

マンション修繕 価格開示C方式 工事請負契約約款

RMAJ®

令和2年4月1日決定



一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会（RMAJ）

マンション修繕 価格開示C方式 工事請負契約約款

目次

- 第1条（RM契約対象プロジェクトでの本約款の役割）
- 第2条（総則）
- 第3条（定義）
- 第4条（価格開示C方式の総則）
- 第4条の2（RM担当者）
- 第4条の3（秘密の保持）
- 第5条（契約事項についての通知）
- 第6条（用地及び設備の確保等）
- 第7条（関連工事等の調整）
- 第8条（事前開示書類）
- 第9条（一括委任又は一括下請負）
- 第10条（権利義務の譲渡等）
- 第11条（特許権等の使用）
- 第12条（工事監理者）
- 第13条（監理技術者など）
- 第14条（履行報告）
- 第15条（工事の関係者についての異議）
- 第16条（工事材料及び建築設備の機器等）
- 第17条（支給材料及び貸与品）
- 第18条（発注者等の立会い及び工事記録の整備）
- 第19条（改修設計、施工条件の疑義、相違等）
- 第20条（設計図書類のとおりに実施されていない施工）
- 第21条（損害の防止）
- 第22条（第三者の損害）
- 第23条（施工一般の損害）
- 第24条（不可抗力による損害）
- 第25条（損害保険）
- 第26条（完成及び検査）
- 第27条（法定検査）
- 第28条（その他の検査）
- 第29条（部分使用）
- 第30条（部分引渡し）
- 第31条（請求及び支払い）
- 第32条（契約不適合責任及び責任期間等）
- 第33条（工事又は工期の変更等）

第34条（工事費及び最大保証金額の変更）
第35条（発注者の損害賠償請求等）
第35条の2（受注者の損害賠償請求等）
第36条（発注者の中止権及び任意解除権）
第36条の2（発注者の中止権及び催告による解除権）
第36条の3（発注者の催告によらない解除権）
第36条の4（発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）
第37条（受注者の中止権）
第37条の2（受注者の催告による解除権）
第37条の3（受注者の催告によらない解除権）
第37条の4（受注者の責めに帰すべき事由による場合の中止及び解除の制限）
第38条（解除に伴う措置）
第39条（紛争の解決）
第40条（契約外の事項）

RMAJ®

マンション修繕 価格開示C方式 工事請負契約約款

第1条（RM契約対象プロジェクトでの本約款の役割）

- 1 本約款は、価格開示C方式で行われるマンション修繕のプロジェクト（そのマンション修繕における工事を「本工事」、そのプロジェクトを「本プロジェクト」という。以下同じ）につき、発注者（原則「マンション管理組合」をさす）と受注者（「工事統括管理会社」をさす）の間で取り交わされる、オープンブック方式及びコストプラスフィー契約のもと、アットリスク特約を付し最大保証金額その他を定めた工事請負契約（本約款、契約書・添付書類及び第2条第1項に定める設計図書類からなるマンション修繕価格開示C方式工事請負契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下「本契約」という）に適用される基本的、共通事項を定めるものである。
- 2 本契約を締結する前に、発注者は委託者としてRM事務所との間でリノベーション・マネジメント契約（以下「RM契約」という）を取り交わしていなければならない。

第2条（総則）

- 1 発注者及び受注者は、各々が対等な立場において、日本国の法令を遵守して、互いに協力し、信義を守り、本約款（契約書・添付書類を含む。以下同じ）に基づき、添付された設計図書類（施工範囲図、仕様書、積算数量集計表及び内訳表、現場説明書及び質問回答書その他、かつ、設計図面があるときは当該設計図面をいう。以下同じ）にしたがい、誠実に、本工事を対象とした本契約を履行する。
- 2 発注者及び受注者は、本契約にしたがい、受注者においては工事の完成及び目的物の引渡しを行い、発注者においてはその仕事の結果に対し、工事費に基づき、原則として実費精算をもって報酬を確定させ、支払いを行う。ただし、本契約で最大保証金額を設定した場合は、それに基づき、原則として実費精算をもって、かつ、最大保証金額を上限としたうえで、報酬を確定させ、支払いを行う。
- 3 本約款の各条項に基づく協議、並びに、通知、承諾、指示、請求、報告、催告及び解除等（以下本条において「通知等」という）は、本約款において特にことわりがない限り、原則として、書面により行う。
- 4 前項の規定にかかわらず、発注者と受注者の間において取り交わされる協議決定事項、通知等は、関連諸法令に反しない限りにおいて、電子情報処理組織を利用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、その方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。
- 5 本契約における期間の定めについては、民法の定めるところによる。
- 6 受注者は、本プロジェクトにおける工事の実施につき、以下の事項を行わなければならない。
 - ① 本プロジェクトが価格開示C方式で行われるものである点、RM事務所が発注者の立場に立って発注者と一体的な組織体制のもと本プロジェクトをマネジメントし専門的・技術的な見地から発注者が行う本プロジェクトをサポートするものである点、並びに、RM事務所の役割及び本プロジェクト関係者との関係について、工事の関係者に十分に

理解をさせておくこと

- ② RM事務所との関係において、RM事務所及び受注者がその役割と責任を十分に果たせる体制を構築すること

第3条（定義）

価格開示方式で行われるマンション修繕のプロジェクト（以下本条において「価格開示修繕プロジェクト」という）の契約で次の各項の語彙が用いられる場合、その定義は、特にことわりがない限り、同記載のとおりとする。

1 リノベーション・マネジメント（又は「RM」）

建築物又は土地に定着する工作物の修繕又は模様替、若しくは、増築、改築又は移転を対象とするコンストラクション・マネジメントをさす。

2 リノベーション・マネジャー

リノベーション・マネジメントの実施において、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、各種のマネジメント業務の全部又は一部を行う者をさす。

