

住宅金融公庫監修 工事請負契約約款の解説

ここでは、「住宅金融公庫監修工事請負契約書・工事請負契約約款」の工事請負契約約款に定められている各条項の目的やその意味について解説しています。

工事請負契約約款は、工事請負契約を締結することによって、効力を発する当事者間の約束事を条文として定めたもので、住宅金融公庫監修の工事請負契約約款には、公庫融資を利用するうえで必要な条文も盛り込まれています。

これらの条文はいずれも工事請負契約を行うにあたって大事な項目ばかりですが、みなさんの日頃の生活の中では馴染みが薄い用語なども多く、すぐさまその全ての意味合いを理解して契約するということとはなかなか難しいのも事実です。

また、住宅金融公庫監修以外の「工事請負契約書・工事請負契約約款」をご利用になる場合も、工事請負契約を締結される前にこの解説をご一読いただき、工事請負契約の内容を理解するうえでの一助としてご活用いただければ幸いです。

第1条 総則

- 1 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合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き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）に適合するよう実施しなければならない。

第1条は、この工事請負契約約款の総則規定です。総則というのは、この約款全体に対して共通して適用される規則のことです。

約款とは、契約にあたって想定される事項を予め定型的に定めた契約条項のことで、工事請負契約書とこの工事請負契約約款が一体となって、工事請負契約を構成しています。

1項は、信義誠実の原則を表したものです。

つまり、工事請負契約によって権利が与えられていても、それを濫用してはいけないし、義務が定められていれば、誠実にこれを履行しなければいけないということです。

2項は、規定の優先関係を定めたものです。まず、工事請負契約書、図面又は仕様書の特記事項が優先され、これらに特記されない事項について、この約款の第1条から第20条までの規定が適用されます。

3項は、協議について定めたものです。建築が実際に始まると、図面や仕様書には明示されていないこと、あるいは図面と仕様書の記載で矛盾していることが明らかになることがあります。

この場合は、費用や工期への影響を確認する必要があることから、まず注文者と請負者が協議をして決め、費用や工期への影響を受けない軽微なことについては、注文者の指示によることとなります。

4項は、工事費内訳明細書及び工程表についての規定です。

請負契約金額は一般的に工事費の総額で契約されます。しかし、どんな工事項目にどんな材料を用いて、いくら位の費用をかけているのか、ということは注文者にとって大きな関心事です。

また、工期についても、ひとつの工事が遅れても、他の工事を早く進めることで、最終的な工期に間に合えばよいわけですが、工事が予定通り進んでいるかということも、注文者にとって大きな関心事です。

そこで、請負者は工事費内訳明細書及び工程表を、注文者に提出してその承認を受けることとしたものです。

5項は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（※1）第6条1項と同旨の規定です。

同法第6条1項に定める設計住宅性能評価書又はその写しを、契約書に添付するか、請負者が注文者に交付したときは、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、請負者は注文者に約束したものとすると

う規定です。

ただし、設計住宅性能評価書又はその写しを、契約書に添付するか、請負者が注文者に交付したときでも、請負者が契約書において、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わないということを表示しているときは、請負者は上記の約束をしたものとはされません。(反対の意思表示(※2)。)

6項は、請負者は、施工にあたって、公庫が定める公庫住宅等基礎基準(※3)に適合させる必要があることを定めています。

※1 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

●国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/>)

トップページ→(インフォメーション)住宅・建築関係
→住宅行政→(住宅局の取り組み)主な取り組み→
住宅品質確保促進法について

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>)

※2 住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第4項
(住宅性能評価書を契約内容とすることへの反対の意思表示について)

住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第1項は、新築住宅の請負契約において、設計住宅性能評価書を請負契約書に添付等した場合は、請負人は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契約したものとみなすという、いわゆる「契約みなし」になっています。

一方、同条第4項においては、請負人が請負契約書において、(契約内容とすることについて)反対の意思表示をしているときは、この限りでないと規定されています。

この場合、第4項の規定は、請負人が一方的にその旨を表明すれば足りるという趣旨ではなく、反対の意思表示が請負契約書に明記され、請負人と注文者との間で合意がなされる必要があります。

※3 「公庫住宅等基礎基準」については、同封の「公庫融資住宅基準集」をご参照ください。

第2条 保証人(保証人をおかない場合には削除する。)

- 1 保証人は、この契約から生ずる責務についての保証の責を負う。
- 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めをするとき、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 乙に代わって工事を完成する他の建設業者

第2条の保証人とは、契約の当事者(注文者又は請負者)がその責任を果たさない場合に、それに代わって責任を果たすことを約束する者のことです。

この契約では、保証人を立てるか否かは、原則として契約当事者の自由とされており、保証人をおかない場合には、この条文を削除する必要があります。

1項は、保証の内容について定めています。

保証人は、注文者の保証をするのであれば注文者の、請負者の保証をするのであれば請負者の責任と同等の責任を負うこととなります。

2項は、保証人がその義務を果たせなくなったときは、代替りの保証人を立てるように、相手方(注文者か請負者)に請求することができるかと定めています。

3項は、注文者が請負者に保証人を立てることを請求できる場合を定めています。

この契約では、保証人を立てるか否かは、原則として当事者の自由ですが、この契約において、前払いの定めをするときは、注文者は請負者に対し、次の能力のある者を、保証人に立てるように求めることができる権利を与えられています。

