

住宅改修工事標準契約書式の使用について

(小規模工事事用)

住宅改修事業の適正化に関する条例第13条第2項では、「登録住宅改修業者及びその従業者は、知事が定める契約に関する指針に基づいた書面による契約書を作成することを遵守すること」としています。その指針に定めた項目からなる住宅改修工事事用の標準的な契約関係書式(以下「本書式」という。)を作成しました。

1 本書式が想定している住宅改修工事

本書式は、書面による契約が結ばれていない場合が多い小規模な住宅改修工事事で、構造耐力上主要な部分(柱・梁・耐力壁等)に変更を加えない工事事やユニット交換工事事などを主として想定しています。

(注意): 本書式では、構造耐力上主要な部分に変更を加える場合や、大規模な住宅改修工事事は想定しておりません。金額的には500万円に満たない程度の工事事を想定しています。

2 本書式の利用について

注文者と請負者の誤解が生じないように、「工事請負契約書」「御見積書」のほかに「打ち合わせシート」「工事内容変更合意書」「工事完了・同確認書」などを用意しています。なお、「打ち合わせシート」はトラブルを防止する観点から特に重要で、打ち合わせ毎(別添書式、の交付時)に必ず作成して下さい。

なお、以下の(1)から(7)の書式類一式(書式～)は、次のような時必要な場合がありますので大切に保管して下さい。

当該工事箇所に不具合が生じたとき。

住宅改修工事事後、当該工事箇所に万一、不具合が生じた場合、請負者に補修等を求める際に必要となります。

新たに、住宅改修工事事をするとき。

当該住宅改修工事事部分に関連する住宅改修工事事を行う場合、工事事方法等を選択する際に必要となります。

住宅を第三者に譲渡するとき。

当該住宅を第三者に譲渡する場合、適切な維持管理を行っていることの証しになります。

(1) 書式 住宅改修工事 請負契約書

- 住宅改修工事事の請負契約を締結するため、注文者と請負者が取り交わす書式です。
- 契約時には「打ち合わせシート」を添付することとしています。また、契約内容を明確にするため、必要に応じて、「御見積書」「仕上げ表」「カタログ」などを添付することとしています。また、注文者と請負業者間の取り決め事である「工事請負契約約款」を添付することとしています。

(2) 書式 住宅改修工事 請負契約約款

- 請負者は、住宅改修工事事を請け負うとき、取り決め事項を記載したこの「工事請負契約約款」を、注文者に十分説明する必要があります。また、注文者は、この「工事請負契約約款」の内容を十分お読みください。
- 工事請負契約約款の第1条に「注文者と請負者は、法令及び条例を遵守し」と記載してあります。産廃法等の住宅改修工事事に関連する法規にも十分配慮してください。
- 工事内容を変更したり一次中止する場合(工事請負契約約款第10条) 注文者と請負者はできる限り、変更内容、変更代金額、工期等についてよく打ち合わせのうえ「工事内容変更合意書」を作成するようにしてください。

- ・特定商取引に関する法律施行規則 第五条 2 により、クーリングオフの説明書きは「赤枠の中に赤字で記載しなければならない」となっています。ダウンロードにより使用する場合は、カラープリンタを使用して下さい。また、同規則 第五条 3 により、「日本工業規格 Z8305 に規定する 8 ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いなければならない」となっています。本書式には 10.5 ポイントの文字を使用しています。

(3) 書式 住宅改修工事 打ち合わせシート

- ・工事の内容について注文者と請負者の間で誤解が生じないよう、注文者と請負者の打ち合わせ内容等を記録します。打ち合わせ毎に必ず作成し、「御見積書」「工事請負契約書」「工事内容変更合意書」に添付することとしています。

(4) 書式 住宅改修工事 御見積書

- ・請負者が、住宅改修工事の内容、金額を明らかにする書式です。住宅改修工事の打ち合わせ時には、打ち合わせた工事内容及び見積条件等を記載した「打ち合わせシート」を作成し見積書に必ず添付します。また、必要に応じて仕上表を添付します。

