



ひろがる夢にだしかな道を

住宅金融公庫監修

住宅金融公庫融資住宅

(財)住宅保証機構 登録住宅

工事請負契約書

工事請負契約約款

(一戸建住宅用)



(財)住宅保証機構



工 事 請 負 契 約 書

1. 工 事 造 葺 建総床面積 平方メートル

2. 工事場所

3. 工 期 着 工 平成 年 月 日
完 成 平成 年 月 日

4. 検査時期 住宅金融公庫、(財)住宅保証機構及び注文者の指定する時期、
並びに関係法令により指定された時期にこれを行う。

5. 引渡しの時期 建築物が完成し注文者及び関係法令に基づく竣工時の検査に合格した後 日以内

6. 請負代金額 円

(うち消費税相当額) 円

7. 支払方法 第1回 この契約成立のとき 円

第2回 円

第3回 円

第4回 円

最終回 住宅金融公庫に対する金銭消費貸借抵当権設定契約の締結後、住宅金融公庫より最終の融資を受けたとき 円

8. その他

(イ) 請負者は建築物の完成後、直ちに注文者が表示登記を行うことを承諾する。

- (ロ) 履行遅滞違約金
請負者の違約金 1日につき 円
(ただし請負代金の10,000分の4以内)
注文者の違約金 1日につき 円
(ただし支払遅滞額の10,000分の4以内)

(ハ) 支給材料

支給方法

上記の工事について注文者 を甲とし、
請負者 を乙とし、この契約書の条項、住宅金
融公庫融資住宅・(財)住宅保証機構登録住宅工事請負契約約款、添付の設計審査
に合格した図面 枚及び仕様書 冊並びに工事費内訳書とによっ
て工事請負契約を締結する。

この契約の証として本書
当事者各1通を保有する。

通を作り当事者及び保証人が記名なつ印して

平成 年 月 日

注文者 住 所

氏 名

④

(保証人をおく場
合に記載する。) 同保証人 住 所

氏 名

④

請負者 住 所

氏 名

④

(保証人をおく場
合に記載する。) 同保証人 住 所
又は完成
保証人 氏 名

④

工事請負契約約款

(総 則)

第1条 注文者（以下甲という。）と請負者（以下乙という。）は、互いに協力して信義をまもり、誠実にこの契約を履行する。

2. 契約の履行にあたっては、工事請負契約書、図面又は仕様書に特記のない限りこの約款の規定による。
3. 図面及び仕様書に明示されていないもの又は図面と仕様書の交互符号しないものがあるときは、甲、乙協議して定める。ただし、軽微なものについては甲の指示に従うものとする。
4. 乙は、図面及び仕様書に基づく工事費内訳明細書及び工程表を作成し、契約締結後すみやかに甲に提出してその承認を受けるものとする。
5. 乙は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質確保促進法」という。）第6条第1項に定める設計住宅性能評価書又はその写しを、この契約書に添付し、又は甲に交付した場合、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを甲に対し約したものとする。ただし、乙がこの契約書において反対の意思表示をしているときはこの限りではない。
6. 乙は、工事の施工にあたって、公庫住宅等基礎基準（平成9年住公規程第18号）及び（財）住宅保証機構の性能保証住宅設計施工基準に適合するよう実施しなければならない。

(保証人) (保証人をおかない場合には削除する。)

第2条 保証人は、この契約から生ずる責務について保証の責を負う。

2. 保証人がその義務を果たせないことが明らかになったとき、当事者は、相手方にその交代を求めることができる。
3. この契約に前払金の定をするとき、甲は、乙がつぎのいずれかの保証人を立てることを求めることができる。
 - 一 責務の不履行によって生ずる損害金の支払を保証する者
 - 二 乙に代って工事を完成する他の建設業者

(権利義務の譲渡等)

第3条 この契約によって生ずる権利若しくは義務は、これを第三者に譲渡又は継承せしめてはならない。ただし、相手方の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

2. この契約の目的物は、これを第三者に売却若しくは貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）に対してはこの限りでない。

(仕様書不適合の場合の改造義務)

第4条 工事の施工が図面又は仕様書に適合しない場合において、甲がその改造を請求したときは、乙はこれに従わなければならない。

(工事の変更、中止等)

第5条 甲は、必要がある場合には工事内容を変更し若しくは工事を一時中止し、又はこれを打切ることができる。この場合において、請負代金額又は工期を変更する必要があるときは、甲、乙協議して書面によりこれを定める。

