管理契約」という。）に基づいて、この約款が円滑に履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約款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。

第二条 (受注者)

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。

第三条 (一括責任又は一括下請負の禁止)

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、又は譲り負わせることはできない。

第四条 (権利譲渡の承認等)

1 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、又は継承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みの工事材料及び検査設備（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、又は転当種その他の担保の目的に供することはできない。

第五条 (監理者)

1 監理者は、管理契約に基づいて発注者の委託を受け、この契約に別添の定めのあるほか、次のことを行う。

一 設計内容を正確に伝えるため、発注者と打ち合わせ、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 発注者から提出された質疑等に関する、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、工現場に基づき受注者が工事を円滑に履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、受注者に対して面話し、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、製作図等という。以下同じ。）、模型見本、見本施工等が設計図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、施工に立ちまいる、又は工事材料、構築設備の検査、仕上見本等を確認し、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が確認すること。

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、発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書又は完成品の請求書を技術的に審査すること。

十 工事の内容、工期又は請負代金等の変更に関する審判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、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、この契約に別添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（発注者の名前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。

第六条 (履行報告)

発注者はこの契約の履行報告につき、設計図書に定めるときは、そのために従い発注者に報告し通知しなければならない。

第七条 (工事材料及び構築設備の機器等)

1 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及び構築設備の機器については、当該検査に合格したものを採用するものとし、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構築設備の機器については、当該試験に合格したものを採用する。

2 前項の検査又は試験は試験に必要な費用は、発注者の負担とする。ただし、設計図書に別添の定めのない検査又は試験が必要と認められる場合は、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構築設備の機器は、発注者の責任においてこれを引き取る。

4 工事材料又は構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構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思わ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。

第八条 (監理者の立会い及び工事設備の設備)

1 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。

第九条 (設計、施工条件の明確、相違等)

1 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、施工上の契約等について、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、埋蔵文化財の発露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思えたときは、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該当することを発見したときは、直ちに書面を持って受注者に指示する。
- 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。

第十象 (適合しない施工)

- 1 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ところはできない。
- 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、破壊検査及びその費用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。

第十一象 (損害の防止)

- 1 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、建築設備の壊滅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、工事の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、請負代金額を含むことが理目的でないと思え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協議の処置を取る。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、協議の処置を求めたときは、発注者は、直ちにこれに成する。
- 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思えたものの費用は発注者の負担とする。

第十二象 (第三者の損害)

- 1 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、この限りではない。
- 2 前項に要する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。

第十三象 (施工一断の損害)

- 1 工事の完成引渡しまでに、この契約の目的物、工事材料、建築設備の壊滅、支統材料、資与品その他施工一断について生じた損害は、発注者の負担とし、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、発注者にたい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ところができる。

- 一 発注者の都合によって、受注者が着手前日までに工期に着手できなかったとき又は発注者が工事を繰返さ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 その他発注者または監理者の責めに帰すべき事由によるとき。

第十四象 (危険負担)

- 1 天災その他自然的又は人為的な事象であって、発注者又は受注者のいづれにもその責を負うことができない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の壊滅又は施工用機器等について損害が生じたときは、受注者は、事象発生後直ち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、その構造物と発注者及び受注者の負担額とを発注者、受注者及び管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。

第十五象 (損害保険)

- 1 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、建築設備の壊滅等には建設工事保険を付し、それらの証明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、建築設備の壊滅等に関する規定以外の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。

第十六象 (完成及び検査)

- 1 受注者は、工事を完了したときは、設計図書のとおりに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ち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、工期内又は管理者の指定する期間内に、修補し、又は改造して管理者の検査を受ける。
- 3 受注者は、工期内又は管理者の指定する期間内に、仮設物の取払い、撤片付け等の処置を行う。ただし、処置の方法について管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お行われたいときは、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。

第十七象 (法定検査)

- 1 前条の規定にかかわらず、発注者は、法定検査（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）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を実施されていることを確認して、管理者は、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、発注者は、工期内又は管理者の指定する期間内に、修補し、又は改造して検査を受ける。
- 3 発注者（発注者が検査立会いを管理者に委託したときは、管理者）及び受注者は、法定検査に立ち会う。この場合において、発注者は、必要な協力をする。
- 4 法定検査に合格しないときは、発注者は、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発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、発注者と受注者及び監理者が協議して定める。
- 6 受注者は、受注者に対し、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ところができる。

第十八象 (請求、支払い)

