

平成26年12月2日

特定非営利活動法人
消費者被害防止ネットワーク東海
理事長 杉浦 市郎 様

拝啓、時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平成26年8月19日付でいただいた申入書について、回答させていただきます。
御指摘いただいた契約約款の第13条、第17条、第18条を削除、修正いたしました。別紙契約約款にてご確認下さい。よろしく、お願い申し上げます。

敬具

〒513-0801 鈴鹿市神戸八丁目33番14号
有限会社 住まい工房
TEL(059)384-0881 FAX 384-0886



契 約 約 款

第1条（総 則）

甲・乙は、おのおの対等な立場において、互いに協力し、信義を守り誠実に本契約を履行する。

第2条（権利義務の承継）

甲と乙は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約の目的物又は検査済の工事材料を第三者に譲渡または貸与し、もしくは抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

第3条（指定工事業者）

甲は、乙がこの工事を乙の指定する工事業者に工事の一部又は全部を一括して請け負わせて施工させることを承諾した。

第4条（支給材料）

甲から乙への支給材料は、あらかじめ乙が検査をしたうえ、その使用を承諾したものに限り使用するものとする。

- ② 瑕疵が甲の支給材料により生じたときは、乙はその担保の責を負わない。ただし、乙がその支給材料の使用が適当でないことを知りながらそれを甲に告げずに施工したときは、乙の責任とする。

第5条（建築用地など）

甲は、建築用地及びその隣地の使用又は立入り、若しくは甲の所有でないその他の土地の通行等施工に必要な用地を施工上必要と認められる日までに確保し、或いは土地所有者などの使用許諾を受け、乙が使用できる状態にするものとする。

- ② 建築用地が借地である場合、甲は、契約締結の日までにその用地の使用についての土地所有者の承諾書若しくはその写しを乙に提出するものとする。

第6条（完成検査）

乙が工事を完成したときは、その引渡しに先立って甲の検査を求め、甲はすみやかにこれに応じて乙の立合いのもとに検査を行う。

- ② 前項の結果、万一不備な個所が指摘されたときは乙はすみやかに補修工事を行う。

第7条（請負代金の支払い）

甲は、請負代金を契約に取り決めた支払時期に直ちに、乙に支払うものとする。

- ② 甲が住宅金融公庫等公的資金（以下「公的融資金」という。）を借入れるときは、契約目的物の所有権保存登記申請手続きをすることを乙は承認する。
- ③ 甲が、借り入れる公的融資金の乙への支払いが、甲の事由により引渡し日を超えたあとに支払われるとき、甲は、融資金額につき超える日数に対して完済日までの利息を負担する。利率は、引渡し日の銀行住宅ローン金利と同率とする。

第8条（代理受領）

甲が公的融資金を借入れるとき、甲は、乙に融資金を代理して受領するのに必要な書類を工事着工の日までに、乙に提出するものとする。

- ② 前項により、代理受領ができないとき、甲は、融資実行後直ちに乙に融資金を支払うものとする。

第9条（引渡し）

乙は、甲が請負代金の支払いを完了したとき契約目的物の引渡しをする。なお、契約目的物の所有権は、その引渡しのときに乙より甲に移転するものとし、同時に乙は甲の入居を認めるものとする。

- ② 甲が社会通念上軽微な瑕疵等正当な理由なく、契約目的物の受領を拒むときは、引渡すことができる日以後、乙が自己のためにする注意と同一の注意をもって、契約目的物の保管にあたり、保管に要した費用及び保管期間中に生じた一切の損害は甲の負担とする。

第10条（工事の変更・工期の延期）

甲は、本契約締結後は、工事内容の変更を乙に申し出ないものとする。ただし、やむを得ない事情が生じたとき、甲は、その旨を乙に申し出て乙がこれに同意したときは、甲・乙協議のうえ、書面にて追加・変更工事契約を締結して工事を行う。

- ② 甲は、前項ただし書面により追加変更契約を締結したときは、それよりに生じた費用と変更にかかわる手数料を負担するとともに工期の変更を承認する。

- ③ 乙は、工事に支障を及ぼす天災・建築関係法令等の基づく許認可の遅延、その他乙の責に帰することができない事由があるときは、理由を付して工期の延長を求めることができる。延長の日数は、甲・乙が協議して定める。