(5) 書式 住宅改修工事 仕上げ表

- ・「御見積書」に記載しきれない詳細な仕上げ内容について記載します。必要に応じて「工事請負契約書」や「御見積書」に添付します。

(6) 書式 住宅改修工事 工事内容変更合意書

- ・工事内容等の変更を注文者、請負者双方が合意の上で行われたことを明確にするための書式です。その際「打ち合わせシート」を必ず添付することとしています。

(7) 書式 住宅改修工事 工事完了・同確認書

- ・「工事完了・同確認書」は、工事完了について請負者が注文者に報告し、契約どおりに工事が行われたことを注文者が確認するための書式です。

3 本標準契約書式の記載要領等について

(1) 書式 住宅改修工事 請負契約書

- ・工事請負契約書交付の際は、必要事項を記載し、署名または記名押印の上、印紙を貼り付け割印してください。
- ・工事内訳は、次のような記載方法があります。場合に応じて最も適切な記載方法を選択します。
 - 単価と数量（一般的な記載方法）
 - 部品代と技術料、又は材料費と工賃（部品やユニット交換及び、小規模修理工事の場合）
 - 一式で表示（工事内訳に「一式」と表示したとしても、工事内容については別途見積書・仕上げ表・カタログ・打ち合わせシート等で示す必要があります）
- ・住宅金融公庫や金融機関等のローンを利用する場合、また、介護保険や自治体などの補助を受ける場合、「前払い・部分払い・竣工払い」以外の支払方法などについては、注文者と請負者が十分に協議した上で、《竣工払い欄の下の行》に記入してください。
- ・打ち合わせシートと工事請負契約約款は必ず添付します。必要に応じて、「御見積書」、「仕上げ表」、「カタログ」などを添付します。その際、添付する資料に 印を付けてください。

(2) 書式 住宅改修工事 打ち合わせシート

- ・工事後見えなくなる部分は写真または図・スケッチにより記録を残すようにします。
- ・見積時・契約時 打ち合わせ内容、現状及び工事計画、見積条件を記録します。
- ・変更時 打ち合わせ内容、変更前計画及び工事変更計画を記録します。
- ・その他 打ち合わせ内容及び工事実施状況を記録します。
 - マンション工事の場合、管理組合と打合せた事項についても必要に応じて記載してください。
 - 必要に応じて図面等を添付してください。

(3) 書式 住宅改修工事 御見積書

- ・金額内訳は次のような記載方法があります。場合に応じて最も適切な記載方法を選択します。
 - 単価と数量（一般的な記載方法）
 - 部品代と技術料、又は材料費と工賃（部品やユニット交換及び、小規模修理工事の場合）
 - 一式で表示（工事内訳に「一式」と表示したとしても、工事内容については別途見積書・仕上げ表・カタログ・打ち合わせシート等で示す必要があります）
- ・工事請負契約書に「工事用の電気・水道・ガスについては、お客様宅のものを使用させていただく」旨が書いてありますが、その他に、駐車場の確保や、マンションの場合に管理組合の承認を注文者側でいただくこと、などについて注文者と請負者の協議により確認し、見積条件の中に記入して下さい。
- ・打ち合わせシートは必ず添付します。見積条件等は打ち合わせシートに記入します。
- ・請負者独自の見積の書式があり、それを利用する場合にも、打ち合わせシートは必ず添付し、見積条件等を記入します。
- ・必要に応じて仕上表を添付します。

(4) 書式 住宅改修工事 仕上げ表

- ・工事部位、材料等を明確にするために必要に応じて「工事請負契約書」「御見積書」に添付します。また、その他添付する資料に 印を付けてください。
- ・部位別に仕上げ内容を記載します。
 - 外部仕上げ（屋根、外壁等部位別に記載）
 - 内部仕上げ（室別及び部位別に記載）
 - 設備工事（給排水等工事別に記載）
 - その他（システムキッチン、洗面ユニット等）

(5) 書式 住宅改修工事 工事内容変更合意書

- ・「打ち合わせシート」を必ず添付してください。必要に応じて、「御見積書」、「仕上げ表」、「カタログ」などを添付します。添付する資料に 印を付けてください。
- ・金額変更（減額・増額）を伴う工事、伴わない工事ともに、印紙の貼付が必要となります。ただし増額変更で1万円未満の場合は、非課税となります。
- ・金額変更を伴わない変更については、打ち合わせシートによる対応でもかまいません。
- ・変更後だけでなく変更前の仕様や金額も記入します。
- ・解体・廃棄物処理費についても変更があれば工事内容変更記入します。
- ・対象となる変更箇所（工期の変更、工事内容変更、金額変更、その他）の にチェックをして、内容を記入します。

(6) 書式 住宅改修工事 工事完了・同確認書

- ・請負者は、本書式を2通作成し、注文者と工事箇所を確認した後、注文者の工事確認印を頂く事で、工事完了となります。

4 その他

(1) 独自の書式の利用

各事業者が既に独自の書式を作成している場合、「知事が定める契約に関する指針」に記載している項目で、その独自の書式に不足している項目を書き加え、本書式に代えて利用してもよいこととします。

