

工事請負基本契約約款

株式会社ウチヤマ建物管理

工事請負基本契約約款

(株式会社ウチヤマ建物管理を甲、請負者を乙と定める。)

第1条 (目的)

この契約は、甲と乙が、別に定める様式による新築・増改築・模様替え・外構工事等の請負工事（株式会社ウチヤマ建物管理が発注した工事を以下、「工事」という。）の履行に関し、甲は設計・施工の監理を行い、乙は、甲の指定工事業者として現場の施工および管理を行う上での基本的事項を定め、施工の適正化と顧客に対する信用の維持・拡大を図り、相互の発展を期することを目的とするものである。

第2条 (適用範囲)

本契約は、甲が乙に発注する工事の全てに対して適用されるものである。

第3条 (工事の契約)

1. 工事の請負契約は、甲が乙に対して別に定める発注書を発行し、乙の請書を甲が受領することにより成立するものとする。
2. 前項の定めによる甲の発注について、乙は、請ける意思のないときは、その旨を速やかに甲に通知するものとする。
3. 設計図ならびに仕様書（以下「設計図書」という。）などは、甲が乙に貸与するものとし、乙は、工事が完成する等により設計図書が不要となった時は、速やかに甲に返還するものとする。

第4条 (請負代金内訳書および工程表・工期の遵守)

1. 乙は、甲の請求があった時は、工事単価および設計図書に基づく請負代金の内訳書、工事計画書および工程表を作成し、甲に提出する。
2. 上記の工事計画書ならびに工程表は、第3条の請負契約が締結された日までに作成し、甲に提出し、甲の承諾を受けるものとする。
3. 乙は工程表に従った施工ならびに工事管理を行い、契約期間内に完成させ引渡さなければならない。

第5条 (工事の基準)

乙は甲の定める設計図書、工事標準仕様書、同指導書、工事計画書、工程表に基づき、施工および工事の管理を行い、責任ある優良工事を行うものとする。

第6条（関連工事との調整）

1. 甲は工事を円滑に完成させるため、施工上関係する他の工事等（以下「関連工事」という。）との調整を図り、乙はその指示に従うものとする。
2. 乙は関連工事の請負人と緊密に連絡・調整・協調を図り、工事の円滑な完成を図らなければならない。

第7条（法令・規定の遵守義務）

1. 甲および乙は、建築基準法、建設業法、労働基準法、職業安定法、労働安全衛生法その他の関係法令およびこれらの法令（条例含む）に基づく監督官公庁の行政指導を遵守するものとする。
2. 甲は乙に対し、前項に定める法令および法令に基づく監督官公庁の行政指導に基づき必要な指示・指導を行い、乙はこれに従うものとする。

第8条（秘密の保持）

1. 乙はこの契約により知り得た、甲の企業秘密ならびに工事の施工および販売についての技術、ノウハウ、その他業務内容等（以下総称して「秘密情報等」という。）については、この契約存続期間はもとより、この契約が終了した後といえども、これを他に漏らしてはならないものとする。
2. 乙はその役員、従業員、作業員（以下「従業員等」という。）ならびに乙の下請人およびその従業員に対して、秘密情報等を他に漏らさないよう指導しなければならないものとする。

第9条（特許権等）

乙はこの契約または第3条の請負契約にて知り得た施工方法等、または甲と共同で開発した施工方法等について、甲の書面による同意を得ないでの使用や特許権等の工業所有権を申請もしくは第三者を介して申請させてはならないものとする。

第10条（安全・衛生の確保）

1. 乙は工事の施工にあたり、事業者として工事従業者および第三者の災害防止に万全を期するものとする。
2. 乙は災害防止のため、甲の安全衛生管理の方針および指導を遵守するとともに、自ら作業基準を確立し、かつ責任体制を明確にするものとする。
3. 乙は緊急災害時には、工事現場の安全確保はもとより、甲の特別の指示に対応するものとし、甲の活動に対し全面的に協力、援助するものとする。
4. 万一災害の発生した場合は、災害補償に関し、乙は事業主として責を負うとともに、

