

一般財団法人札幌市住宅管理公社小規模建設工事請負契約約款

第1条 (総則)

発注者 (以下「甲」という。)及び受注者 (以下「乙」という。)は、この約款 (発注書及び請書を含む。以下同じ。)に基づき、設計図書 (別冊の図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書を含む。以下同じ。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約 (この約款及び設計図書を内容とする工事の請負契約をいう。以下同じ。)を履行しなければならない。

- この約款に定める催告、請求、通知、申出、承諾及び解除は、書面 (建築業法その他の法令に違反しない限りにおいて、甲が別に定めるところにより電子情報処理組織を使用する方式その他の情報通信の技術を利用する方法で、書面の交付に準ずるものを含む。以下同じ。)により行われなければならない。
- 乙は、設計図書に明示されていない事項及び疑義を生じた事項については、甲の指示に従うものとする。

第2条 (権利義務の譲渡等)

乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、甲の承認を得た場合は、この限りではない。

第3条 (一括受注又は一括下請負の禁止)

乙は、工事の全部若しくはその大部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負ってはならない。

第4条 (工事の変更、中止等)

甲は、必要があるとき認めるときは、乙に通知し、工事内容を変更し、又は工事の全部若しくは一部の施工を一時中止させることができる。この場合において、甲は、必要があるとき認められるときは、次に定めるところにより請負代金額若しくは工期を変更し、又は乙に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

2 前項の場合における請負代金額又は工期の変更は、次の各号に定めるところによるものとする。

- 甲は、請負代金額を変更するときは、原請負代金額から原請負代金額に10分の10を乗じて得た額 (1円未満の端数を生じたときは、その端数を切り捨てた額)を控除した額に新設計金額から消費税及び地方消費税相当額を控除した額を乗じ原設計金額から消費税及び地方消費税相当額を控除した額で除して得た額 (1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てることのできる。)に、1.10を乗じて得た額を新請負代金額として乙に通知する。ただし、特にこれによりがたい場合は、甲乙協議して定める。
- 工期の変更は、甲乙協議して定める。この場合において、甲は、この工事に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により工事等の実施が困難であることと見込まれる日数等を考慮しなければならない。
- 乙は、第1項の通知を受けたときは、甲の指定する期間内に請書を提出しなければならない。

第5条 (賞金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更)

乙は、次の各号に掲げるいづれかの事象 (天災その他の不可抗力により生じるものに限る。)が発生するおそれがあると認めるときは、甲に対し、請負代金額の変更を請求することができる。

- 主要な資機材の供給不足若しくは遅延又は資機材の価格高騰
 - 特定の建設工事の種類における労働の供給不足又は価格高騰
- 2 甲又は乙は、次のいずれかに該当するときは、請負代金額の変更を請求することができる。
- 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、請負代金額が不相当となったとき。
 - 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、請負代金額が著しく不相当となったとき。
 - 前2項の場合において、請負代金額の変更額については、甲乙協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合においては、甲が定め、乙に通知する。
 - 前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第1項若しくは第2項の請求を受けた日又は第2項の請求を行った日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、乙は、協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

第6条 (損害の負担)

工事目的物の引渡し前に、工事目的物又は工事材料について生じた損害その他工事の施工に関して生じた損害 (次項及び第3項に規定する損害を除く。)については、乙がその費用を負担する。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

- 工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。
- 前項の規定にかかわらず、工事の施工に伴い通常避けることができぬ騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、甲がその損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。
- 天災その他不可抗力によって生じた損害は、甲乙協議して定める。

第7条 (検査及び引渡し)

乙は、工事を完成したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

- 甲は、前項の規定による通知を受けたときは、通知を受けた日から14日以内に乙の立会いの上、工事の完成を確認するための検査を完了し、その結果を乙に通知しなければならない。
- 甲は、前項の検査によって工事の完成を確認した後、乙が工事目的物の引渡しを申し出たときは、直ちに当該工事目的物の引渡しを受けなければならない。
- 乙は、工事が第2項の検査に合格しないときは、直ちに修補して甲の検査を受けなければならない。この場合においては、修補の完了を工事の完成とみなして前3項の規定を準用する。

第8条 (請負代金の支払い)

- 乙は、前条第3項 (前条第4項において準用する場合を含む。)の引渡しを終えたときは、請負代金の支払いを請求することができる。
- 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から40日以内に請負代金を支払わなければならない。
- 甲の責めに帰すべき事由により、第2項の規定による請負代金額の支払いが遅れた場合において、乙は未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日において適用される政府契約の支払遅延防止等に関する法律 (昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める件 (昭和24年12月大蔵省告示第991号)に定める割合 (以下「遅延利息算定率」という。)で計算した額の遅延利息の支払いを甲に請求することができる。

第9条 (契約不適合責任)

甲は、引き渡された工事目的物が種類又は品質に關して契約の内容に適合しないもの (以下「契約不適合」という。)であるときは、乙に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、履行の追完に過分の費用を要するときは、甲は、履行の追完を請求することができない。