- 1 契約書の定めるところにより発注者が部分払又は中間前払の支払いを求めるときは、管理者の承諾を得て、請求書の支払日五日前に発注者に提出する。

3 工事完成後、仮置に台座したとき、発注者は発注者に請負業者の最初期の修理費を支払うと同様に、受注者は請負業者が支払を完了する

第十九条（瑕疵の修繕）

- 1 受注者は工事目的物の瑕疵によって生じた滅失・破損について引渡しの日から一年間担保の責めを負う。ただし、この期間は、石造、土造、煉瓦造、金属造、コンクリート造及びこれに類する建築物その他土地の工作物若しくは地盤の瑕疵によって生じた滅失・破損については、二年とする。
- 2 受注者は、装飾、家具などについては発注者が瑕疵を受けるとき、監理者が検査して、もし瑕疵があるときは、直ちに受注者に補修又は取換えを求めなければならぬ。ただし、隠れた瑕疵については引渡しの日から六ヶ月間担保の責めを負う。
- 3 この契約が、住宅の品質担保法の規定等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第六十四条第一項に規定する住宅瑕疵担保契約である場合には、受注者は、前二項の規定にかかわらず、工事目的物のうち住宅の品質担保法の規定等に関する法律施行令（平成十二年政令第百六十四号）第五条に定める部分の瑕疵（建造耐久又は雨水の侵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担保の責めを負う。
- 4 前二項の瑕疵があったときは、発注者は相当の期間を定めて受注者に補修を求めることができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、補修に過分の費用を要するときは発注者は、適当な損害賠償でこれを代えることができる。
- 5 発注者は、瑕疵の補修に加え又は補修とともに、瑕疵に基づく損害賠償を受注者に求めることができる。

第二十条（工事の変更）

- 1 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、発注者と受注者が協議して定める。

第二十一条（工期の変更）

- 1 不可抗力によるるとき又は正当な理由があるときは、受注者は、遅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、発注者及び監理者が協議して定める。

第二十二条（請負代金の変更）

- 1 発注者は受注者は、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 契約期間内に予備することのできない法令の制定若しくは改定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 中止した工事又は改善を受けた工事を執行する場合には、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承認を受けた請負代金内訳書の範囲により、増加部分については時価による、

第二十三条（履行遅滞及び遅延金）

- 1 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、支払遅滞額に對し年十四・六パーセント以内の割合で計算した額の遅延金を請求することができる。
- 2 発注者が遅延又は部分払いを遅滞しているときは、前項の規定を準用する。
- 3 発注者が第二項の遅滞にあるときは、受注者は、この契約書の引渡しを拒むことができる。この場合において、受注者が受注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この契約の目的物の引渡しに生じた損害及び受注者が管理のために要した費用は、発注者が負担とする。
- 4 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の費用は発注者の負担とする。
- 5 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。

第二十五条（受注者の解除権等）

- 1 発注者が前条私、部分私の支払いを遅滞し、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 受注者の買戻に着手する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

五 発注者又はその役員等が、暴力団関係者であると認められるとき

六 受注者による第二十五条第二項の求めにもかかわらず、発注者が正当な理由なくこれを拒否したとき

3 第三項の場合（ただし、第二項五号及び第六号に基づく場合を除く。）については、前条第六項の規定を準用する。ただし、判子については、この限りではない。

4 第二項による契約解除（ただし、第二項五号及び第六号に基づく場合を除く。）については、前条第六項の規定を準用する。ただし、判子については、この限りではない。

5 第二項五号又は第六号に基づきこの契約を解除したときは、発注者はこれによって生じる受注者の損害（発注者の所有となつた工事の出来形部分に関する損害を含む。）を賠償するものとし、地方、受注者は、これによって発注者に損害が発生しても、その損害を賠償することを要しないものとする。なお、工事の出来形部分について受注者に所有権が発生する場合は、受注者はその選択により、出来形部分を受注者に納入し発注者から当該出来形部分に就じた対価を求めることができる。

第二十五条の二（反社会的勢力でないことの確認等）

- 1 発注者及び受注者は、それぞれ相手方に対し、次の各号を確認する。
 - 一 自ら又はその役員等が反社会的勢力（暴力団関係者、総会屋、社会運動ほろゴロ、政治活動ほろゴロ、特異技能暴力団及びその構成員、若しくはこれに属する者又は暴力的な要求若しくは法的な責任を超えた不当な要求を行う者という。以下本条において同じ。）ではないこと、
 - 二 反社会的勢力の自己の名義を利用させ、この契約の締結及び履行をするものではないこと、
- 2 発注者及び受注者は、この契約に基づく事業に關連する契約（以下、本条において「関連契約」という。）の当事者又は代理若しくは媒介をする者が暴力団員関係者であることが判明した場合には、当該関連契約の当事者たる相手方（当該暴力団関係者が関わる契約の当事者と選定した契約関係にある場合を含む。）に対し、当該関係契約の解除その他の必要な処置を講ずるよう求めることができる。

第二十六条 (紛争の解決)

- 1 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、契約書記載の調停人による建設工事紛争審議会(以下「審議会」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議会を管轄審議会とする。
- 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るとき、又は審議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、仲裁合意書に基いて審議会の仲裁に付することができる。
- 3 発注者又は受注者は、申し出により、この約款の各条項の規定により行う発注者と受注者との間の協議に第一項の調停人を立ち会わせ、当該協議が円滑に整うよう必要な助言又は意見を求めることができる。
- 4 前項の規定により調停人の立会いのもとで行われた協議が整わなかったとき発注者が定めたものに受注者が不服がある場合、発注者又は受注者の一方又は双方が第一項の調停人のあっせん又は調停により紛争を解決する見込みがないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、発注者及び受注者は、審査会のあっせん又は調停によりその解決を図る。

第二十七条 (情報通信の技術を利用する方法)

- 1 この約款において書面により行われ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換に準ずるものでなければならない。

第二十八条 (補足)

- 1 この約款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。

以上この契約の証として本書2通を作成し、各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

____年__月__日

発注者 住所

氏名

Ⓜ

受注者 住所

氏名

Ⓜ