その処理・解決に最善の努力をする。災害の発生が乙の責による場合は、甲の決定する措置に従う。

5. 労働者災害補償法（以下「労災保険」という。）により、一人親方・中小企業主に該当する場合は、工事に起因して負傷または疾病した場合、甲の現場労災保険が適用されないため、同現場事故等の全ての処置は、乙の責にて対応する。

第 11 条（事業内容の報告）

甲は乙に対し、必要があるときはその事業経営内容について報告を求めることができるものとする。その場合に乙は、遅滞なく報告をしなければならない。

第 12 条（意見の聴取）

甲は施工内容、工事方法、工程等を定めるにあたっては、予め乙の意見を聴取するものとする。

第 13 条（連帯保証人）

1. 甲が必要と判断した場合は、乙の連帯保証人を要する。
2. 乙の連帯保証人は、この契約および第 3 条の請負契約により生ずる乙の甲に対する現在および将来発生する工事瑕疵および全ての債務につき、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

第 14 条（権利義務の譲渡）

1. 乙は、この契約または第 3 条の請負契約により生ずる権利を第三者に譲渡もしくは担保の目的に供し、義務を継承させてはならない。ただし、予め甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。
2. 甲および乙は、工事の目的物または当該工事の現場に搬入した部材を第三者に譲渡、あるいは貸与し、さらに抵当権その他の担保の目的に供してはならないものとする。ただし、予め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。

第 15 条（言動・現場近隣への広報活動等）

乙は、乙の従業員等または乙の下請業者の従業員等が、甲の信用失墜につながる言動・行為を行わせてはならない。また、乙は工事責任者等を介して、乙の従業員等または乙の下請業者その従業員等に対し、甲の推進する現場近隣への広報活動等の指導協力を行わなければならない。

第 16 条（用具等）

乙は工事の施工にあたり、甲が指定する場合はその機材、用具、用品または工具を使用す

るものとする。

第 17 条（一括委任・一括下請の禁止）

乙は、甲から発注された工事の全部または一部を第三者に委託し、または請負わせてはならない。ただし、予め甲の書面による承諾を得たときは、この限りではない。

第 18 条（関係事項の通知）

1. 乙は甲に対し、次の号に掲げる事項をこの契約締結後、遅滞なく書面をもって通知するものとする。

① 建設業の許可業種および商号

② 任意加入の「工事保険」証書写し等。

例えば、請負業者賠償・生産物賠償・建設工事補償・現場外建物内資材補償・就業中傷害補償等の内容・証書番号等がわかるもの。

第 5 条記載のとおり、設計図書、工事標準仕様書、同指導書、工事計画書、工程表に反して生じた乙の工事ミスもしくは過失による瑕疵の補修等については、後記第 24 条より乙が加入の任意保険等により対応する。

③ 一人親方・中小企業主については、「労災保険」番号を提出する。（第 10 条第 5 項の理由による。）

④ 工事責任者の氏名、年齢、資格、職歴

⑤ 雇用管理責任者および安全管理者の氏名、年齢、資格、職歴

⑥ 前号 2 号に掲げる者の他、施工上法律で置くことを定められた有資格者の氏名、年齢、資格、職歴

⑦ 工事現場作業者の健康診断票

⑧ 甲が監督官公庁から報告を求められる事項

⑨ その他甲が適正な施工を確保するため必要と認め指示する事項

⑩ 確定申告書・決算書（甲が必要とした場合）

2. 乙は甲に対し、前項各号に掲げる事項について変更があった時は、遅滞なく書面をもってその旨およびその内容を通知するものとする。

第 19 条（再下請人の関係事項の通知）

1. 乙が第 17 条但し書き書の定めにより、甲の承諾を得て工事の全部または一部を第三者に委任し、または請負わせる場合は、乙は甲に対し、次の各号に掲げる事項を当該下請契約締結後、遅滞なく書面をもって通知するものとする。

① 乙の下請人の氏名および住所（法人であるときは商号および工事を担当する営業所の所在地）

② 建設業の許可業種および番号

- ③ 現場代理人を置くときはその氏名および主任技術者の氏名
 - ④ 雇用管理責任者および安全管理者の氏名、年齢、資格、職歴
 - ⑤ 前号2号に掲げる者の他、施工上法律で置くことを定められた有資格者の氏名、年齢、資格、職歴
 - ⑥ 甲が監督官公庁から報告を求められる事項
 - ⑦ その他甲が適正な施工を確保するため必要と認め指示する事項
2. 乙は甲に対し、前項各号に掲げる事項について変更があった時は、遅滞なく書面をもってその旨およびその内容を通知するものとする。