2. 前項の場合において乙が損害を受けるときは、甲は、その損害金を賠償しなければならない。

3. 前項の賠償額は、甲、乙協議してこれを定める。

(乙の請求による工期の延長)

第6条 乙は、工事に支障を及ぼす天候の不良、その他その責に帰することができない事由又は正当な事由により工期内に工事を完成することができないときは、甲に対して遅滞なくその事由を付して工期の延長を求めることができる。ただし、その延長日数は、甲、乙協議して定めるものとする。

(損害の防止等)

第7条 乙は、工事の引渡しまで、自己の費用をもって、契約の目的物、工事材料その他工事施工に関する損害並びに第三者に対する損害の防止に必要な措置をしなければならない。

(第三者の損害)

第8条 施工のため、第三者の生命、身体に災害を及ぼし、財産などに損害を与えたとき又は第三者との間に紛議を生じたとき、乙はその処理に当たる。ただし、甲の責に帰する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、乙の負担とし工期は延長しない。ただし、甲の責に帰する事由によって生じたときは、その費用は、甲の負担とし必要によって、乙は工期の延長を求めることができる。

(一般損害の負担)

第9条 工事の完成引渡しまでに契約の目的物又は工事材料その他施工一般について生じた損害は、乙の負担としてそのために工期の延長をしない。

2. 前項の損害のうち、つぎの各号の一のときに生じたものは、甲の負担とし、乙は必要により工期の延長を求めることができる。

一 甲の都合によって、着手期日までに着工できなかったとき又は甲が工事繰延若しくは中止したとき。

二 前金払又は部分払いが遅れたため、乙が工事を手持又は中止したとき。

三 その他甲の責に帰すべき事由によるとき。

(危険負担)

第10条 天災地変、風水火災、その他甲、乙のいずれにもその責を帰することのできない事由などの不可抗力によって工事の既成部分又は工事現場に搬入した検査済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こ

とを要する。

2. 前項の損害で重大なものについて乙が善良な管理者の注意をしたと認められるときは、その損害額と甲、乙の負担額とを甲、乙協議して定める。
3. 火災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11条 火災に因る損害をてん補に関しては、第7条の規定にかかわらず甲は、工事中契約の目的物と工事現場に搬入した工事材料に対し自己を保険契約者とし、乙を被保険者とした火災保険を公庫の特約保険会社にかけるものとする。

2. 前項に定めた保険の目的物が火災により損害を蒙った場合は、保険会社より受取るべき損害をてん補金は、甲が乙に手交した前渡金の引当としてその金額までは、直接甲が保険会社より受領することを乙は承諾するものとする。乙は、これがためてん補金請求並びに受領に関する権限を甲に委託するものとする。

(現場検査)

第12条 乙は、甲の立ち合いのもとに、公庫及び甲の指定する時期、工事が完成した時期、並びに関係法令により指定された時期に検査を受けなければならない。

2. 乙は、公庫の定めた現場審査を必要とする工程に達する7日前までにその工程に達する期日を甲に通知しなければならない。
3. 第1項の検査に合格しないときは、乙は、遅滞なくこれを修補又は改造して、再検査を受けなければならない。

(引渡し)

第13条 引渡しの時期は、工事請負契約書の定めるところによる。引渡しを受けたときは、甲は乙に受領書を渡すものとする。

(請負代金の支払)

第14条 工事が工事請負契約書に定めた支払時期に達したときは、甲は、乙の請求により請負代金を支払わなければならない。

2. 甲は、工事施工済部分のうち、乙に支払った金額に相当する部分は、甲が乙に支払った都度、甲の所有に帰するものとし、乙は工事が完成し引渡し完了するまで当該部分について善良なる管理者の注意をもって管理するものとする。

(かし担保)

第15条 契約の目的物に施工上のかしがあるときは、甲は、相当の期間を定めて、乙にそのかしの修補を求め、又は修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、そのかしが重要でなく、修補に過分の費用を要するときは、甲は、修補を求めることができない。

2. 前項の規定により乙がかしを担保する責任を負うべき期間は、引渡しの日から木造の建物について1年間、石造、金属造、コンクリート造及びこれらに類する建物その

他土地の工作物もしくは地盤については2年とする。

3. この契約が、住宅品質確保促進法第87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、乙は、前項の規定にかかわらず、引渡し時の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第6条第1項又は第2項で規定するものか（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、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。
4. 甲は、第1項又は前項のかしによる滅失又は毀損の日から1年以内でなければ、第1項又は前項の権利を行使することができない。