- ① 請負者がその責任を果たさなかった場合に発生する損害金を保証する者
- ② 請負者に代わって工事を完成させる能力がある他の建設業者

第3条 権利義務の譲渡等

- 1 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。

1項は、契約上の権利若しくは義務の譲渡若しく

は承継を原則禁止としています。

これは、工事請負契約では、契約当事者の信頼関係が重要だからです。

注文者としては、請負者の施工能力を信頼し、請負者も注文者の代金支払能力を信頼して契約しています。

したがって、相手方の書面による同意がなければ、契約上の権利若しくは義務の譲渡若しくは承継を禁止しています。

2項は、契約の目的物（建築中の建物）を第三者に売却したり貸与すること、又は担保として提供することを禁止しています。

ただし、公庫融資を利用する場合にあっては、公庫が債権保全措置を求めることもあることから、例外を設けています。

第4条 仕様書不適合の場合の改造義務

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。

請負者は、契約書に添付した図面又は仕様書に適合する建物を建築する義務があります。

したがって、請負者の施工が、契約書に添付した図面又は仕様書に適合しない場合は、請負者が図面又は仕様書に適合するように改造するという請負者の義務を定めたものです。

第5条 工事の変更、中止等

- 1 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、又はこれを打ち切ることができる。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ものとする。
- 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。

1項は、工事内容の変更等を定めています。

契約は、一度締結すると定めた内容は変更できないのが原則です。

しかし、建物を建てる場合は、注文者の意向に沿わないまま工事を続けることを注文者に強要するのは、現実的ではありません。

そこで、注文者は、必要があれば、一度定めた工事内容であっても、変更したり、中止したりするこ

とができるようにしています。

1項は、工事の「変更及び打ち切り」以外に一時中止についても定めていますが、これは、実際にはすぐ打ち切るのではなく、打ち切るか否かを検討するために、工事を一時中止することが必要となる場合があるためです。

1項は、工事の「変更、中止、打ち切り」について定めています。「中止」は、「変更」を行う場合にも実際にはすぐに変更を行うのではなく、注文者と請負者の間で変更に関する打ち合わせが必要なために、場合によっては、工事を一時中止することが必要となるためです。

また、「変更、打ち切り、一時中止」のいずれの場合も、工事請負代金や工期に影響を与えることが多いと思われるため、そのような場合は、両者が協議して書面で決めるように定めています。

2項は、1項の「変更、打ち切り、一時中止」により請負者に損害が生じるときは、その損害は注文者が請負者に対して賠償すべきことを定めています。

3項は、その損害賠償額について、両者が協議して定めることとしています。

第6条 乙の請求による工期の延長

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。

請負者には、契約した工期内に工事を完成させる義務があります。

しかし、工事に支障を及ぼす天候不良など、請負者の責任の範囲を超える理由によって契約した工期内に工事が完成できない場合は、請負者は注文者に対し、遅滞なくその事由をつけて工期の延長を求められますが、その延長日数は両者の協議によって定めます。

第7条 損害の防止等

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。

請負者は、建物を完成させて、注文者に引渡すこ

とが契約内容となるため、工事の引渡しまで、請負者の費用で、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ことを定めています。

第8条 第三者の損害

- 1 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。

1項は、施工のため第三者に損害を与えたときは、原則として請負者がその処理の責任を負う旨を定めています。

これは、第7条で第三者への損害防止措置は請負者が行うとしていることの帰結として、実際に損害が発生してしまった場合について定めたものです。

2項は、費用及び工期についての定めです。前記のような理由で請負者が損害を負担する以上、原則として、請負者が費用を負担し、工期の延長も請求できません。

ただし、注文者の責めに帰すべき事由により損害が発生したときは、費用は注文者の負担となり、必要により工期延長を求めることができると規定しています。

第9条 一般損害の負担

- 1 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 前金払又は部分払が遅れたため、乙が工事を手待又は中止したとき。
 - 三 その他甲の責に帰すべき事由によるとき。

1項は、契約の目的物（建築中の建物）又は工事材料その他施工一般について損害が発生したときは、原則として請負者がその負担をし、工期の延長はできないと定めています。

これも、第7条で、請負者は契約の目的物、工事材料その他工事施工に関する損害の防止に必要な措置をしなければならないと定められていることの帰結として、実際に損害が発生してしまった場合について定めたものです。

2項は、1項の例外として損害発生につき、注文者に責任がある場合は、その損害は注文者の負担とし、請負者は必要により工期延長を求めることができると規定しています。

第10条 危険負担

- 1 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。

第10条は、工事が始まってから建物の完成・引渡しがあるまでに、工事の完成部分や現場に搬入した検査済材料に損害が生じた場合の措置についての定めです。

1項は、まず、このような損害が生じたら、請負者はすみやかに、その状況を注文者に通知しなければいけないと定めています。

2項は、その損害が重大でかつ請負者が業者として通常要求される注意をしていたといえる場合は、その損害額の負担につき、両者が協議して定めることとしています。

3項は、その損害額について、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、2項の損害額とすることとしています。

第11条 損害保険

- 1 乙は、工事中、建築中の建物、工所用材料及び建築設備の機