第20条（現場代理人）

1. 甲は乙の施工について現場代理人を置く。
2. 現場代理人は、第3条の請負契約および設計図書により、定められた範囲において、次の各号に掲げる業務を行うものとする。
- ① 乙または次条に定める乙の工事責任者に対して行う請負契約上の履行に関する指示および指導、協議
 - ② 設計図書に基づく工程の管理、立会、施工状況の検査
3. 乙は、前項各号に掲げる業務について、甲または現場代理人から指図、検査または立会を求められた時は、遅滞なく、これに応じるものとする。
4. 甲は、予め乙に通知することにより、乙の工事責任者にその業務の一部を代行させることができるものとする。

第21条（工事関係者に対する措置請求）

1. 甲は、乙の従業員ならびに乙の下請業者およびその従業員等で、施工につき著しく不相当と認められる者があるときは、乙に対して、その理由を明示した書面をもって、必要な措置をとるべきことを請求できるものとする。
2. 甲は、前項の定めによる請求があった時は、その請求への対応を決定し、その結果を相手方に通知するものとする。

第22条（立会）

乙は完了後外側から確認することのできない施工をするときは、事前に現場代理人の立会を求めなければならない。

第23条（現場搬入資材の養生、整理・整頓、発生材・ゴミの処理、駐車場）

1. 甲は資材の搬入ならびに部品等を、工程表に順じて逐次、工事現場に搬入するものとする。
2. 乙は甲の支給する部材はもちろんのこと、現場に搬入した資材および部品等を養生シ

ートおよび枕木等で適切な養生を行うものとする。また、お客様および第三者の通行を阻害することがないように、整理・整頓し、責任をもって保管する。なお、乙の養生不良により部材が破損・汚損および紛失等を生じた時は乙の責任において、速やかに代替品を調達する。ただし、その費用の一切を乙の負担とし、そのための工期遅延は認めないものとする。

3. 乙は不要となった部材については、直ちに現場より搬出するものとする。また、甲の支給部材等で不要となったものは遅延なく甲に報告し、指示を仰ぐものとする。
4. 乙の現場発生材は、乙の責任により同日処理をする。
5. 乙は作業終了後、現場内および周辺の清掃を毎日行い、現場美化に努めるものとする。
6. 乙は飲食等のゴミは必ず、乙の責任により処理する。ただし、甲が処理した場合には、その費用を乙が負担する。
7. 乙の工事車両に関わる駐車場および駐車料金は、乙の負担とする。また、路上駐車については一切禁止する。

第 24 条（瑕疵補修費等）

1. 工事中、乙の工事ミスもしくは過失による瑕疵についての補修費用については、乙の負担とする。
2. 仕上工事完了後、責任の所在が不明確な瑕疵についての補修費用については、工事に関わった全業者から均等負担徴収とする。

第 25 条（所有権）

前条の定めにより、工事現場に納入された部材および部品、さらにそれらを用いて施工された出来形部分の所有権は、甲に帰属するものとする。

第 26 条（仕様および部材）

乙は、甲が定める仕様および部材をみだりに変更し、またはその使用を拒否してはならない。なお、甲が指示した仕様および部材以外で工事を行ったために発生した事故、瑕疵については乙が一切の責任を負うものとする。

第 27 条（設計図書不適合の場合の改造義務）

1. 乙は施工が設計図書に適合しない場合において、甲が不適合箇所の改造を請求した時は、乙の責任と負担において、適合するよう改造しなければならない。
2. 甲は、不適合箇所と思われる箇所を解体または分解して検査することができるものとする。なお、乙は当該検査に立会うものとする。
3. 前項の定めによる解体または分解による検査に要する費用および復旧に要する費用は、乙の負担とする。ただし、検査の結果、当該箇所が不適合箇所でないことがあきらか

