マンション修繕　価格開示方式
工　事　下　請　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　価格開示方式　工事下請契約約款

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（価格開示方式下請契約の総則）
第４条の２（秘密の保持）
第５条（プロジェクト情報の共有）
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（下請負人の事前開示書類）
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（元請負人の監督員及び監理技術者等・主任技術者等）
第１３条（下請負人の現場代理人及び主任技術者など）
第１４条（工事の関係者に関する措置要求）
第１５条（工事材料の品質及び検査）
第１６条（支給材料及び貸与品）
第１７条（元請負人の立会い及び工事記録の整備）
第１８条（改修設計、施工条件の疑義、相違等）
第１９条（設計図書類のとおりに実施されていない施工）
第２０条（損害の防止）
第２１条（第三者の損害）
第２２条（施工一般の損害）
第２３条（不可抗力による損害）
第２４条（完成及び検査）
第２５条（部分使用）
第２６条（部分引渡し）
第２７条（請求及び支払い）
第２８条（契約不適合責任及び責任期間等）
第２９条（工事又は工期の変更等）
第３０条（工事費の変更）
第３１条（元請負人の損害賠償請求等）
第３１条の２（下請負人の損害賠償請求等）
第３２条（元請負人の中止権及び任意解除権）
第３２条の２（元請負人の中止権及び催告による解除権）

RMAJ®

第３２条の３（元請負人の催告によらない解除権）
第３２条の４（元請負人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）
第３３条（下請負人の催告による解除権）
第３３条の２（下請負人の催告によらない解除権）
第３３条の３（下請負人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）
第３４条（解除に伴う措置）
第３５条（紛争の解決）
第３６条（契約外の事項）

RMAJ®

マンション修繕　価格開示方式　工事下請契約約款

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、元請負人と下請負人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に基づく工事下請契約（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方式工事下請契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下「本下請契約」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　本下請契約を取り交わす前提として、発注者（本プロジェクトにおける重層下請構造の最上位階層に位置する元請負人に工事を請け負わせている者をさす。以下同じ）が、委託者としてＲＭ事務所（又は、ＲＭ事務所部門を備えたＲＭ会社）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）を締結済みでなければならない。

第２条（総則）

1　元請負人及び下請負人は、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下請契約を履行する。

2　元請負人及び下請負人は、本下請契約にしたがい、下請負人においては工事の完成及び目的物の引渡しを行い、元請負人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。

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、元請負人と下請負人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　本下請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。

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

RMAJ®

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、工事完成引渡しのとき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　価格開示方式の類型

①　価格開示Ａ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）を行い、かつ、施工調整業務をも担うが、マンション修繕の施工については専門工事会社その他の工事施工者（元請負人）が発注者との間で工事請負契約を締結し行う価格開示方式をさす。

②　価格開示Ｂ方式

ＲＭ会社がＲＭ事務所として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）を行い、かつ、マンション修繕の施工についても元請負人（工事施工者）として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。

③　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

RMAJ®

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。

１１　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。

１２　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・マネジャーとしてＲＭ業務を行う者をさす。

１３　ＲＭ事務所

ＲＭ業務を行う法人その他の事業主体をさす。なお、価格開示Ａ方式の場合において、施工調整業務をも担う。

１４　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。

１５　施工管理

価格開示Ａ方式においては専門工事会社その他の工事施工者、価格開示Ｂ方式においてはＲＭ会社、価格開示Ｃ方式においては工事統括管理会社、それぞれの会社が、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。

RMAJ®

１６　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。

１７　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。

１８　精算調書

工事完成引渡しのとき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。

１９　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。

②　価格開示Ａ方式において最大保証金額を設定する場合、委託者と受託者であるＲＭ事務所の間のＲＭ業務委託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　価格開示Ｂ方式において最大保証金額を設定する場合、発注者と受注者であるＲＭ会社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。

④　価格開示Ｃ方式において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。

⑤　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三号それぞれで定めた最大保証金額は変動するものとする。

⑥　各類型で取り交わされる下請契約において、原則として、最大保証金額は設定しない。

２０　アットリスク特約

①　価格開示Ａ方式の場合におけるＲＭ業務委託契約の特約であり、受託者であるＲＭ事務所が最大保証金額、工事の履行及びアフターサービスに係る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　価格開示Ｂ方式の場合における工事請負契約の特約であり、受注者であるＲＭ会社が最大保証金額、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。

③　価格開示Ｃ方式の場合における工事請負契約の特約であり、受注者である工事統括管理会社が最大保証金額、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。