3 工事原価（又は「コスト」）

純工事費（直接工事費及び共通仮設費）に現場管理費を合算した費用で、直接に工事で要する又は要した材料費及び労務費その他の工事施工者が支出する金額をさす。

4 一般管理費等（又は「フィー」）

一般管理費及び利益を合算した費用で、工事施工者が受け取る組織運営に充当する金額をさす。

5 オープンブック方式

工事に掛かる支出を支払う過程において支払金額とその対価の公正さを明らかにするため、工事施工者が発注者に全ての工事原価（コスト）に関する情報を開示し、発注者又は第三者が監査を行う方式であり、かつ、施工体制の情報についても開示する方式をさす。

6 コストプラスフィー契約

工事原価（コスト）に一般管理費等（フィー）を加算して請求し支払う契約の方式であり、工事完成引渡しの際に実費精算を行う契約の方式をさす。

7 実数精算

計画数量から変更となった工事数量に基づく精算をさす。

8 実費精算

実際に支払った金額による精算をさす。

9 価格開示方式

マンション修繕のプロジェクトに、リノベーション・マネジメントを導入し、オープンブック方式のもと、原則として、コストプラスフィー契約を行い、アットリスク特約を取り交わしたうえで、価格開示修繕プロジェクトとして実施する三つの類型（価格開示A方式、価格開示B方式、価格開示C方式）の総称をさす。

10 価格開示C方式

RM事務所がRM業務（場合によっては建築設計等事務所として各種業務も兼務）を

行うが、マンション修繕の施工については工事統括管理会社（元請負人・工事施工者）が発注者との間で工事請負契約を締結して行う価格開示方式をさす。

1 1 RM業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、マンション修繕価格開示方式RM業務委託契約（以下本条において「RM業務委託契約」という）に基づき、リノベーション・マネジメントとしてRM事務所が受託し実施する業務をさす。

1 2 RM担当者

価格開示修繕プロジェクトにおいて、リノベーション・マネージャーとしてRM業務を行う者をさす。

1 3 RM事務所

RM業務を行う法人その他の事業主体をさす。

1 4 建築設計等事務所

価格開示修繕プロジェクトにおいて、RM業務以外の各種業務（次の各号の劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務、建築積算業務、長期修繕計画案作成業務及びその他業務）を行う法人その他の事業主体をさす。

① 劣化診断調査業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、劣化診断調査業務委託契約に基づき、劣化診断調査者が行う業務をさす。

② 改修設計業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、建築士法第2条第6項で定める設計を改修設計業務委託契約に基づき、改修設計者が行う業務をさす。

③ 工事監理業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、建築士法第2条第8項で定める工事監理並びに同法第18条第3項及び第20条第3項で定める工事監理者の業務を工事監理業務委託契約に基づき、工事監理者が行う業務をさす。

④ 建築積算業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、改修設計業務委託契約に基づき、改修設計者が行う業務をさす。

⑤ 長期修繕計画案作成業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、長期修繕計画案作成業務委託契約に基づき、当該業務の担当者が行う業務をさす。

1 5 施工管理

工事統括管理会社が、発注者から直接請け負う元請負人（工事施工者）として取り交わす工事請負契約及び建設業法の定めに基づき、施工担当者を置き、その者がつかさどる工事現場における施工の技術上の管理をさす。

1 6 工事価格

工事原価（コスト）及び一般管理費等（フィー）を合算したものをさす。

1 7 工事費

工事価格に消費税等相当額（取引に係る消費税及び地方消費税の額をさす。以下同じ）

を加えた金額をさす。

1 8 精算調書

工事完成引渡しの際に実費精算及び実数精算を行う場合に作成するもので、当初の契約（変更した場合は変更契約）の工事費及びその内訳並びに工事完成後の工事費を記載し、受注者が発注者に提出する書面をさす。

1 9 最大保証金額

- ① 工事価格にリスクフィーを合算したものに消費税等相当額を加えた金額をさす。
- ④ 最大保証金額を設定する場合、発注者と受注者である工事統括管理会社との間の工事請負契約に次項のアットリスク特約を付して定めるものとする。
- ③ 実数精算を行うと契約で定めた場合は、工事着手後に行った実数精算の結果を根拠に工事原価（コスト）は変動し、原則として、リスクフィー及び前号で定めた最大保証金額は変動するものとする。

2 0 アットリスク特約

工事請負契約の特約であり、その契約で発生した費用が最大保証金額を超えた場合でも、受注者である工事統括管理会社が工事の完成、アフターサービス及び契約不適合責任を負うものとする、契約のうえの責任を定めたものをさす。

2 1 リスクフィー

- ① 価格開示修繕プロジェクトにおいて、前項のアットリスク特約を取り交わした場合で、最大保証金額その他の設定のリスク（発注者のリスクを受注者が契約に基づき負うリスクをさす）に充てるための受注者の費用として、工事価格とは別に、あらかじめ取り決めた金額をさす。
- ② リスクフィーは、発注者と受注者である工事統括管理会社との間の工事請負契約において定めるものとする。

2 2 インセンティブ報酬

- ① アットリスク特約を取り交わした場合は、その特約のもと、インセンティブ報酬を定めることができる。
- ② 当該報酬とは、工事統括管理会社の施工管理の成果として、工事完成引渡しで実際に要した金額が、あらかじめ発注者と受注者である工事統括管理会社の間で取り決めた最大保証金額を下回った場合において、発注者がその下回った額の一定割合を報酬として、工事統括管理会社に支払うときのその報酬をさす。

2 3 アフターサービス特約

- ① 工事を実施した範囲で発見された不具合に対し約定した期間で実施する補修について、また、工事を実施した範囲を対象に約定した期間で実施する点検について、費用を請求することなく、補修と点検の両方又は何れか一方を行うとする契約又はその契約に基づく責任をさす。
- ② 当該特約は、発注者と受注者である工事統括管理会社との間の工事請負契約において定めるものとする。