第 11 条（第三者の損害）

- 施工のため、第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。
- ② 前事項の規定にかかわらず、施工のため避けることができない騒音・振動等の理由により、第三者に損害が生じたときは、甲がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち施工について乙が管理者としての注意義務を怠ったことによって生じたものは、乙の負担とする。
- ③ 施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたる。ただし、乙だけで解決が難しいときは、甲は乙に協力する。
- ④ 日照障害、眺望障害等敷地の利用そのものを原因として生じた第三者との紛争は甲がその解決にあたる。
- ⑤ 第 1 項、第 2 項又は第 4 項の場合、必要あるときは、甲は、乙の請求によって工期を延長する。延長日数は、甲・乙が協議して定める。

第 12 条（一般の損害）

- 契約目的物の引渡し前に、契約目的物、工事材料、その他工事一般について生じた通常損害は、乙の負担とする。
- ② 前項の損害のうち、次の各号の一にあたる場合が生じたときは、その負担は甲のものとし、必要により乙は工期の延長を求めることができる。
1. 甲の都合により、着手期日までに工事に着手できなかったとき、又は工事を中止したとき
 2. 契約に定められた請負代金支払時期に支払いが遅れたために、乙が工事に着手せず、又は工事を中止したとき

第 13 条（不可抗力による損害）

- 天災、その他甲・乙いずれの責にも帰することができない不可抗力により、工事の出来形部分、工事材料について、損害を生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。
- ② 前項の損害については、甲・乙が協議して決める。
- ③ 火災保険その他損害を補填するものがあるときは、それらの額を損害額から控除したものを前項の損害額とする。

第 14 条（火災保険）

乙は、工事期間中、工事の出来形部分と工事現場に搬入した工事材料に火災保険をかける。

第 15 条（請負代金額の変更）

1. 支給材料、貸与品について、品目・数量・受渡期間や場所に変更があったとき。
2. 工期内に予期することのできない法令の制定・改廃・経済事情の激変により、請負代金が明らかに不相当であると認められたとき。
3. 一時中止した工事又は災害後の工事を続行する場合で、請負代金が明らかに不相当であると認められたとき。

第 16 条（瑕疵保証）

契約目的物の瑕疵保証期間及びその内容については、別表に定める。

第 17 条（履行遅滞違約金）

- 乙の責を帰する事由により、契約期間内に乙がその工事を完了せず引渡しができないときは、請負代金額から引渡予定日までの工事出来形部分相当額を控除した残額に対して、甲は、引渡予定日目の翌日から遅滞した日数 1 日につき年利換算 0.8% に相当する違約金を乙に請求することができる。
- ② 契約で定めた請負代金の支払時期及びその支払金額について、甲が契約通り履行しないときは、乙は、遅滞した金額に対して遅滞日数 1 日につき年利換算 0.8% の違約金を甲に請求することができる。
- ③ 甲が前項に定める違約金を遅滞しているとき、乙は、契約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ものにもかかわらず、契約目的物に損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。なお、契約目的物の引渡しまでの管理に要した費用は、甲が負担する。

第 18 条（甲の解除権）

甲は、工事が完了する以前に工事を中止し、又は契約を解除することができる。ただし、甲は、契約解除によって生じた乙の損害を賠償しなければならない。

- ② 工事着手前に甲の都合で契約を解除するときも同様とし、又、不足する場合、甲はただちに不足分を乙に支払うものとする。

第 19 条（乙の解除権）

甲の事由により、工事着工期限を過ぎても、なお工事に着手できないと認められるときは、乙は契約を解除することができる。この場合、乙はそれまでに費やした費用を請求できるものとする。なお、乙に損害が生じたときは、甲がその賠償の責を負う。

- ② 次の各号の一にあたる時、乙は、工事を中止し、又は契約を解除することができる。この場合、乙は、これによって生ずる損害の賠償を甲に求めることができる。

1. 甲の責に帰すべき事由により、相当期間工事が遅延し、又は中止されたとき
2. 甲が責務不履行など本契約に違反し、その違反により工事を完了させることが著しく困難となったとき
3. 甲が請負代金の支払能力を欠くことが明らかになったとき

第 20 条（借入れ不承認の場合の処理）

甲が住宅金融公庫その他金融機関から融資を受けることを条件として契約をした場合、この融資申請が不承認となり、資金の目処がたたないことが明らかになったとき、甲又は乙の一方からの申し出により、この契約を締結時にさかのぼって解除することができる。このとき乙は、それまでに要した費用を甲に請求できる。

第 21 条（管轄裁判所）

本契約に関する訴訟については、地元裁判所を管轄裁判所とする。

第 22 条（定めのない事項等）

契約書又は本約款に定めのない事項については、必要に応じて甲・乙が協議して定める。