

器等について、火災保険又は建設工事保険を付し、その証書の写しを甲に提出しなければならない。設計図書、工事請負契約書に定められたその他の損害保険を付した場合も同様とする。

2 前項にかかわらず、耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅等を建設する場合で、甲が公庫から中間の融資を受けるときは、甲は、建築中の建物について自己を保険契約者とし乙を被保険者とした公庫の特約火災保険を付さなければならず、乙は、これを承諾する。

3 前項により公庫の特約火災保険を付す場合及び前項以外で甲が建築中の建物について自己を保険契約者とし乙を被保険者とした公庫の特約火災保険を付す場合は、乙は、建設工事保険以外の損害保険を付すことはできない。

4 甲が特約火災保険を付した場合で、その保険の目的物が火災により損害を被ったとき、保険会社から受け取るべき損害てん補金は、甲が乙に手交した前渡金の金額に相当する額を、直接甲が保険会社から受領することを乙は承諾するものとする。

乙は、これがため損害てん補金の請求及び受領に関する権限を甲に委任するものとする。

1項は、請負者に、火災保険又は建設工事保険を付し、その証書の写しを注文者に提出する義務を課しています。

これは、一般的に建物引渡し前までの危険負担責任は工事現場を管理する請負者にあるので、保険をつけることでこの危険負担責任のリスクを回避することを求めたものです。

2項は、公庫融資における中間資金の交付（工事中に融資金額の一部を受け取ることができる）制度に関する項目です。

この制度を利用する場合で、建設する建物が「耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅等（つまり木造の住宅等）」の場合は、中間資金交付時に建築中の建物に特約火災保険を付保すること（※1）を義務付けています。

なお、1項の損害保険（一般の火災保険又は建設工事保険）は一般的に請負者が付すものであるのに対し、公庫の特約火災保険は、契約者が注文者に限られるため、保険契約者を注文者、保険金の受取人となる被保険者を請負人としています。

また、請負者も上記の条件等を理解し、これを承諾する必要があります。

3項は、特約火災保険に関する禁止事項です。

公庫では、注文者が、特約火災保険を付している建物について、請負者が建設工事保険以外の保険を付すことを禁止しています。

これは、建設工事保険の大半は調整特約（※2）

が設けられているため、特約火災保険が重複して付保されていても、特約火災保険から優先的に支払われるので、公庫の債権は担保されることから、建設工事保険に限りその付保を認めることとしています。

4項は、注文者が特約火災保険に入った場合で保険会社から損害をてん補するお金が支払われるときの規定です。

これは、2項において、被保険者（保険金の受取人）を請負者としているため、損害てん補金は請負者に支払われることになっています。

しかし、注文者が既に工事代金又は前渡金等を請負者に支払っているときはその金額に相当する額については、直接注文者が受領できるようにしており、請負者はこれを承諾するものとしています。

なお、請負者が損害てん補金の請求及び受領に関する権限を注文者に委任する際には、別途、委任状を公庫（取扱金融機関）に提出することになっています。

※1 特約火災保険の付保時期

区 分	付保時期
木造の住宅で中間資金を受ける場合	中間資金受取り時
上記以外の場合	最終回（または一括）資金受取り時

※2 調整特約とは、建設工事保険が付された工事に特約火災保険が重複して付された場合、特約火災保険で支払い対象となる保険事故については、建設工事保険では支払われず、特約火災保険から優先的に支払われるようにするものです。