2 4 法定福利費

- ① 健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る現場作業員（工事現場で施工に従事する

者をさす)を雇用している場合の事業主負担分をさす。

- ② 法定福利費は、工事原価(コスト)を構成する直接工事費の一部であり、工事完成引渡しの際に実費精算をもって金額が確定する。

2 5 工事統括管理会社

工事請負契約を取り交わし、発注者から直接請け負う元請負人(工事施工者)としての法人その他の事業主体をさす。

第4条(価格開示C方式の総則)

- 1 発注者及び受注者は、価格開示C方式のもと本契約を履行するものとし、受注者は、本契約に基づき、施工担当者を配置し、発注者は、RM契約に基づき、RM事務所に属する者をRM担当者として配置させるものとする。
- 2 発注者は、工事監理業務についての契約に基づき工事監理者を配置させるものとする。
- 3 発注者及び受注者は、次の各号のことを合意する。
 - ① 本契約をもって、施工体制において、受注者は、発注者から直接工事を請け負う元請負人となること
 - ② 受注者が工事を施工するために下請負人を使用する場合は、建設業者である者と下請契約を締結すること
 - ③ 発注者及び受注者は、RM担当者の確認した第4項の施工体制台帳等、第5項のコスト確認書類及び第8条第1項の事前開示書類をもって、実数精算、実費精算又はその他の精算において、それぞれの計算方法に基づき、工事費の精算を行うこと
 - ④ 前号の精算の計算方法については、発注者、受注者及びRM担当者があらかじめ合意した精算の計算手順を書面として取り交わすこと
 - ⑤ 発注者及び受注者は、工事費に基づく精算後の報酬における上限金額として最大保証金額を定めている場合で、工事完成前に実数精算を行ったときは、その最大保証金額の変更を行うことができること
- 4 施工担当者は、本工事を施工するために締結する下請契約の工事費の総額にかかわらず、建設業法で定める施工体制台帳、再下請負通知書及び施工体系図(以下「施工体制台帳等」という)を整備する。
- 5 施工担当者は、工事請負での下請け構造につき、本契約で開示すると定めた階層について、工事金額記載の契約書類(工事請負契約書又は注文書・請書など)の写しを施工体制台帳等に準拠して整備し、また、労務費(健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費が明示されたものを含む)及び材料費などのコストを確認できるものを整備し、発注者及びRM担当者に対し、これらを整備したもの(以下本条において「コスト確認書類」という)を提出する。
- 6 施工担当者は、前二項の書類に変更が生じたときも、遅滞なく前二項の規定を適用する。
- 7 受注者は、本約款に別段の定めのあるほか、次の各号の定めにしたがう。
 - ① 建設業の許可を受けた受注者は、発注者から直接に本工事を請け負う。
 - ② 労働安全衛生法の定めに基づき、本工事の特定元方事業者として、同法第30条第1項各号に関する必要な措置(以下「統括安全衛生管理業務」という)を講ずる。また、

統括安全衛生管理業務を担当する者として、統括安全衛生責任者を選任し、又は、この者の選任を義務付けられていないときは、この者に準ずる者を選任し、選任した者に統括安全衛生管理業務を行わせる。

- ③ 労働保険の保険料の徴収等に関する法律の定めに基づき、本工事の事業者として労働者災害補償保険の加入を行う。
 - ④ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律の定めに基づき、排出事業者として本工事から生じる廃棄物全体について処理責任を負う。
 - ⑤ 前四号のほか、建設業法その他関連法令の定めに基づき、元請負人としての義務を負う。
 - ⑥ 発注者側の関係者（工事が行われる建築物を使用又はそこに居住する者その他の非労働者）と受注者側の関係者（労働者）が混在している環境で作業が行われる場合において、②の統括安全衛生管理業務の実施につき、発注者側の関係者に対する安全衛生に係る措置を講ずる。
- 8 受注者は、前項②の規定にかかわらず、労働安全衛生法で定める統括安全衛生責任者の選任を義務付けられていない条件に当てはまる工事の場合において、統括安全衛生管理業務を担当する者として店社安全衛生管理者を選任し、かつ、下請負人の安全衛生責任者又はこの者に準ずる者のうちから、これらの安全衛生責任者の間を調整し、及び、店社安全衛生管理者が担当する業務を補助する者を定めることができる。
- 9 発注者は、受注者の求め又は改修設計者の求めにより、受注者に対し、改修設計者が行う設計意図を正確に伝えるため質疑応答又は説明の内容を通知する。

第4条の2（RM担当者）

- 1 RM担当者は、本約款に別段の定めのあるほか、発注者側に位置する技術者としてRM契約に基づき発注者から受託した業務を行う者である。

第4条の3（秘密の保持）

- 1 発注者及び受注者は、本契約を履行するうえで互いに知り得た相手方の秘密を他人に漏らしてはならない。
- 2 発注者及び受注者は、あらかじめ相手方の書面による承諾を得ることなく、本契約を履行するうえで得られた図面、書類、記録その他の有形又は無形の情報を他人に閲覧させ、複写させ、又は、譲渡してはならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、受注者は、本契約を履行するうえで得られた図面、書類、記録その他の有形又は無形の情報について、施工管理上必要と施工担当者が判断したもの限り、そのものを必要とする業務及び工事の関係者に対しては、閲覧させ、複写させることができる。

第5条（契約事項についての通知）

- 1 発注者は、受注者に対し、RM担当者の氏名及び担当業務の内容を書面により通知する。
- 2 発注者は、第7条の関連工事等の調整の第三者委託のときは、受注者などに対し、速や

かに書面により通知する。

第6条（用地及び設備の確保等）

発注者は、用地及び設備その他設計図書類において発注者が提供するものと定められた施工上必要な用地及び設備等を、施工上必要と認められる日（設計図書類に別段の定めがあるときは、その定められた日）までに確保し、受注者の使用に供する。

第7条（関連工事等の調整）

発注者は、自らの発注に係る第三者の施工する他の工事若しくは区分所有者が発注する専有部分の工事又はマンション管理業者による管理業務で受注者の施工する工事と密接に関連するもの（以下「関連工事等」という）について、必要があるときは、それらの施工につき、本約款に別段の定めのある場合を除き、発注者（発注者が受注者又はRM事務所などの第三者に委託したときはその者）が調整を行うものとし、受注者は、その調整にしたがい、関連工事等の施工が円滑に進捗し、完成するよう協力しなければならない。