④　各類型で取り交わされる下請契約において、アットリスク特約は設定しない。

２１　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（委託者・発注者のリスクを受託者・受注者が契約に基づき負うリスクをさす）に充てるための受託者・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　価格開示Ａ方式の場合において、リスクフィーは、委託者と受託者であるＲＭ事務所の間のＲＭ業務委託契約において定めるものとする。

RMAJ®

③　価格開示Ｂ方式の場合において、リスクフィーは、発注者と受注者であるＲＭ会社の間の工事請負契約において定めるものとする。

④　価格開示Ｃ方式の場合において、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の間の工事請負契約において定めるものとする。

⑤　各類型で取り交わされる下請契約において、原則として、リスクフィーは設定しない。

２２　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　価格開示Ａ方式の場合において、当該報酬とは、ＲＭ事務所の施工調整の成果として、工事完成引渡しで実際に要した金額が、あらかじめ委託者と受託者であるＲＭ事務所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、委託者がその下回った額の一定割合を報酬として、ＲＭ事務所に支払うときのその報酬をさす。

③　価格開示Ｂ方式の場合において、当該報酬とは、ＲＭ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ＲＭ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、ＲＭ会社に支払うときのその報酬をさす。

④　価格開示Ｃ方式の場合において、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。

⑤　各類型で取り交わされる下請契約において、前三号でインセンティブ報酬を定めていた場合は、当該下請負人に対するインセンティブ報酬を設定することができる。

２３　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　価格開示Ａ方式の場合において、当該特約は、委託者と受託者であるＲＭ事務所の間のＲＭ業務委託契約において定めるものとする。

③　価格開示Ｂ方式の場合において、当該特約は、発注者と受注者であるＲＭ会社の間の工事請負契約において定めるものとする。

④　価格開示Ｃ方式の場合において、当該特約は、発注者と受注者である工事統括管理会社の間の工事請負契約において定めるものとする。

⑤　各類型で取り交わされる下請契約において、前三号でアフターサービス特約を定めていた場合は、当該下請契約でアフターサービス特約を定めることができる。

２４　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

RMAJ®

渡しのときに実費精算をもって金額が確定する。

２５　工事統括管理会社

価格開示Ｃ方式の場合において、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。

２６　ＲＭ会社

価格開示Ｂ方式の場合において、内部組織として、ＲＭ事務所部門と工事統括管理部門（工事統括管理会社の役割を担う部門）を備えた法人その他の事業主体をさす。

２７　施工調整業務

価格開示Ａ方式の場合において、分離発注先として発注者から直接請け負う元請負人（専門工事会社その他の工事施工者）それぞれが施工管理している工事間の調整を専ら行うＲＭ業務をさす。

２８　施工調整者

価格開示Ａ方式の場合において、リノベーション・マネジャーとして施工調整業務を行う者をさす。

第４条（価格開示方式下請契約の総則）

１　元請負人及び下請負人は、価格開示方式のもと本下請契約を履行するものとし、本プロジェクトの発注者がＲＭ契約に基づき、ＲＭ担当者が発注者側に位置する技術者として、本プロジェクトの実施に関与することを確認する。

２　発注者から直接工事を請け負った元請負人が工事を施工するために一次の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。

３　元請負人及び下請負人は、次の各号のことを合意する。

①　④の施工体制台帳等、⑤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

②　前号の精算の計算方法については、精算の計算手順を書面として取り交わすこと

③　下請負人は、元請負人への再下請負通知書の提出をもって自らの状況を報告し、また、下請負人が後次の下請負人との間で再下請契約を交わしたときは、その後次の状況を報告すること

④　発注者から直接工事を請け負った元請負人は、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、前号の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）を整備すること

⑤　下請負人は、工事請負での下請け構造につき、本下請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、元請負人に対し、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）を提出すること

⑥　下請負人は、③及び前号の書類に変更が生じたときも、遅滞なくそれぞれの規定を適

RMAJ®

用すること

第４条の２（秘密の保持）

1　元請負人及び下請負人は、本下請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　元請負人及び下請負人は、あらかじめ相手方の書面による承諾を得ることなく、本下請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、下請負人は、本下請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、施工管理上必要と元請負人及び発注者から直接工事を請け負った元請負人が判断したものに限り、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（プロジェクト情報の共有）

1　元請負人及び下請負人は、本プロジェクトにおける次の情報を共有する。

①　価格開示方式の類型

②　プロジェクトの名称

③　発注者の名称

④　ＲＭ担当者の氏名及び担当業務の内容

⑤　発注者から直接工事を請け負った元請負人の建設業者名

2　価格開示Ａ方式の場合は、前項に加え次の情報を共有する。

①　施工調整者の氏名及び担当業務の内容

RMAJ®

第６条（用地及び設備の確保等）

元請負人は、用地及び設備その他設計図書類において元請負人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、下請負人の使用に供する。

