

です。

違約金の額は、それぞれ、1項及び2項の範囲内で工事請負契約書で定めることになっています。

なお、これらの違約金の上限については、消費者契約法第9条(※)に定める上限を超えないこととされています。

1項は、請負者がその責めに帰すべき事由によって契約期間内に建物を完成・引渡できない場合、注文者は、損害賠償を請求できることを定めています。

2項は、逆に、注文者が工事請負代金の支払を完了しない場合に、請負者は、損害賠償を請求することができることを定めています。

3項は、請負者は、注文者が支払を完了しない場合に建物の引渡しを拒否できることとしています。

4項は、3項により請負者が引渡しを拒否している間に、建物を注意して管理しているにも関わらず、建物に損害が生じた場合、注文者が負担することを定めています。

5項は、3項により請負者が引渡しを拒否している間に、請負者が建物を管理するために特に要した費用については、注文者が負担することを定めています。

6項は、請負者が期間内に建物を完成・引渡できない場合に、建物に生じた損害は、請負者が負担することについても定めています。

※ 消費者契約法(抄)

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該を超える部分

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日(支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に $\frac{年十四}{六}$ パーセント

以上の割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該を超える部分

第17条 甲の解除権

- 1 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時は、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。

1項は、注文者からの契約解除権を定めたもので、いつでもこの契約を解除できることを定めています。この契約解除によって請負者に損害を与えた場合には、注文者は、その損害を賠償する必要があります。

2項は、請負者が正当な理由がないまま着手期限を過ぎても工事に着手しない場合などに、注文者は工事を一時中止させるか、契約を解除するとともに損害賠償を請求できることを定めています。

第3項は、契約を解除した時点で完成している部分については、注文者の所有とし、精算については両方で協議を行い、過払いがある場合には、請負者は利息をつけたうえで注文者に返さなければいけないということを定めています。

第18条 乙の解除権

- 1 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。

1項は、請負者からの一時中止権を定めたもので、前金払や部分払の支払が滞り、相当の期間を定めて催告を行っても注文者がこれに応じず、工事請負代金の支払がない場合、工事を一時中止できることを定めています。

2項は、注文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ったと認められる場合などに、請負者は、契約を解除できることを定めています。

3項は、請負者は、2項の事由があれば、注文者に対して、損害賠償も請求できることを定めています。

4項は、第17条第3項と同様に、契約を解除した時点で完成している部分については、注文者の所有とし、精算については両者で協議を行わなければならないということを定めています。

第19条 紛争の処理

- 1 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 当事者の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るとき、若しくは審査会があつせんもしくは調停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。

本条では、この契約について当事者間に紛争が生じたときの解決方法等について定めています。

紛争処理機関としては、建設業法の建設工事紛争審査会、住宅品質確保促進法の指定住宅紛争処理機関（多くの弁護士会が指定されています）のあっせん、調停、仲裁のほか、裁判所の調停、訴訟も利用が可能です。

第20条 補則

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。

この契約書は、住宅金融公庫が融資を行う、標準的な戸建て住宅の工事請負契約に係る契約条項を示したものです。

したがって、本書式を使用する場合にあつても、自己の契約内容がきちんと反映されているかどうかを確認しておく必要があります。

そして、この工事請負契約約款（工事請負契約書を含む）において記載されていない事項については、注文者、請負者が話し合つて決めておく必要があります。

なお、これにより注文者と請負者の間で取り決めた内容については、後からのトラブルを避けるためにも、できるだけ書面として残し、それぞれがその書面を保管しておくことをおすすめします。