- 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法及び異なる方法による履行の追完を請求することができる。
- 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
 - 履行の追完が不能であるとき。
 - 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければならない目的を達することができない場合において、乙が履行の追完をしないのでその時期を経過したとき。
 - 前3号に掲げる場合のほか、甲がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- 甲は、引き渡された工事目的物に関し、引渡しを受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除 (以下この条において「請求等」という。)をすることができない。ただし、工事目的物が石造、金属造、コンクリート造、又はこれに類する堅固な建築物としては機械設備その他土壌の工作物である場合は、この期間は2年とする。
- 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、甲が検査し、直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般の注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過するまで請求等をすることができる。
- 前2項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、乙の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 甲は、第4項又は第5項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間 (以下この項及び第10項において「契約不適合責任期間」という。)の内に契約不適合を知り、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間のうちに請求等をしたものとみなす。
- 甲は、第4項又は第5項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要な認められる請求等をすることができる。
- 第4項から第8項までの規定は、契約不適合が乙の故意又は重大過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、民法の定めるところによる。
- 民法637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 甲は、工事目的物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第4項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければならない。当該契約不適合に関する請求等を知ることができない。ただし、乙がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。
- 引き渡された工事目的物の契約不適合が支給材料の性質又は甲若しくは監督員の指図により生じたものであるときは、甲は当該契約不適合を理由として、請求等をすることができない。ただし、乙がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。

第10条 (甲の催告による解除)

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

- 正当な理由なく、工事に着手すべき期日を過ぎても工事に着手しないとき。
- 工期内に完成しないとき又は工期経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかでないとき。
- 建築業法第26条に規定する技術者を設置しなかったとき。
- 正当な理由なく、第9条第1項の履行が追完されなるとき。
- 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

第11条 (乙の催告による解除)

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- 第2条の規定に違反して請負代金債権を譲渡したとき。
- この契約の目的物を完成させることができないことが明らかであるとき。
- 引き渡された工事目的物に契約不適合がある場合において、その不適合が目的物を除却した上で再び建設しなければならない、契約の目的を達成することができないものであるとき。
- 乙がこの契約の目的物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がこの債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 契約の目的物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないのでその時期を経過したとき。
- 前各号に掲げる場合のほか、乙がこの債務の履行をせず、甲が前条の催告しても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- 第14条又は第15条の規定によらないでこの契約の解除を申し出したとき。
- 乙の役員等が、一般財団法人札幌市住宅管理公社契約事務取扱要領 (以下この条において「要領」という。)第2条第2項第3号から第7号のいずれかに該当する (甲が行う契約から排除されるべき暴力団又は暴力団員と一定の関係性があることをいう。以下同じ。)とき。
- 要領第2条第1項第3号に規定する暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる場合に請負代金債権を譲渡したとき。
- 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方の役員等が、要領第2条第1項第3号から第7号のいずれかに該当するところを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 乙が、要領第2条第1項第3号から第7号のいずれかに該当す

るを下請契約又は、資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合 (前号に該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

第12条 (甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

甲は、第10条各号又は第11条各号 (第9号から第12号までを除く。)に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は前2条の規定による契約の解除をすることができない。

第13条 (甲の任意解除権)

甲は、工事が完了するまでの間は、第10条又は第11条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

- 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、乙と協議して、その損害を賠償しなければならない。

第14条 (乙の催告による解除)

乙は、甲がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

第15条 (乙の催告によらない解除)

乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- 第4条第1項の規定により設計図書を変更したため請負代金額が3分の2以上減少したとき。
- 第4条第1項の規定による工事の施工の中止期間が工期の10分の5 (工期の10分の5が6月を超えるときは、6月)を超えたとき。ただし、中止が工事の一部のみの場合には、その一部を除いた他の部分の工事が完了した後3月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

第16条 (乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

乙は、第10条各号又は第11条各号に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は前2条の規定による契約の解除をすることができない。

第17条 (解除に伴う措置)

- 甲は、この契約が工事の完成前に解除された場合においては、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。引渡しを受けたときは、引渡しを受けた部分については甲の所有とするものとし、甲は、その引渡しを受けた出来形部分に相応する請負代金を乙に支払わなければならない。
- 乙は、この契約が工事の完成前に解除された場合において、支給材料があるときは、第1項の出来形部分の検査に合格した部分に使用されているものを除き、甲に返還しなければならない。
- 乙は、この契約が工事の完成前に解除された場合において、貸与品があるときは、当該貸与品を甲に返還しなければならない。
- 乙は、この契約が工事の完成前に解除された場合において、工事用地等乙が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物の他物件 (下請負人の所有又は管理するこれらの物件を含む。)があるときは、乙は、当該物件を撤去するとともに、工場用地等を修復し、取り片付けて、甲に明け渡さなければならない。
- 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、工事用地等の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、乙は、甲の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、甲の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
- 工事の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については、甲が乙が民法の規定に従って協議して決める。

第18条 (甲の損害賠償請求等)

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- 工期内に工事を完成することができないとき。
- この工事目的物に契約不適合があるとき。
- 第10条又は第11条の規定により、工事目的物の完成後にこの契約が解除されたとき。
- 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
- 次の各号のいずれかに該当する場合においては、前項の損害賠償に代えて、乙は、請負代金額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- 第10条又は第11条の規定により、工事目的物の完成前にこの契約が解除されたとき。
- 工事目的物の完成前に、乙がこの債務の履行を拒否し、又は、乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき。
- 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。
 - 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法 (平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人
 - 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法 (平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人
 - 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法 (平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等
- 第1項各号又は第2項各号に定める場合 (前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合並びに第11条第9号から第12号までの規定によりこの契約が解除された場合を除く。)がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

- 第1項第1号の場合においては、甲は、請負代金額から出来形部分に相当する請負代金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、違約金算定率で計算した額を請求することができるものとする。

第19条 (乙の損害賠償請求等)

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。

- 第14条及び第15条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

第20条 (その他)

- 乙は、この約款に定めるもののほか、一般財団法人札幌市住宅管理公社契約事務取扱要領及び建築業法、労働基準法、労働組合法、労働関係調整法、最低賃金法その他関係法令を遵守するものとする。
- この契約約款に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じたときは、甲乙協議の上で定める。