(履行遅滞違約金)

- 第16条 乙が契約期間内に、工事の完成引渡しができないで遅滞にあるとき、甲は契約書の定めるところにより、遅滞日数1日について請負代金の10,000分の4以内の違約金を請求することができる。
2. 甲が第14条の請負代金の支払を完了しないときは、乙は、遅滞日数1日につき支払遅滞額の10,000分の4以内の違約金を甲に請求することができる。
 3. 甲が前項の遅滞にあるとき、乙は契約の目的の引渡しを拒むことができる。
 4. 甲が遅滞にあるとき、乙が自己のものと同様の注意をして管理してもなお契約の目的物に損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。
 5. 甲の遅滞のうち、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甲の負担とする。
 6. 乙が履行の遅滞にあるとき契約の目的物に生じた損害は乙の負担とし、天災その他不可抗力などの理由によって、その責を免れることはできない。

(甲の解除権)

- 第17条 甲は、工事中必要によって契約を解除することができるものとし、これによって乙に損害を与えた場合にはその損害を賠償するものとする。
2. つぎの各号の一にあたるときは、甲は乙に工事を中止させるか、又は契約を解除してその損害の賠償を求めることができる。
 - 一 正当の事由なく、乙が着手期日を過ぎても工事に着手しないとき。
 - 二 工程表より著しく工事が遅れ、工期内又は期限後相当期間内に、乙が工事を完成する見込みがないと認められるとき。
 - 三 第4条又は第7条の規定に違反したとき、又はあらかじめ甲の書面による承認がないのに工事の全部又は大部分を一括して第三者に委任し若しくは請負させたとき。
 - 四 前3号のほか乙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き。
 - 五 乙が第18条第2項の各号の一に規定する事由がないのに契約の解除を申し出たとき。
 3. 契約を解除したとき、工事の出来高部分は甲の所有とし、甲、乙協議の上精算する。これにより過払があれば乙は利息をつけ甲に返す。

(乙の解除権)

第18条 甲が、前金払、部分払の支払を遅延し、相当の期間を定めて催告しても、なお支払をしないとき乙は、工事を中止することができる。

2. つぎの各号の一にあたる時、乙は、契約を解除することができる。

一 乙の責に帰し得ない工事の遅延又は中止期間が工期の3分の1以上又は2ヶ月に達したとき。

二 甲が工事を著しく減少したため請負代金の3分の2以上減少したとき。

三 甲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。

四 甲が請負代金の支払能力を欠くことが明らかとなったとき。

3. 前2項による時、乙は甲に損害の賠償を求めることができる。

4. 第2項による契約解除のときは、第17条第3項の規定を準用する。ただし、利息についてはこの限りでない。

(紛争の処理)

第19条 この契約について当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方又は一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、又は建設業法（昭和24年法律第100号）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。ただし、審査会の管轄について当事者間で定めのないときは、建設業法第25条の9第1項又は第2項に定める審査会を管轄審査会とする。

2. 当事者双方又は一方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、もしくは審査会があっせん又は調停をしないものとしたとき、又は打ち切ったときは、当事者は、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。

3. 住宅品質確保促進法第6条第3項に定める建設住宅性能評価書が交付された住宅については、当事者は、前2項の規定にかかわらず、同法による指定住宅紛争処理機関のあっせん、調停又は仲裁によってその解決を図ることができる。

(補 則)

第20条 この契約書に定めていない事項については、必要に応じて、甲、乙協議の上定める。

(性能保証住宅の場合の特約条項)

第21条 乙は、第12条第1項に定めるもののほか、機構が定める時期に、現場代理人を立ち合わせ現場審査を受けなければならない。

2. 第12条第3項の規定は前項の場合において準用する。

第22条 乙は、第15条第1項及び第3項に規定する責任に加え、第2項及び第4項に規定するところにより、甲に対し責任を負う。ただし、工事請負契約が分譲住宅（所有権を譲渡することを目的として建設される住宅をいう。以下同じ。）を新築する建設工事の請負契約（以下「分譲住宅新築請負契約」という。）である場合において、甲が売買