第７条（関連工事等の調整）

元請負人は、発注者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下請負人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、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、本工事との調整を行うものとする。この場合において、元請負人は、必要があるときは、下請負人に対し指示を行う。元請負人及び下請負人は、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（下請負人の事前開示書類）

1　下請負人は、設計図書類に基づく内訳書並びに工程表及び再下請負通知書を作成し、元請負人に提出して、その承認を受ける。

2　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　下請負人は、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、あらかじめ発注者及び元請負人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　元請負人及び下請負人は、相手方の書面による承諾を得なければ、本下請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　元請負人及び下請負人は、相手方の書面による承諾を得なければ、本下請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）

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場合において、元請負人がその工事材料、建築設備の機器、施工方法等を指定したときは、元請負人は、原則として、その使用に関する責任を負わなければならない。

RMAJ®

第１２条（元請負人の監督員及び監理技術者等・主任技術者等）

1　発注者から直接工事を請け負った元請負人（建設業者）は、下請負人に対し、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　前項に該当しない元請負人は、下請負人に対し、主任技術者等（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。

3　元請負人は、下請負人に対し、監督員を定めたときは、その氏名、及び、自己の有する権限のうち監督員に委任しようとするものを、あらかじめ書面により通知しなければならない。

4　監督員、監理技術者等・主任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１３条（下請負人の現場代理人及び主任技術者など）

1　下請負人は、元請負人に対し、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主任技術者の氏名を、また、建設業法の定めに

基づき専門技術者を定めるときはその氏名を、書面により通知する。

2　下請負人は、元請負人に対し、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、本下請契約の履行に関し、原則として、工事現場の運営、取締りを行う。

4　下請負人は、元請負人に対し、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、あらかじめ当該権限の内容を書面により通知しなければならない。

5　現場代理人、主任技術者及び専門技術者は、これを兼務することができる。

第１４条（工事の関係者に関する措置要求）

1　元請負人は、下請負人が配置している者（現場代理人、主任技術者及び専門技術者）及びその他下請負人が工事を施工するために使用している次階層の下請負人、作業員等で、工事の施工又は管理について著しく適当でないと認められる者があるときは、下請負人に対し、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　下請負人は、元請負人が配置している者（監督員、監理技術者等・主任技術者等及び専門技術者）がその職務の執行が著しく適当でないと認められるときは、元請負人に対し、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。

3　元請負人又は下請負人は、前二項の規定による請求があったときは、その請求に係る事項について決定し、相手方に対し、その結果を通知する。

RMAJ®

第１５条（工事材料の品質及び検査）

1　工事材料につき設計図書類にその品質が明示されていないものは、中等の品質を有するものとする。

2　下請負人は、工事材料については、使用前に元請負人の検査に合格したものを使用する。

3　元請負人は、下請負人から前項の検査を求められたときは、遅滞なくこれに応ずる。

4　下請負人は、工事現場内に搬入した工事材料を元請負人の承諾を受けないで工事現場外に搬出しない。

5　下請負人は、前項の規定にかかわらず、検査の結果不合格と決定された工事材料については遅滞なく工事現場外に搬出する。

6　第１項から前項までの規定は、建設機械器具についても準用する。

第１６条（支給材料及び貸与品）

1　元請負人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、元請負人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とする。

2　下請負人は、前項の検査又は試験の結果について疑義があるときは、元請負人に対し、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　下請負人は、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下請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、元請負人に対し、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　下請負人は、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　支給材料の使用方法については、設計図書類に別段の定めのある場合を除き、元請負人の指示による。

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１７条（元請負人の立会い及び工事記録の整備）

1　下請負人は、設計図書類に元請負人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、元請負人に対し、あらかじめ当該施工について通知する。

2　下請負人は、元請負人の指示があったときは、前項の規定にかかわらず、元請負人の立会いなく施工することができる。この場合、下請負人は、元請負人に対し、工事写真等の記録を整備して提出する。

第１８条（改修設計、施工条件の疑義、相違等）

1　下請負人は、次の各号のいずれかに該当することを発見したときは、元請負人に対し、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　下請負人は、設計図書類又は元請負人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、元請負人に対し、直ちに書面により通知する。

3　元請負人は、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、下請負人に対し、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、元請負人又は下請負人は、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１９条（設計図書類のとおりに実施されていない施工）

1　下請負人は、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、元請負人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。