第8条（事前開示書類）

- 1 受注者は、RM担当者に対し、内訳書並びに工程表及び施工体制台帳等（以下本条において「事前開示書類」という）を提出し、RM担当者の確認を受ける。
- 2 受注者は、工事監理者に対し、事前開示書類を提出し、工事監理者の技術的な審査を受ける。
- 3 受注者は、発注者に対し、前二項の確認及び審査を受けた事前開示書類を提出する。
- 4 受注者は、前三項の書類に変更が生じたときも、遅滞なく前三項の規定を適用する。
- 5 内訳書には、健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を明示する。

第9条（一括委任又は一括下請負）

- 1 受注者は、工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立して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、請け負わせることはできない。
- 2 前項の規定は、工事が建設業法の一括下請負の禁止の定めに抵触する場合を除き、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときは、適用しない。

第10条（権利義務の譲渡等）

- 1 発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は、承継させることはできない。
- 2 発注者及び受注者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約の目的物並びに検査済の工事材料及び建築設備の機器（いずれも製造工場等にある製品を含む。以下同じ）を第三者に譲渡し若しくは貸与し、又は、抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

第11条（特許権等の使用）

受注者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という）の対象となっている工事材料、建築設備の機器、施工方法等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者がその工事材料、建築設備の機器、施工方法等を指定した場合において、設計図書類に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者の使用に関する責任を負わなければならない。

第12条（工事監理者）

工事監理者は、本約款に別段の定めのあるほか、工事監理業務についての契約に基づき発注者から受託した業務を行う。

第13条（監理技術者など）

- 1 受注者は、発注者に対し、施工担当者として、監理技術者等（建設業法の定めに基づき定めなければならない工事現場における施工の技術上の管理をつかさどる監理技術者、監理技術者補佐又は主任技術者。以下同じ）の氏名を、また、建設業法の定めに基づき専門技術者（同法第26条の2に規定する技術者をいう。以下同じ）を定めるときはその氏名を、書面により通知する。
- 2 受注者は、発注者に対し、施工担当者として、現場代理人を定めたときは、その氏名を書面により通知する。
- 3 現場代理人は、本契約の履行に関し、原則として、工事現場の運営、取締りを行う。
- 4 受注者は、発注者に対し、前項の規定のほか、自己の有する権限のうち現場代理人に委任しようとするものがあるときは、あらかじめその権限の内容を書面により通知しなければならない。
- 5 施工担当者として、現場代理人、監理技術者等及び専門技術者は、これを兼務することができる。

第14条（履行報告）

- 1 受注者は、発注者に対し、本契約の履行報告について、設計図書類に定めがあるときは、その定めるところにより報告しなければならない。
- 2 前項の履行報告につき、同時に、受注者は、R M担当者に報告する。

第15条（工事の関係者についての異議）

- 1 発注者は、R M担当者又は工事監理者の意見に基づいて、施工担当者のうち、工事の施工又は管理について著しく適当でないと認めた者があるときは、受注者に対し、その理由を明示した書面により必要な措置をとることを求めることができる。
- 2 発注者は、R M担当者又は工事監理者の意見に基づいて、下請負人及びその作業員のうち、工事の施工又は管理について著しく適当でないと認めた者があるときは、前項の規定を準用する。

- 3 受注者は、RM担当者又は工事監理者の処置が著しく適当でないと認められるときは、発注者に対し、異議を申し立てることができる。

第16条（工事材料及び建築設備の機器等）

- 1 受注者は、設計図書類において発注者の検査を受けて使用すべきものと指定された工事材料又は建築設備の機器については、当該検査に合格したものを使用する。
- 2 受注者は、前項のほか、設計図書類において試験を受けて使用すべきものと指定された工事材料又は建築設備の機器については、当該試験に合格したものを使用する。
- 3 前二項の検査又は試験に直接必要な費用は、受注者の負担とする。ただし、設計図書類に別段の定めのない検査又は試験が必要と認められる場合において、これらを行うときは、当該検査又は試験に要する費用及び特別に要する費用は、発注者の負担とする。
- 4 検査又は試験に合格しなかった工事材料又は建築設備の機器については、受注者の責任においてこれを引き取る。
- 5 工事材料又は建築設備の機器の品質については、設計図書類に定めるところによる。ただし、その品質が設計図書類に明示されていないときは、中等の品質とする。
- 6 受注者は、工事現場に搬入した工事材料又は建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、発注者の承認を受ける。
- 7 発注者は、施工用機器について明らかに適当でないと認められるものがあるときは、受注者に対し、その交換を求めることができる。
- 8 本条及び次条につき、工事監理者は、工事監理業務についての契約に基づき、発注者から受託した業務を行う。

第17条（支給材料及び貸与品）

- 1 発注者が支給する工事材料若しくは建築設備の機器（これらを「支給材料」という。以下同じ）又は貸与品は、発注者の負担と責任であらかじめ行う検査又は試験に合格したもののとする。
- 2 受注者は、前項の検査又は試験の結果について疑義があるときは、発注者に対し、その理由を付してその再検査又は再試験を求めることができる。
- 3 受注者は、支給材料又は貸与品の引渡しを受けた後、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないこと（前二項の検査又は試験により発見することが困難であったものに限る）等が明らかになるなど、これを使用することが適当でないと認められる理由があるときは、発注者に対し、直ちにその旨を通知し、使用の可否等の指示を求める。
- 4 支給材料又は貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書類に別段の定めのある場合を除き、工事現場とする。
- 5 受注者は、支給材料又は貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。
- 6 支給材料の使用法については、設計図書類に別段の定めのある場合を除き、発注者の指示による。
- 7 不用となった支給材料（残材を含み、有償支給材料を除く）又は使用済の貸与品の返還