になった時は、甲の負担とする。

第 28 条（条件変更等）

1. 乙は、施工にあたり、次の各号の一つに該当する事実を発見した時は、直ちに書面をもってその旨を甲に通知し、その確認を求めるものとする。
 - ① 設計図書と工事現場の状態とが一致しないこと
 - ② 設計図書の表示が明確でないこと（図面と仕様書が交互符号しないことおよび設計図書に誤びょうまたは脱漏があることを含む。）
 - ③ 工事現場の地質、湧水等の状態、施工上の制約等設計図書に示された自然的または人為的な施工条件が実際と相違する時
 - ④ 設計図書で明示されていない施工条件について予期することのできない特別の状態が生じたこと
2. 甲は、前項の定めにより確認を求められた時、または自ら前項各号に掲げる事実の一つを発見した時は、直ちに検査を行い、乙に対してとるべき措置を指示する。
3. 第一項各号に掲げる事実の一つが甲乙間において確認された場合において、必要があると認められるときは、施工内容、工期または請負代金額の変更については、甲乙協議して定めるものとする。

第 29 条（工事の変更・中止等）

1. 甲は、施工続行不可能と判断した時はいつでも、書面をもって乙に通知することにより、施工内容を変更し、または施工の全部もしくは一部を一時中止させることができるものとする。
2. 前項の定めによる施工内容の変更または施工の一時中止により、乙が損害を被った時は、その損害の負担について甲乙協議して定めるものとする。

第 30 条（乙の請求による工期の延長）

1. 乙は天候の不良等その責めに帰することの出来ない事由等により工期内に工事を完成することができないと判断した時は、甲に対して、その理由を明らかにした書面をもって工期の延長を求めることが出来る。なお、延長の日数は甲乙協議して書面にて定めるものとする。
2. 乙の過失または施工能力不足等により、工期が正当な理由なく延長した場合、甲は乙に対して、その損害の賠償を請求できるものとする。

第 31 条（甲の請求による工期の延長）

甲は、工期を変更する必要があると判断した時は、乙に対して書面により通知することにより、工期の変更を求めることが出来る。なお、変更の日数は、甲乙協議して書面にて定

めるものとする。

第 32 条（臨機の措置）

1. 乙は、災害防止等のために必要があると認められる時は、甲に協力して臨機の措置をとるものとする。
2. 乙が前項の定めにより臨機の措置をとった場合において、その措置に要した費用のうち、請負代金額の範囲内において負担することが適当でないと認められる部分については、甲がこれを負担するものとする。なお、甲の負担額は、甲乙協議して定めるものとする。

第 33 条（一般的損害）

第 37 条の定めによる完成検査前に、工事の目的物について生じた損害その他施工に関して生じた損害は、乙の負担とする。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、甲がこれを負担するものとする。

第 34 条（第三者に及ぼした損害）

1. 乙が施工において、第三者（関連工事の請負人等を含む。以下本条において同じ。）に損害を与えた時は、自らこの損害を負担する。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すものについては、この限りではない。
2. 前項に定める乙の与えた損害について、当該第三者との間に紛争が生じた時は、甲乙協力してその処理にあたるものとする。

第 35 条（天災地変その他不可抗力による損害）

天災地変その他の不可抗力によって、現場代理人の確認した工事の出来形部分、現場の工事仮設物または現場搬入済の部材もしくは建設機械器具に損害が生じた時には、乙が善良なる管理者の注意を怠ったことに基づく部分を除き、甲がこれを負担するものとし、その負担額については、甲乙協議して定めるものとする。

第 36 条（中間検査および立会）

1. 甲は、施工の進捗に合わせ、その出来形部分に対する検査を行うことが出来るものとする。
2. 乙は、前項の定める検査または必要に応じて官公庁等の行う検査に立会わなければならないものとする。

第 37 条（完成検査）

1. 乙は、工事が完成した時は、直ちに、甲に通知するものとし、甲は、乙の立会いのも

とに、延滞なく、完成確認の検査を行うものとする。

2. 工事の目的物が前項に定める完成確認の検査に合格しない時は、乙は、工期内または甲の指定する期間内に修補または改造し再度検査を受けなければならないものとする。
3. 甲の基準判断に適合しなかった場合には、甲は乙に対して乙の費用負担にて、施工のやり直しを指示することとする。