RMAJ®

2　前項の是正修補等に要する費用は、下請負人の負担とする。この場合において、下請負人は、元請負人に対し、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　下請負人は、前二項にかかわらず、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、是正修繕等に要する費用の負担について、その責任を負わない。

①　元請負人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、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１５条又は第１６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により発生したものであるとき

④　その他当該施工が元請負人の責めに帰すべき事由によるとき

4　下請負人は、前項の規定にかかわらず、下請負人が当該施工において悪意又は重過失があったとき、又は、下請負人が不適合施工であることに気付いていながら元請負人に対し通知しなかったときは、是正修繕等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。

RMAJ®

第２０条（損害の防止）

1　下請負人は、工事の完成と目的物の引渡しまで、自らの費用で、本下請契約の目的物、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　本下請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、元請負人及び下請負人が協議のうえ、下請負人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、元請負人の負担とする。

3　下請負人は、災害防止などのため特に必要と認めたときは、あらかじめ元請負人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、元請負人に対し、当該処置について通知する。

4　下請負人は、前項の規定にかかわらず、元請負人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、元請負人の負担とする。

第２１条（第三者の損害）

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、元請負人及び下請負人が協力し、その処理の解決に当たる。ただし、元請負人の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。

第２２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、本下請契約の目的物、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、元請負人の負担とする。この場合において、下請負人は、元請負人に対し、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　元請負人の都合によって、下請負人が着手期日までに工事に着手できなかったとき、又は、元請負人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、下請負人が工事の手待又は中止をしたとき

③　その他元請負人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、下請負人の負担とする。この場合において、下請負人は、原則として、工期の延長を求めることができない。

第２３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、元請負人又は下請負人のいずれにもその責めを帰す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、下請負人は、元請負人に対し、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、元請負人及び下請負人が協議して重大なものと認め、かつ、下請負人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、元請負人がこれを負担する。

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元請負人の負担額から控除する。

RMAJ®

第２４条（完成及び検査）

1　下請負人は、工事を完了したときは、設計図書類のとおりに実施されていることを確認して、元請負人に検査を求める。元請負人は、速やかにこれに応じて、下請負人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、下請負人は、工期内又は下請負人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、元請負人の検査を受ける。

第２５条（部分使用）

1　元請負人は、工事の完成に先立つ本下請契約の目的物の元請負人への引渡し前においても、工事目的物の全部又は一部を下請負人の同意を得て使用することができる。

2　前項の場合においては、元請負人は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用する。

3　元請負人は、第１項の規定による使用により、下請負人に損害を及ぼし又は下請負人の費用が増加したときは、その損害を賠償し又は増加費用を負担する。この場合における賠償額又は負担額は、元請負人及び下請負人が協議して定める。

第２６条（部分引渡し）

1　工事の完成に先立つ本下請契約の目的物の一部の元請負人への引渡し（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、元請負人は、部分引渡し部分相当額の確定に関する元請負人及び下請負人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２４条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２７条（請求及び支払い）

1　本下請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、下請負人は、元請負人に本下請契約の目的物を引き渡し、同時に、元請負人は、下請負人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。

第２８条（契約不適合責任及び責任期間等）

1　元請負人は、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、下請負人に対し、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、元請負人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、下請負人は、元請負人に不相当な負担を課するものでないときは、元請負人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、元請負人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、元請負人は、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　下請負人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、下請負人が履行の追完をしない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、元請負人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　元請負人は、引き渡された工事目的物に関し、第２６条又は第２７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「下請負人への請求等」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

RMAJ®

契約不適合については、引渡しの時、元請負人が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、下請負人は、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することができる。

6　前二項の下請負人への請求等は、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、下請負人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　元請負人が第４項又は第５項に規定する契約不適合に係る下請負人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、その旨を下請負人に通知した場合において、元請負人が通知から１年が経過する日までに前項に規定する方法による下請負人への請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に下請負人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　元請負人は、第４項又は第５項に定める下請負人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下請負人への請求等をすることができる。

１０　第４項から第９項までの規定は、契約不適合が下請負人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下請負人の責任については、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１９条第３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、元請負人は当該契約不適合を理由として、下請負人への請求等をすることができない。ただし、同条第４項に該当する場合は、この限りでない。

第２９条（工事又は工期の変更等）

1　元請負人は、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　元請負人は、必要があると認めるときは、下請負人に対し、工期の変更を求めることができる。

3　元請負人は、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　下請負人は、元請負人に対し、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、元請負人及び下請負人が協議のうえ、元請負人の書面による承諾を得たときは、下請負人は、工事の内容を変更することができる。