場所は、設計図書類に別段の定めのある場合を除き、工事現場とする。

第18条（発注者等の立会い及び工事記録の整備）

- 1 受注者は、設計図書類に発注者又はRM担当者若しくは工事監理者（以下本条において「発注者等」という）の立会いのうえ施工することが定められた工事を施工するときは、発注者等に対し、あらかじめ当該施工について通知する。
- 2 受注者は、発注者等の指示があったときは、前項の規定にかかわらず、発注者等の立会いなく施工することができる。この場合、受注者は、発注者等に対し、工事写真等の記録を整備して提出する。

第19条（改修設計、施工条件の疑義、相違等）

- 1 受注者は、次の各号のいずれかに該当することを発見したときは、発注者又はRM担当者若しくは工事監理者（以下本条において「発注者等」という）に対し、直ちに書面により通知する。
 - ① 設計図書類の表示が明確でないこと、又は、設計図書類において矛盾、誤謬又は脱漏があること
 - ② 工事現場の状態、地質、湧水、施工上の制約等について、設計図書類に示された施工条件が実際と相違すること
 - ③ 工事現場において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したこと
- 2 受注者は、設計図書類又は発注者等の指示によって施工することが適当でないと認めたときは、発注者等に対し、直ちに書面により通知する。
- 3 発注者等は、前二項の通知を受けたとき、又は、自ら第1項各号のいずれかに該当することを発見したときは、受注者に対し、直ちに書面により是正に向けて指示する。
- 4 前項の場合において、発注者又は受注者は、相手方に対し、必要と認められる工期の変更又は工事費の変更を求めることができる。

第20条（設計図書類のとおりに実施されていない施工）

- 1 施工担当者は、設計図書類のとおりに実施されていない施工部分（以下本条において「不適合施工」という）があると認められたときは、発注者又はRM担当者若しくは工事監理者（以下本条において「発注者等」という）の指示にしたがって、不適合施工の是正のため、速やかに修補又は改造（以下本条において「是正修繕等」という）を行う。
- 2 前項の是正修補等に要する費用は、受注者の負担とする。この場合において、受注者は、発注者等に対し、是正修補等を理由とする工期の延長を求めることはできない。
- 3 発注者等は、不適合施工の疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を施工担当者に通知のうえ、発注者の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査（以下本条において「破壊検査」という）することができる。
- 4 前項の破壊検査及びその復旧に要する費用は、受注者の負担とする。
- 5 受注者は、前四項にかかわらず、不適合施工が次の各号のいずれかの事由によって発生

したものであるときは、是正修繕等、破壊検査及びその復旧に要する費用の負担について、その責任を負わない。

- ① 発注者等の指示により発生したものであるとき
 - ② 支給材料若しくは貸与品（発注者が受注者に検査又は試験を委託した場合を除く）、設計図書類に指定された工事材料若しくは建築設備の機器の性質により発生したか、又は、設計図書類に指定された施工方法により発生したものであるとき
 - ③ 第16条又は第17条の検査又は試験に合格した工事材料又は建築設備の機器（発注者が受注者に検査又は試験を委託した場合を除く）により発生したものであるとき
 - ④ その他当該施工が発注者等の責めに帰すべき事由によるとき
- 6 受注者は、前項の規定にかかわらず、受注者が当該施工において悪意又は重過失があったとき、又は、受注者が不適合施工であることに気付いていながら発注者等に対し通知しなかったときは、是正修繕等、破壊検査及びその復旧に要する費用の負担について、その帰責割合による責任を負う。

第21条（損害の防止）

- 1 受注者は、工事の完成と目的物の引渡しまで、自らの費用で、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器又は近接する工作物若しくは第三者に対する損害の防止のため、設計図書類及び関係法令に基づき、工事と環境に相応した必要な処置をする。
- 2 本契約の目的物に近接する工作物の保護又はこれに関連する処置の費用のうち、発注者及び受注者が協議のうえ、受注者が負うべき処置の範囲を超えているため工事費に含むことが適当でないと認めたものの費用は、発注者の負担とする。
- 3 施工担当者は、災害防止などのため特に必要と認めたときは、あらかじめRM担当者の意見を求めて臨機の処置を取る。ただし、急を要するときは、処置をした後、RM担当者に対し、当該処置について通知する。
- 4 施工担当者は、前項の規定にかかわらず、発注者又はRM担当者が必要と認めて臨機の処置を求めたときは、直ちにこれに応ずる。
- 5 前二項の処置に要した費用の負担のうち、工事費に含むことが適当でないと認められるものの費用は、発注者の負担とする。

第22条（第三者の損害）

- 1 受注者は、施工において、第三者の生命・身体に危害を及ぼし、財産などに損害を与えたとき、又は、第三者との間に紛争を生じたときは、自らの責任において解決する。ただし、発注者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。
- 2 前項に要した費用は、受注者の負担とし、原則として、工期は延長しない。ただし、発注者の責めに帰すべき事由によって生じたときは、その費用は、発注者の負担とし、必要があると認められるときは、受注者は、工期の延長を求めることができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、受注者が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない第三者に与えた損害を補償するときは、発注者がこれを負担する。

第23条（施工一般の損害）

- 1 工事の完成と目的物の引渡しまでに、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、支給材料、貸与品その他施工一般について発生する損害の負担及び工期の延長の可否等について、次の各号のいずれかの事項によって損害が発生したときは、その損害に係る費用は、発注者の負担とする。この場合において、受注者は、発注者に対し、その理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めることができる。
 - ① 発注者の都合によって、受注者が着手期日までに工事に着手できなかったとき、又は、発注者が工事を繰延べ若しくは中止したとき
 - ② 支給材料又は貸与品の受渡しが遅れたため、受注者が工事の手待又は中止をしたとき
 - ③ 部分払を定めた場合において、部分払が遅れたため、受注者が工事に着手せず、又は、工事を中止したとき
 - ④ その他発注者の責めに帰すべき事由によるとき
- 2 前項各号に定める以外の事由によって発生した損害は、受注者の負担とする。この場合において、受注者は、原則として、工期の延長を求めることができない。