契約に基づき工事請負契約の目的物である住宅（以下「本住宅」という。）を買い主に引き渡した日が、乙が本住宅を甲に引き渡した日から起算して2年を経過する日後であるときは、この限りでない。

2. 乙は、工事請負契約に基づく引渡しの日から、次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める日から起算して別表の保証対象部分ごとに記載された期間を経過する日までの間に、別表に定める短期保証基準に違反する事象が本住宅に発見された場合においては、乙の負担において修補を行い、又は修補に代え、もしくはその修補とともに損害賠償を行う責任を負う。ただし、修補が著しく困難な場合又は発見された事象の程度に比べて、修補に過分の費用を要する場合には、甲は乙に対し修補を求めることはできない。
 - 一 分譲住宅新築請負契約 甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日
 - 二 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約 乙が本住宅を甲に引き渡した日
3. 前項に規定する事象が次の事由によって生じた場合には、乙は、同項に規定する責任を負わない。
 - 一 地震、噴火、洪水、津波、台風、暴風雨、豪雨等の自然変象
 - 二 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡後の地盤の変動、土砂崩れ等
 - 三 火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等の偶然または外来の事由
 - 四 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または維持管理
 - 五 通常想定されうる住宅の自然の劣化
 - 六 甲から提供された材料の性質又は与えられた指図
(乙がその材料又は指図が不相当であることを指摘していなかった場合を除く。)
 - 七 乙（乙の下請負人を含む。）以外の行為
 - 八 住宅の増築・改築の工事又は住宅引渡後の設備・機器等の取り付けに起因するもの
 - 九 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損傷・機能不良
4. 第15条第3項で定める担保の責任を負う期間は、同項にかかわらず次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める間とする。
 - 一 分譲住宅新築請負契約 乙が本住宅を甲に引渡した日から、甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日から起算して10年を経過する日までの間
 - 二 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約 乙が本住宅を甲に引渡した日から起算して10年を経過する日までの間

(個人情報の取り扱い)

- 第23条 乙は、甲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。
2. 本契約の履行のため、甲は、前項の規定にかかわらず、乙が機構に本契約書及びその他甲の個人情報を機構の定めるところによって提供することを承認する。
 3. 甲は、乙が住宅性能保証制度を利用するにあたり、本契約の目的である住宅の登録申請、現場審査等を通じて甲の個人情報を乙から又は直接に機構が取得することについて承認する。

(注意事項参照のうえ建設工事紛争審査会の仲裁に対することに合意する場合に使用する。)

仲 裁 合 意 書

工 事 名

工事場所

平成 年 月 日に締結した上記建設工事の請負契約に関し紛争が生じた場合は、公庫監修工事請負契約約款第19条第2項の規定にもとづき、建設業法により定められた下記の建設工事紛争審査会の仲裁に付し、その仲裁判断に服する。

管轄審査会名.....建設工事紛争審査会

〔管轄審査会名の記入していない場合は建設業法第25条の9第1項
または第2項に定める建設工事紛争審査会を管轄審査会とする。〕

平成 年 月 日

発 注 者.....印

同 保証人.....印

請 負 者.....印

同 保証人.....印
又は完成
保 証 人

《注意事項》

- 1) 建設工事紛争審査会は、建設業法に基づき建設省に中央審査会が、各都道府県に当該都道府県審査会がそれぞれ設置されており、建設工事の請負契約に関する紛争の解決を図るため、あっせん・調停および仲裁を行っている。審査会の管轄は、請負者が大臣許可業者であるときは中央審査会、知事許可業者であるときは当該都道府県審査会を原則とするが、当事者の合意によって管轄審査会を定めることができる。

ここであっせんおよび調停は当事者のいずれか一方の申し出によって受理されるが、裁判所の訴訟に代えて審査会の仲裁に付するためには、当事者の合意が必要であるので、公庫監修工事請負契約約款第19条第2項の規定により仲裁に付するためには、当事者の合意を添付した。

- 2) 適法になされた審査会の仲裁判断は、裁判所の確定判決と同一の効力を有し、たとえその仲裁判断の内容に不服があっても裁判所で争うことは出来なくなる。なお、建設工事紛争審査会の仲裁制度はいわゆる一審制である。
- 3) 請負契約において保証人を立てた場合、保証人が当事者として仲裁合意に加わらないときは、当該保証人の欄を抹消する。