第12条 現場検査

1 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。

公庫融資を利用するにあたっては、関係法令（建築基準法など）により指定された検査だけでなく、

公庫が定めた現場審査を受ける必要があります。

1項は、請負者に対し、これらの検査や注文者がこれら以外に指定する時期の検査を注文者の立ち合いのもと、受けなければならないことを定めています。

2項は、公庫が定めた現場審査を注文者が遺漏なく申請できるように、請負者は、予めその工程に達する見通しを注文者に対して通知しなければいけないことを定めています。

3項は、請負者は1項の検査に合格しないときは、すみやかにこれを修補または改造することで、再度検査を受けなければならないことを定めています。

第13条 引渡し

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。

請負者は、建物を完成させた後、これを注文者に引渡さなければならない、この引渡しの時期を工事請負契約書で定めることにしています。

したがって、引渡しの時期は、必ず工事請負契約書に記載する必要があります。

また、引渡しについて、後日のトラブルを防止するため、注文者が引渡しを受けたときは、請負者に対して受領書を渡すことになっています。

第14条 請負代金の支払

- 1 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。

注文者は、請負者の仕事に対して、請負代金を支払う義務があります。

1項は、その支払時期について、工事請負契約書に定めた時期に、請負者の請求によって支払うことを定めています。

2項は、注文者が請負者に対して支払った金額に相当する部分の所有権を保護するもので、請負者は、工事が完成して引渡し完了するまでは、その部分について業者として通常要求される注意を行い、管理する必要があることを定めています。

第15条 かし担保

- 1 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、又は修補に代え若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、かつ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は1年、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若しくは地盤については2年とする。ただし、そのかしが乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10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し（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。

1項は、建物に瑕疵（かし）があったときの注文者の権利を定めています。

瑕疵とは、およそ契約で定められた内容、又は建物として一般的に有すべき性能・状態に欠けることと考えられていますが、完成した建物に瑕疵がある場合、注文者は、つぎの事項を請求することができます。

- ①請負者に対し相当の期間を設けたうえで、その瑕疵の修補を請求する。
- ②その瑕疵の修補に代えて損害賠償を請求する。
- ③その瑕疵の修補を請求するとともに損害賠償も請求する。

ただし、その瑕疵が重要でなく、かつ修補に過分の費用を要するときは、修補を請求することはできません。

2項は、注文者が1項に定めたことを請負者に請求することのできる期間を定めています。

こうした請負者の責任を瑕疵担保責任と呼びますが、この瑕疵担保責任の期間は、引渡しの日から、木造の建物については1年、コンクリート造、鉄骨造の建物については2年とされていますので、

この期間内に注文者から請求がないと瑕疵担保責任は消滅します。

ただし、その瑕疵が請負者の故意または重大な過失によって生じたものであるときは、その瑕疵担保責任の期間について、「1年」を「5年」とし、「2年」を「10年」としています。

3項は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項（※1）に定める住宅の瑕疵担保期間を定めています。

この工事請負契約が同法の適用対象である場合、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6条1項、2項（※2）で規定するものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く）については、引渡し後10年間になります。

なお、4項では、たとえ上記の責任期間内であっても、瑕疵が発覚し、瑕疵による滅失又は毀損の日から1年を経過すると瑕疵担保責任を追求できなくな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）

第87条第1項（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）

住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から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政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法第634条第1項及び第2項前段（※3）に規定する担保の責任を負う。

【政令=令6条（※2）】

※2（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令）

第6条（法第87条第1項の政令で定める部分）

1 法第87条第1項の住宅のうち構造耐力上主要な部分として政令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

2 法第87条第1項の住宅のうち雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部設ける戸、わくその他の建具
- 二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

※3（民法）

第634条〔請負人の担保責任〕

- 1 仕事の目的物に瑕疵あるときは注文者は請負人に対し相当の期限を定めて其瑕疵の修補を請求することを得但瑕疵が重要ならざる場合に於て其修補が過分の費用を要するときは此限に在らず
- 2 注文者は瑕疵の修補に代へ又は其修補と共に損害賠償の請求を為すことを得此場合に於ては第533条〔同時履行の抗弁権〕の規定を準用す

第533条〔同時履行の抗弁権〕

双務契約当事者の一方は相手方が其債務の履行を提供するまでは自己の債務の履行を拒むことを得但相手方の債務が弁済期に在らざる時は此限に在らず

第16条 履行遅滞違約金

- 1 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に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額の範囲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に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額の範囲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、乙は契約の目的物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一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。

損害賠償を請求する者は、損害を立証しなければなりません。それは必ずしも容易ではありません。そこで、予め損害賠償の金額等を定めたのが本条