第24条（不可抗力による損害）

- 1 天災その他自然的又は人為的な事象であって、発注者又は受注者のいずれにもその責めを帰することのできない事由（以下「不可抗力」という）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器（有償支給材料を含む）又は施工用機器について損害が発生したときは、受注者は、発注者に対し、事実発生後速やかにその状況を通知する。
- 2 前項の損害について、発注者及び受注者が協議して重大なものと認め、かつ、受注者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する。
- 3 火災保険、建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の発注者の負担額から控除する。

第25条（損害保険）

- 1 受注者は、発注者に対し、工事中、工事の出来形部分及び工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器等に火災保険又は建設工事保険を付し、それらの証券の写しを提出する。また、設計図書類に定められたその他の損害保険についても、同様とする。
- 2 受注者は、発注者に対し、本契約の目的物又は工事材料、建築設備の機器等に前項の規定による保険以外の保険を付したときは、速やかにその旨を通知する。

第26条（完成及び検査）

- 1 受注者は、工事を完了したときは、設計図書類のとおりを実施されていることを確認して、発注者に検査を求める。発注者は、速やかにこれに応じて、受注者の立会いのもとに検査を行う。
- 2 前項の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は受注者の指定する期間内に、修補又は改造（以下「修補等」という）を行い、発注者の検査を受ける。

- 3 受注者は、工期内又は発注者の指定する期間内に、仮設物の取払い、後片付け等の処置を行う。ただし、処置の方法について発注者の指示があるときは、その指示にしたがって処置する。
- 4 前項の処置が遅れている場合において、催告しても正当な理由がなくお行われなときは、発注者は、代わってこれを行い、受注者に対し、その費用を請求することができる。
- 5 本条につき、工事監理者は、工事監理業務についての契約又は設計図書類に基づき、発注者から受託した業務を行う。また、本項の規定は、次条から第30条までの規定に適用する。

第27条（法定検査）

- 1 法定検査とは、設計図書類に定める内容に基づき法令上必要とされる関係機関による検査のうち、発注者が申請者となっているものをいう。
- 2 受注者は、前条の規定にかかわらず、法定検査に先立つ適切な時期に、工事の内容が設計図書類のとおりを実施されていることを確認して、発注者に検査を求める。発注者は、速やかにこれに応じ受注者の立会いのもとに検査を行う。
- 3 前項の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は発注者の指定する期間内に、修補等を行い、発注者の検査を受ける。
- 4 発注者及び受注者は、法定検査に立ち会う。この場合において、受注者は、必要な協力をする。
- 5 法定検査に合格しないときは、受注者は、修補、改造その他必要な処置を行い、その後については、前三項の規定を準用する。
- 6 第3項及び前項の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由によるときは、必要な処置の内容につき、発注者及び受注者が協議のうえ、これを定める。
- 7 受注者は、発注者に対し、前項の協議で定められた処置の内容に応じて、その理由を明示して必要と認められる工期の延長又は工事費の変更を求めることができる。

第28条（その他の検査）

- 1 受注者は、前二条に定めるほか、設計図書類に発注者の検査を受けることが定められているときは、当該検査に先立って、工事の内容が設計図書類のとおりを実施されていることを確認して、発注者に検査を求める。発注者は、速やかにこれに応じて受注者の立会いのもとに検査を行う。
- 2 前項の検査に合格しないときは、受注者は、速やかに修補等を行い、発注者の検査を受ける。

第29条（部分使用）

- 1 発注者及び受注者があらかじめ合意した内容に基づき、発注者は、工事中に本契約の目的物の一部を使用すること（以下「部分使用」という）ができる。
- 2 発注者は、部分使用をするときは、受注者の指示にしたがって使用しなければならない。

- 3 発注者は、前項の指示に違反し、受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 4 部分使用について、法令に基づいて必要となる手続き（以下本条において「法令手続き」という）は、発注者が行い、受注者は、これに協力する。また、法令手続きに要する費用は、発注者の負担とする。

第30条（部分引渡し）

- 1 工事の完成に先立つ本契約の目的物の一部の発注者への引渡し（以下「部分引渡し」という）については、契約書・添付書類及び設計図書類の定めるところによる。部分引渡しを受ける部分を部分引渡し部分といい、部分引渡し部分に相当する工事費を部分引渡し部分相当額という。
- 2 前項の部分引渡しについて、契約書・添付書類又は設計図書類に別段の定めのないときは、発注者は、部分引渡し部分相当額の確定に関する発注者及び受注者間の事前協議を経たうえ、部分引渡しについての書面を取り交わす。
- 3 部分引渡し部分の検査については、第26条から第28条までの検査の規定を準用する。
- 4 部分引渡し部分の工事が前項の検査に合格したときは、次条の規定を準用する。

第31条（請求及び支払い）

- 1 本契約に定める検査に合格したときは、契約書・添付書類に別段の定めのある場合を除き、受注者は、発注者に本契約の目的物を引き渡し、同時に、発注者は、受注者に対する工事費に基づく精算後の報酬の支払いを完了する。
- 2 前項の規定にかかわらず、受注者は、発注者に対し、契約書・添付書類に定めるところにより、工事の完成前に部分払を請求することができる。
- 3 発注者が第1項の引渡しを受けることを拒み、又は、引渡しを受けることができない場合において、受注者は、引渡しを申し出たときからその引渡しをするまで、自己の財産に対するのと同じ注意をもって、その物を保存すれば足りる。
- 4 前項の場合において、受注者が自己の財産に対するのと同じ注意をもって管理したにもかかわらず本契約の目的物に生じた損害及び受注者が管理のために特に要した費用は、発注者の負担とする。

第32条（契約不適合責任及び責任期間等）

- 1 発注者は、引き渡された工事目的物が種類又は品質に関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、受注者に対し、書面をもって、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、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない。
- 2 前項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 3 第1項の場合において、発注者が相当の期間を定めて、書面をもって、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、発注者は、その不適合の程度に応じて、