第 38 条（完成前使用）

1. 甲は、工事の完成前においても、工事の目的物の全部または一部を使用することが出来るものとする。
2. 前項の定めにより甲が工事の目的物を使用する時は、甲は、善良なる管理者の注意義務をもってこれを使用するものとする。なお、この使用により乙が損害を被った時は、乙は甲に対し、その損害の賠償を請求することができるものとする。

第 39 条（請負代金の支払時期および方法）

1. 請負代金の支払時期および方法は、第 3 条の発注書・請書に定めるとおりとする。
2. 甲はやむをえない場合は、乙の同意を得て請負代金の支払時期および方法を変更することができるものとする。

第 40 条（請負代金の変更）

工事の追加・変更または著しい工期の変更・延長があった場合には、甲と乙は協議の上、請負代金額の変更を行うことが出来る。

第 41 条（瑕疵担保）

1. 工事の目的物に瑕疵がある時は、乙は施主への引渡日から 2 年間、屋根面・外壁面および開口部よりの雨漏りならびに雨漏りによる損傷については 10 年間、さらに乙の施工によって生じた床・壁・屋根および基礎等の構造強度に影響を及ぼす変形および破損については 10 年間、瑕疵担保責任を負うものとする。ただし、甲が発注者に対しこれと異なる期間による瑕疵担保責任を負う時は、その期間とする。また、乙の故意または重大な過失によって生じた場合の瑕疵担保の期間はこの限りでない。
2. 甲は瑕疵の補修に代え、乙に損害の賠償を求めることが出来る。
3. 乙の施工について、乙に故意または過失がある時、または乙が適当でないとしながら甲に通知せずに施工した時は、乙が瑕疵担保の責を負うものとする。

第 42 条（共益費分担金）

工事の工事現場において、工事関係者の安全・衛生意識を高め、労働災害防止に努めるとともに清潔かつ健康的な作業環境確保の為、全工事に対して共益費分担金として支払金額

の1%を徴収する。(徴収方法は第43条2項②に定める) 共益費分担金に関する甲乙のそれぞれの負担区分は、<別表1>に定める。

第43条(支払請求書受付および支払基準)

1. 支払請求書受付

- ① 毎月25日締めで、甲の本社に月末必着により、乙に対して翌々月10日支払。(土日祝祭日の場合翌日)。
- ② 出来高請求は甲乙協議の上、80%で請求。または発注書請書の内容とする。
- ③ 支払金額は、甲の査定により変更することがある。
- ④ 第3条のとおり、乙は、甲との発注書請書により工事着手および請求が出来るものとし、発注書請書の授受が無い場合、支払請求をすることが出来ない。ただし、緊急を要する工事・修理等においては、この限りでは無い。
- ⑤ 支払時期は第39条のとおりであり、乙は甲の指定請求書を工事毎に、甲の指定する月に正1部・副1部(写し)の計2部を甲に提出することとする。

2. 支払基準

- ① 甲の乙に対する支払方法は、乙の指定銀行の預金口座への振込とするが、振込手数料については、乙の負担とする。
- ② 甲は、乙の共益費分担金の徴収方法として、支払金額より控除する。

第44条(解除に関する約款)

1. 次の各号の一つに該当した場合、甲乙は工事請負契約を解除することが出来る。

- ① 本契約の条項に違反した時。
- ② 第3条の発注書・請書の各条項に違反した時、または著しく信義に反する行為をした時。
- ③ 競売・破産・民事再生・会社更生等の申立を受けた時、もしくは自ら破産、民事再生等の申立をした時。
- ④ 銀行取引停止処分等を受けた時。

2. 甲が前項により契約を解除した場合、乙はこれに対する返還請求権を失う。さらに、甲に損害が生じた場合には、乙はその損害賠償の責めを負うものとする。

第45条(契約の解除に伴う措置)

1. 工事未了の状態でも本契約が解除された場合は、出来高部分を甲乙立会の上、見積精算するものとし、部材および用品等は、甲に帰属する。
2. 前項の場合において前払金等がある場合は、甲は前項の出来高部分および工事材料の精算金に充当することが出来るものとする。

第 46 条（存続期間）

1. 本契約の存続期間は、本契約締結日から満 2 年間とする。
2. 原則的に本契約は自動更新する。

第 47 条（紛争の決議）

本契約に関する紛争については、甲の本社所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的管轄裁判所として解決を図るものとする。