5　第１項又は第２項により元請負人が下請負人に損害を及ぼしたときは、下請負人は、元請負人に対し、その補償を求めることができる。

6　下請負人は、元請負人に対し、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。

RMAJ®

第３０条（工事費の変更）

1　元請負人又は下請負人は、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　工事費を変更するときは、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３１条（元請負人の損害賠償請求等）

1　元請負人は、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下請契約及び取引上の社会通念に照らして下請負人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　下請負人が契約期間内に本下請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３２条の２第１項本文又は第３２条の３（④を除く）の規定により、本下請契約が解除されたとき

④　前三号に掲げる場合のほか、下請負人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、元請負人が下請負人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２５条による部分使用若しくは第２６条による部分引渡しのあったとき、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３１条の２（下請負人の損害賠償請求等）

1　下請負人は、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下請契約及び取引上の社会通念に照らして元請負人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。

RMAJ®

①　第３３条本文又は第３３条の２の規定により本下請契約が解除されたとき
②　前号に掲げる場合のほか、元請負人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　元請負人が第２６条第４項又は第２７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、下請負人は、元請負人に対し、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。

第３２条（元請負人の中止権及び任意解除権）

1　元請負人は、工事が完成するまでの間は、必要があると認めるときは、書面をもって下請負人に通知して工事を中止し、又は、本下請契約を解除することができる。

2　元請負人は、前項の規定により中止又は解除した場合において、これにより下請負人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償する。この場合における賠償額は、元請負人及び下請負人が協議して定める。

3　元請負人は、書面をもって下請負人に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。

4　第１項により中止された工事が再開された場合、下請負人は、元請負人に対して、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３２条の２（元請負人の中止権及び催告による解除権）

1　元請負人は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって下請負人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下請負人に通知しその期間内に履行がないときは本下請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下請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　下請負人が正当な理由なく、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、下請負人が工事を完成する見込みがないと認められるとき
③　下請負人が第１９条第１項の規定に違反したとき
④　下請負人が正当な理由なく、第２８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、下請負人が本下請契約に違反したとき

2　元請負人は、書面をもって下請負人に通知して、前項で中止された工事を再開させることができる。

第３２条の３（元請負人の催告によらない解除権）

元請負人は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって下請負人に通知し、直ちに本下請契約の解除をすることができる。

①　下請負人が第１０条第１項の規定に違反して、本下請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　下請負人が本下請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

RMAJ ®

き

③　下請負人が第９条の規定に違反したとき

④　建設業者であった下請負人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下請負人が支払いを停止する等により、下請負人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　下請負人が本下請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　下請負人の債務の一部の履行が不能である場合又は下請負人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、下請負人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、下請負人がその債務の履行をせず、元請負人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　下請負人が第３３条本文又は第３３条の２のいずれかに規定する理由がないにもかかわらず、本下請契約の解除を申し出たとき

⑫　下請負人が反社会勢力（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３２条の４（元請負人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第３２条の２第１項本文又は前条に定める場合が元請負人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、元請負人は、第３２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３３条（下請負人の催告による解除権）

下請負人は、元請負人が本下請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、本下請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下請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３３条の２（下請負人の催告によらない解除権）

下請負人は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面をもって元請負人に通知して

RMAJ®

直ちに本下請契約を解除することができる。

①　第３２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　資金不足による手形又は小切手の不渡りを出す等元請負人が支払いを停止する等により、元請負人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

③　前二号のほか、工事の完成が不能であるとき又は元請負人がその債務の履行をせず、下請負人が前条の催告をしても本下請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

④　元請負人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３３条の３（下請負人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第３３条本文又は前条に定める場合が下請負人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、下請負人は、第３３条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。

RMAJ®

第３４条（解除に伴う措置）

1　工事の完成前に本下請契約を解除したときは、元請負人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下請負人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　元請負人が第３２条の２第１項本文又は第３２条の３の規定により本下請契約を解除し、最終的な清算の結果過払いがあるときは、下請負人は、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元請負人に返還する。

3　本下請契約を解除したときは、元請負人及び下請負人が協議して元請負人又は下請負人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なお行われないときは、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元請負人及び下請負人が民法の規定に従って協議して決める。

6　工事の完成後に本下請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元請負人及び下請負人が民法の規定に従って協議して決める。

第３５条（紛争の解決）

1　本下請契約について、元請負人と下請負人の間に民事に関して紛争が生じた場合において、元請負人及び下請負人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３６条（契約外の事項）

本約款その他の本下請契約に定めのない事項については、必要に応じて元請負人及び下請負人が協議のうえ、これを定める。

以下、空白

RMAJ®

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　価格開示方式　工事下請契約約款　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
⑦マンション修繕価格開示方式工事下請契約約款 R020401Release02

定価　本体５００円（税別）