書面をもって、報酬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、直ちに報酬の減額を請求することができる。

- ① 履行の追完が不能であるとき
 - ② 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
 - ③ 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契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないのでその時期を経過したとき
 - ④ 前三号に掲げる場合のほか、発注者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
- 4 発注者は、引き渡された工事目的物に関し、第30条又は第31条に規定する引渡し（以下本条において「引渡し」という）を受けた日から2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、報酬の減額の請求又は契約の解除（以下本条において「受注者への請求等」という）をすることができない。
- 5 前項の規定にかかわらず、建築設備の機器本体、室内の仕上げ・装飾、家具、植栽等の契約不適合については、引渡しの時、発注者が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、受注者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な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年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 6 前二項の受注者への請求等は、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、受注者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。
- 7 発注者が第4項又は第5項に規定する契約不適合に係る受注者への請求等が可能な期間（以下本項及び次項において「契約不適合責任期間」という）の内に契約不適合を知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による受注者への請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に受注者への請求等をしたものとみなす。
- 8 民法第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
- 9 発注者は、第4項又は第5項に定める受注者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と認められる受注者への請求等を行うことができる。
- 10 第4項から第9項までの規定は、契約不適合が受注者の故意又は重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受注者の責任については、民法の定めるところによる。
- 11 引き渡された工事目的物の契約不適合が第20条第5項各号のいずれかの事由により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を理由として、受注者への請求等を行うことができない。ただし、同条第6項に該当する場合は、この限りでない。

第33条（工事又は工期の変更等）

- 1 発注者は、必要があると認めるときは、工事を追加し又は変更することができる。

- 2 発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対し、工期の変更を求めることができる。
- 3 発注者は、工期の変更をするときは、変更後の工期を修繕工事を施工するために通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間としてはならない。
- 4 受注者は、発注者に対し、本約款に別段の定めのある場合を除き、工事内容の変更及び当該変更に伴う工事費の増減額を提案することができる。この場合において、発注者及び受注者が協議のうえ、発注者の書面による承諾を得たときは、受注者は、工事の内容を変更することができる。
- 5 第1項又は第2項により発注者が受注者に損害を及ぼしたときは、受注者は、発注者に対し、その補償を求めることができる。
- 6 受注者は、発注者に対し、本約款に別段の定めのあるほか、工事の追加又は変更、不可抗力、関連工事等の調整、近隣住民との紛争その他正当な理由があるときは、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。

第34条（工事費及び最大保証金額の変更）

- 1 発注者又は受注者は、本約款に別段の定めのある場合を除き、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対し、その理由を明示して必要と認められる工事費の変更を求めることができる。
 - ① 工事の追加又は変更があったとき
 - ② 工期の変更があったとき
 - ③ 第7条の規定に基づき関連工事等の調整にしたがったために増加費用が生じたとき
 - ④ 支給材料又は貸与品について、品目、数量、受渡時期、受渡場所又は返還場所の変更があったとき
 - ⑤ 契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、工事費が明らかに適当でないと認められるとき
 - ⑥ 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合において、工事費が明らかに適当でないと認められるとき
- 2 最大保証金額を定めている場合は、前項の工事費の変更に伴い、最大保証金額を変更することができる。
- 3 工事費及び最大保証金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については内訳書の単価に基づき、また、増加部分については時価に基づく。

第35条（発注者の損害賠償請求等）

- 1 発注者は、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本契約及び取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することができない事由によるものである場合は、この限りでない。
 - ① 受注者が契約期間内に本契約の目的物を引き渡すことができないとき
 - ② 本工事目的物に契約不適合があるとき

- ③ 第36条の2第1項本文又は第36条の3（⑤を除く）の規定により、本契約が解除されたとき
- ④ 前三号に掲げる場合のほか、受注者が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
- 2 前項①に該当し、発注者が受注者に対し損害の賠償を請求する場合の違約金（損害賠償額の予定。以下「違反金」については同じ）は、延滞日数に応じて、契約書・添付書類に別段の定めのない限り、工事費に基づく報酬に対し法定利率で計算した額とする。ただし、工期内に、第29条による部分使用若しくは第30条による部分引渡しがあったとき、又は、その他既に引渡しがあったものと同様に使用されている部分に相応する工事費を控除した額について違約金を算出する。

第35条の2（受注者の損害賠償請求等）

- 1 受注者は、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本契約及び取引上の社会通念に照らして発注者の責めに帰することができない事由によるものである場合は、この限りでない。
 - ① 第37条第1項（④を除く）の規定により工事が中止されたとき
 - ② 第37条の2本文又は第37条の3の規定により本契約が解除されたとき
 - ③ 前二号に掲げる場合のほか、発注者が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
- 2 発注者が第30条第4項又は第31条の工事費に基づく精算後の報酬の支払いを完了しないときは、受注者は、発注者に対し、延滞日数に応じて、支払遅滞額に対し法定利率で計算した額の違約金を請求することができる。
- 3 部分払を定めた場合において、発注者が部分払を遅滞しているときは、前項の規定を準用する。
- 4 発注者が第2項の遅滞にあるときは、受注者は、本契約の目的物の引渡しを拒むことができる。
- 5 第31条第3項及び第4項の規定は、前項の規定による引渡しの拒否について準用する。

第36条（発注者の中止権及び任意解除権）

- 1 発注者は、工事が完成するまでの間は、必要があると認めるときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又は、本契約を解除することができる。この場合において、発注者は、これによって生じる受注者の損害を賠償する。
- 2 発注者は、書面をもって受注者に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。
- 3 第1項により中止された工事が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。

第36条の2（発注者の中止権及び催告による解除権）

- 1 発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止し、又は、相当の期間を定めてその履行の催告を書面をもって受注者に通知しその期間内に履行がないときは本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本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合は、この限りでない。
 - ① 受注者が正当な理由なく、着手期日を過ぎても工事に着手しないとき
 - ② 工事が正当な理由なく工程表より著しく遅れ、工期内又は期限後相当期間内に、受注者が工事を完成する見込みがないと認められるとき
 - ③ 受注者が第20条第1項の規定に違反したとき
 - ④ 受注者が正当な理由なく、第32条第1項の履行の追完を行わないとき
 - ⑤ 前各号に掲げる場合のほか、受注者が本契約に違反したとき
- 2 発注者は、書面をもって受注者に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。