第 48 条（規定外事項）

本契約に定めなき事項または解釈上疑義が生じた事項がある時は、民法その他の関係法令を適用または斟酌して、甲乙協議して円滑に解決するものとする。

直 営 工 事 に 関 す る 負 担 区 分

項 目		負担区分	作業所共益費分担金に含むもの	作業所共益費分担金に含まないもの	
				乙の負担とするもの	甲乙の共通負担とするもの
1	墨出し		一般的な躯体、仕上の基準墨出し	乙の施工する配管・器具付などに伴う詳細墨出し	
2	スリーブ管類等貫通孔の孔明け及びこれに伴う補強工事等(型枠及び配管工事に伴って行うもの)		基礎梁連通管など建築設計図書に明示ある配管スリーブ類補強筋	左記以外の乙のための躯体及び仕上に対する配管用スリーブ及び孔明工事(空調ダクト用梁貫通スリーブ、天井吹き出し口も吸込み口又は照明器具孔枠などを含む)及びこれに伴う補強工事(但し、設計仕様書による)	
3	配管用その他の研り工事			乙の配管用その他のため行う研り工事、原則としてコンクリート打設後の研りは不可なるも止むを得ないものは甲の事前了解を得て行う	
4	場内外片付清掃		作業所内外の一般的片付清掃(但し、右記のものを除く)場内の指定された場所に置くこと	乙の工事に伴う残材梱包材、研り屑、モルタル屑その他の片付清掃工事以外の生活ゴミ	
5	残材残屑の場外搬出处分		一般的場内外の発生残屑の場外搬出处分(但し、右記のものを除く)	乙の工事による残材及び梱包材の場外搬出处分(研り屑、塵芥の自社にて処分とする)	
6	保 安 、 警 備		場内の一般的防災防火設備及びその点検	乙のための特殊防災施設及びその点検	警備保障(ガードマン) (但し、甲は乙の所有物又は乙の管理責任に関する物件の盗難などによる損害の填補は行わない)
7	安 全 衛 生		場内の一般的災害防止施設及びその点検	乙のための特殊防災施設及びその点検	

8	荷揚設備	一般的荷揚設備及び特定の資格を必要とするための甲の運転者を使用した場合の人件費(但し右記のものを除く、乙は甲の荷揚設備の使用計画を予め甲に提出し承認を得ること)	左記の甲の有資格者運転手者以外の人件費又は乙のために特に施設する荷揚機器及びその人件費	
9	足場	場内外の一般的な工事用足場棧橋類並びにその点検	乙のための特別な足場棧橋の類及びその点検	
10	一般的設備	場内外の一般的な工事用の出入口、社路、仮囲、便所等の仮施設及びその点検	乙のための専用の工事用の事務所、詰所、倉庫、下小屋等の施設及びその点検	
11	資材		乙のために甲が提供する砂、セメント等の資材(但し、甲の支給する場所からの小運搬共) (事前に甲の許可を得て使用すること)	
12	電力用水設備及び使用料	場内外の一般的な工事用電力用水設備及びその点検(但し、場内分電盤以下の工事用器具の二次側以下を除く)並びに工事用の仮設電力用水の使用料(但し右記の使用料を除く)	乙のための工事用器具への分電盤以下の二次側設備及び、乙のための仮設建物内での電力用水の使用料	工事用仮設電力用水の幹線引込み及撤去並びに水道局引込工事用負担金並びに本設切替後、竣工までの電気、上下水道料金
13	式祭費			地鎮祭、定礎式、上棟式、竣工式等の諸費用

14	建築主及び設計事務など管理者に関する共通的费用(甲又は乙が提供しているもの)			①仮設事務所損料 ②各種設備損料 ③光熱費、通信費 ④派遣人員人件費 ⑤備品、用度品、消耗品 ⑥清掃費
15	甲乙共通の会議費	安全表示、標識、防護柵		
16	その他(工事全般)	作業所場内外の全般の点検及び甲乙関連工事の技術的工程的調整推進	乙が甲に依頼した工事費の費用	

(注) 共益費分担金に含まない甲乙の共通負担費用が発生した場合は、甲及び乙、並びに乙以外の直営工事請負各社の請負金額の比率により負担する。