(2) 本書式の出典

本書式は、住宅リフォーム推進協議会が作成した「住宅リフォーム工事標準契約書式集」を基本とし、住宅改修事業の適正化に関する条例に適合するよう一部修正を加えて作成しています。

住宅改修工事
請負契約書

印紙貼付欄

1万円未満：非課税
1万円以上100万円以下：
200円
100万円を超過200万円以
下：400円
200万円を超過300万円以
下：1,000円
300万円を超過500万円以
下：2,000円

工事名称 _____

工事場所 _____

工期 平成 年 月 日 より 平成 年 月 日まで

注文者名 _____ 様 印 TEL _____

住所 _____ FAX _____

請負者名 _____ TEL _____

代表者 _____ 印 FAX _____

住所 _____

契約主任者名 _____

1. 請負金額

金 _____ 円(税込)

2. 工事内訳

工事項目	適用(仕様)	(単価・数量・時間 等)	小計
1.			
2.			
3.			
4.			
5. 解体・廃棄物処理費			
工事価格 (税抜き)			
取引に係る消費税等			
合計 (税込)			

請負条件：工事用の電気・水道・ガスについては、お客様宅のものを使用させていただきます。また本工事は見えぬ部分等の状況により施工内容、並びに工事金額に予測できない変更が生じる場合がありますので、ご了承くださいようお願いいたします。

添付書類：工事内容を補足するため次の書類を添付します。(打ち合わせシートと工事請負契約約款は必ず添付する。その他、添付する資料に印を付ける)

住宅改修工事打ち合わせシート	住宅改修工事請負契約約款	・ 御見積書	・ 仕上げ表
・ カタログ (1. _____)	(2. _____)		
・ その他 (1. _____)	(2. _____)		

3. 支払い方法 前払金(_____) 金 _____ 円(税込)
部分払(_____) 金 _____ 円(税込)
竣工払(工事完了確認後 _____ 日以内) 金 _____ 円(税込)
_____ 金 _____ 円(税込)

この契約の証として本書を2通作成し、当事者が署名または記名押印の上、各自1通を保有する
この書類は大切に保管してください。

住宅改修工事 請負契約約款

(総則)

- 第1条 注文者と請負者は、法令及び条例を遵守し、互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
- 2 この契約書および、添付の御見積書、仕上げ表、打ち合わせシート等にもとづいて、請負者は工事を完成し、注文者と請負者は契約の目的物を確認するものとし、注文者は、その請負代金の支払を完了する。

(打ち合わせどおりの工事が困難な場合)

- 第2条 施工にあたり、通常の事前調査では予測不可能な状況により、打ち合わせどおりの施工が不可能、もしくは不適切な場合は、注文者と請負者が協議して、実情に適するように内容を変更する。
- 2 前項において、工期、請負代金を変更する必要があるときは、注文者と請負者が協議してこれを定める。

(一括下請負・一括委任の禁止)

- 第3条 あらかじめ注文者の書面による承諾を得た場合を除き、請負者は請負者の責任において、工事の全部または大部分を、一括して請負者の指定する者に委任または請負わせることができない。

(権利・義務などの譲渡の禁止)

- 第4条 注文者及び請負者は、相手方からの書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる権利または義務を、第三者に譲渡することまたは継承させることはできない。
- 2 注文者及び請負者は、相手方からの書面による承諾を得なければ、契約の目的物、検査済の工事材料(製造工場などにある製品を含む)・建築設備の機器を第三者に譲渡すること、もしくは貸与すること、または抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

(完了確認・代金支払い)

- 第5条 工事を終了したときは、注文者と請負者は両者立会いのもと契約の目的物を確認し、注文者は請負契約書記載の期日までに請負代金の支払いを完了する。

(支給材料、貸与品)

- 第6条 注文者よりの支給材料または貸与品のある場合には、その受渡期日および受渡場所は注文者と請負者の協議の上決定する。
- 2 請負者は、支給材料または貸与品の受領後すみやかに検収するものとし、不良品については注文者に対し交換を求めることができる。
 - 3 請負者は支給材料または貸与品を善良な管理者として使用または保管する。

(第三者への損害および第三者との紛議)

- 第7条 施工のため、第三者に損害を及ぼしたとき、または紛議を生じたときは、注文者と請負者が協力して処理解決にあたる。
- 2 前項に要した費用は、請負者の責に帰する事由によって生じたものについては、請負者の負担とする。なお、注文者の責に帰すべき事由によって生じたものについては、注文者の負担とする。

(不可抗力による損害)