第36条の3（発注者の催告によらない解除権）

発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって受注者に通知し、直ちに本契約の解除をすることができる。

- ① 受注者が第10条第1項の規定に違反して、本契約から生じる工事費に基づく報酬の債権を譲渡したとき
- ② 受注者が本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
- ③ 受注者が第9条の規定に違反したとき
- ④ 受注者が建設業の許可を取り消されたとき又はその許可が効力を失ったとき
- ⑤ 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等受注者が支払いを停止する等により、受注者が工事を続行できないおそれがあると認められるとき
- ⑥ 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工事を行わなければ、契約の目的を達成することができないものであるとき
- ⑦ 受注者が本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
- ⑧ 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がそ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、残存する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
- ⑨ 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、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき
- ⑩ 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告を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
- ⑪ 受注者が第37条の2本文又は第37条の3のいずれかに規定する理由がないにも

かわらず、本契約の解除を申し出たとき

- ⑫ 受注者が反社会勢力（暴力団による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団及び暴力団員をいう）であると認められるとき、又は、それと密接な関係を有していると認められるとき

第36条の4（発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第36条の2第1項本文又は前条に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、第36条の2第1項本文又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

第37条（受注者の中止権）

- 1 次の各号のいずれかに該当する場合において、受注者は、発注者に対し、書面をもって、相当の期間を定めて催告してもなお当該事由が解消されないときは、工事を中止することができる。
 - ① 部分払を定めた場合において、発注者が部分払を遅滞したとき
 - ② 発注者が第6条の用地及び設備等を受注者の使用に供することができないため、受注者が施工できないとき
 - ③ 前二号のほか、発注者の責めに帰すべき事由により工事が著しく遅延したとき
 - ④ 不可抗力等のため、受注者が施工できないとき
- 2 前項各号に掲げる中止事由が解消したときは、受注者は、工事を再開する。
- 3 前項により工事が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。
- 4 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等発注者が支払いを停止する等により、発注者が工事費に基づく報酬の支払い能力を欠くと認められるとき（以下本項において「本件事由」という）は、受注者は、書面をもって発注者に通知して工事を中止することができる。この場合において、本件事由が解消したときは、前二項を適用する。

第37条の2（受注者の催告による解除権）

受注者は、発注者が本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、本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本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合は、この限りでない。

第37条の3（受注者の催告によらない解除権）

受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって発注者に通知して直ちに本契約を解除することができる。

- ① 第36条第1項又は第37条第1項による工事の遅延又は中止期間が、工期の4分の1以上になったとき又は2カ月以上になったとき
- ② 発注者が工事を著しく減少させたため、工事費が3分の2以上減少したとき

- ③ 資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等発注者が支払いを停止する等により、発注者が工事費に基づく報酬の支払い能力を欠くと認められるとき
- ④ 前三号のほか、工事の完成が不能であるとき又は発注者がその債務の履行をせず、受注者が前条の催告をしても本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
- ⑤ 発注者が反社会勢力であると認められるとき、又は、それと密接な関係を有していると認められるとき

第37条の4（受注者の責めに帰すべき事由による場合の中止及び解除の制限）

- 1 第37条第1項に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、第37条第1項の規定による工事の中止をすることができない。
- 2 第37条の2本文又は前条に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、第37条の2本文又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

第38条（解除に伴う措置）

- 1 工事の完成前に本契約を解除したときは、発注者が工事の出来形部分並びに検査済の工事材料及び建築設備の機器（有償支給材料を含む。）を引き受けるものとし、受ける利益の割合に応じて受注者に工事費に基づく最終的な清算後の報酬を支払わなければならない。
- 2 発注者が第36条の2第1項本文又は第36条の3の規定により本契約を解除し、最終的な清算の結果過払いがあるときは、受注者は、過払額について、その支払いを受けた日から法定利率による利息を付けて発注者に返還する。
- 3 本契約を解除したときは、発注者及び受注者が協議して発注者又は受注者に属する物件について、期間を定めてその引取り、後片付け等の処置を行う。
- 4 前項の処置が遅れている場合において、催告しても正当な理由なくお行われなときは、相手方は、代わってこれを行い、その費用を請求することができる。
- 5 第1項に規定する場合において、前各項の規定のほか解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。
- 6 工事の完成後に本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発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。
- 7 中止権又は解除権に係る第36条から第37条の3まで（第36条の4を除く）に規定するいずれかの手続がとられたときは、発注者又は受注者は、RM担当者及び工事監理者に対し、書面により通知する。

第39条（紛争の解決）

- 1 本契約について、発注者と受注者の間に民事に関して紛争が生じた場合において、発注者及び受注者の協議が整わないときは、民事訴訟法に基づく訴訟手続き又は民事調停法に基づく調停手続きに則って解決する。
- 2 前項の訴訟又は調停は、本プロジェクトが行われた所在地を管轄する地方裁判所又は簡

易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

第40条（契約外の事項）

本約款その他の本契約に定めのない事項については、必要に応じて発注者及び受注者が協議のうえ、これを定める。

以下、空白

RMAJ®

〔 空 白 頁 〕

RMAJ®

〔 空 白 頁 〕

RMAJ®



平成24年12月25日制定
令和2年4月1日改正

マンション修繕 価格開示C方式 工事請負契約約款 令和2年4月1日改正
一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会
<http://www.rma-j.or.jp/>

RMAJ®

無断転載・無断コピーの禁止

©Yoshitaka KAMADA,Takahiko YAMAMOTO,Hiroki OKA 2020,Printed in Japan

発行 一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会

⑥マンション修繕価格開示C方式工事請負契約約款 R020401Release02

定価 本体550円(税別)