別表（短期保証基準）

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
（土工事） 盛土、埋戻し及び整地を行った部分	2年	盛土、埋戻し及び整地を行った部分は、沈下、陥没、隆起、敷地の排水不良等の事象が生じ、使用上の不都合をきたしてはならない。 なお、これらの部分に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
（コンクリート工事） アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等、主要構造部以外のコンクリート部分	2年	アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等のコンクリート部分は、著しい沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部とはだわかれ等の事象が生じてはならない。 なお、盛土、埋戻し部分のアプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
（木工事） 床、壁、天井、屋根、階段等の木造部分	2年	木造部分は、木材の変形、変質により著しいそり、すきま、割れ、きしみ等の事象が生じてはならない。 なお、木材は年月の経過により収縮するものであり、羽目板、縁甲板、巾木等に多少のすきまができるのはやむをえないことであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
（ボード、表装工事） 床、壁、天井等のボード、表装工事による部分	2年	ボード、表装工事部分は、仕上材の剥離、変形、変質又は著しい浮き、すき、しみ等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
（建具、ガラス工事） 外部及び内部建具	2年	建具又は建具枠は、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不良、がたつき等による機能低下をきたしてはならない。 外部建具は、建具から雨水が流入してはならない。
（左官、タイル工事） 壁、床、天井等の左官工事部分	2年	モルタル、プaster、しっくい等の仕上部分及びタイル仕上げの目地部分は、剥離、変退色、著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び、美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
（組積工事） コンクリートブロック、れんが等の組積による内・外壁	2年	組積工事の目地部分は、亀裂、破損、仕上材の剥離等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れ、組積表面の軽微な段差、凹凸は通常生ずるものであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
（塗装工事） 塗装仕上面（工場塗装を含む。）	1年 6カ月	塗装仕上面は、白権、はがれ、亀裂等の事象が生じ、耐久性及び美観を損なってはならない。
（屋根工事） 屋根仕上部分	2年	屋根ふき材は、著しいずれ、浮き、変形、腐食、破損等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
（防水工事） 浴室等の水廻り部分及び外壁開口部取付け等のシーリング部分	2年	浴室等の水廻り部分は、タイル目地の劣化、防水層の破断、水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良等により、通常の使用状態で水漏れが生じてはならない。 外壁開口部取付けシーリング等の部分は、シーリング材の施工不良による劣化等により、雨水がこれらの部分から浸入してはならない。
（断熱・防露工事） 壁、床、天井裏等の断熱、防露工事を行った部分	2年	壁面、押入れ、床下等は、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用により、結露水のしたたり、結露によるかびの発生等の事象が生じてはならない。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(防虫処理工事) 軸組、壁等の防虫処理を行った部分	2年	軸組、壁等の防虫処理を行った部分は、白あり、ヒラタキクイムシ等の食害により、損傷等が生じてはならない。 なお、これらの食害を完全に防止することは困難です。
(銹金物工事) とい	2年	といは、脱落、破損、たれ下がり、著しい腐食等の事象が生じ、その機能を損なってはならない。
水切、雨押えの金属板	2年	水切、雨押えの金属板は、継手のはがれ、浮き、著しい腐食等の事象が生じ、下地材への雨水の浸入防止機能を損なってはならない。
(電気工事) 配管、配線	2年	配管、配線は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
コンセント、スイッチ	1年	コンセント、スイッチは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
(給水・給湯・温水暖房工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、腐食、折損等の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
蛇口、水栓、トラップ	1年	蛇口、水栓、トラップは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
厨房・衛生器具	1年	厨房・衛生器具は、取付不調、水漏れ、排水不良、破損、作動不良等が生じてはならない。
(排水工事) 配管	2年	配管は、勾配、接続、固定不良等による排水不良又は地盤沈下により、折損、漏水の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
(汚水処理工事) 汚水処理槽	2年	汚水処理槽は、槽のひび割れ、腐食による漏水又は不同沈下により機能不全の事象が生じてはならない。
(ガス工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
ガス栓	1年	ガス栓は、取付不調、破損、作動不良等が生じてはならない。
(雑工事) 小屋裏、軒裏及び床下の換気孔	2年	換気孔は、脱落、つまり、著しい腐食等の事象が生じ、雨、雪、鳥、ねずみ等の侵入及び換気性能の低下をきたしてはならない。
めがね石	2年	めがね石は、脱落、絶縁不良等が生じてはならない。