- 第8条 天災その他自然的または人為的な事象であって、注文者・請負者いずれにもその責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、工事済部分、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)または工所用機器について損害が生じたときは、請負者は、事実発生後速やかにその状況を注文者に通知する。
- 2 前項の損害について、注文者・請負者が協議して重大なものと認め、かつ、請負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、注文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注文者の負担額から控除する。

(瑕疵がある場合の責任)

第 9 条 目的物に瑕疵がある場合、請負者は民法に定める責任を負う。

(工事の変更、一時中止、工期の変更)

第 10 条 注文者は、必要によって工事を追加、変更または一時中止することができる。

- 2 前項により、請負者に損害を及ぼしたときは、請負者は注文者に対してその補償を求めることができる。
- 3 請負者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、注文者に対してその理由を明示して、工期の延長を求めることができる。延長日数は、注文者と請負者が協議して決める。

(遅延損害金)

第 11 条 請負者の責に帰する事由により、契約期間内に契約の工事が完了できないときは、注文者は遅滞日数 1 日につき、請負代金から工事済部分と搬入工事材料に対する請負代金相当額を控除した額に年 14.6% の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。

- 2 注文者が請負代金の支払を完了しないときは、請負者は遅滞日数の 1 日につき、支払遅滞額に年 14.6% の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。

(紛争の解決)

第 12 条 この契約について、紛争が生じたときは、本物件の所在地の裁判所を第一審管轄裁判所とし、または裁判外の紛争処理機関によって、その解決を図るものとする。

(補則)

第 13 条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じ注文者と請負者が誠意をもって協議して定める。

(特定商取引に関する法律の適用を受ける場合のクーリングオフについての説明書)

ご契約いただきます住宅改修工事またはインテリア商品等販売が「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合には、この説明書・工事請負契約約款を充分お読み下さい。

「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合には、この書面を受領した日から起算して 8 日以内は、お客様（注文者）は文書をもって工事請負契約の解除（クーリングオフと呼びます）ができ、その効力は解除する旨の文書を発したときに生ずるものとします。ただし、次のような場合等にはクーリングオフの権利行使はできません。

* お客様（注文者）が住宅改修工事建物等を営業用に利用する場合や、お客様（注文者）からのご請求によりご自宅でのお申し込みまたはご契約を行った場合等

上記期間内に契約の解除（クーリングオフ）があった場合、

ア）請負者は契約の解除に伴う損害賠償または違約金支払を請求することはありません。

イ）契約の解除があった場合に、既に商品の引渡しが行われているときは、その引取りに要する費用は請負者の負担とします。

ウ）契約解除のお申し出の際に既に受領した金員がある場合は、すみやかにその全額を無利息にて返還いたします。

エ）役務の提供に伴い、土地又は建物その他の工作物の現状が変更された場合には、お客様（注文者）は無料で元の状態にもどすよう請求することができます。

オ）すでに役務が提供されたときにおいても、請負者は、お客様（注文者）に提供した役務の対価、その他の金銭の支払を請求することはありません。

上記クーリングオフの行使を妨げるために請負者が不実のことを告げたことによりお客様（注文者）が誤認し、または威迫したことにより困惑してクーリングオフを行わなかった場合は、請負者から、クーリングオフ妨害の解消のための書面が交付され、その内容について説明を受けた日から 8 日を経過するまでは書面によりクーリングオフすることができます。

住宅改修工事 打ち合わせシート

第 _____ 回打ち合わせ

工事名称 _____

記入者 _____

1. 打ち合わせ内容 打ち合わせ日時 年 月 日 : ~ :

2 . ・工事前現状(写真または図・スケッチ)
・変更前計画(図・スケッチ)

3 . ・工事計画(図・スケッチ)
・工事変更計画(図・スケッチ) *工事内容変更時

打ち合わせシートの使用方法

- 見積時：請負者は見積条件等の必要事項を記載し、御見積書に添付する
- 契約時：請負者は、受領印が押された打ち合わせシートを契約書に添付する
- 変更がある時は、その都度作成する

この書類は大切に保管してください。

注文者受領 印・サイン

住宅改修工事
打ち合わせシート

工事名称 _____ 記入者 _____

1. 打ち合わせ内容・図・スケッチ 打ち合わせ日時 年 月 日 : ~ :

--

注文者受領
印・サイン

--

住宅改修工事
御見積書

様

*設計料を必要とする場合は、工事項目に明記
します

請負者名	印
代表者	
住所	

工事項目	摘要(仕様)	(単価・数量・時間 等)		金額
解体・廃棄物処理費				
工事価格 (税抜き)				
取引に係る消費税等				
合計 (税込)				

添付書類：見積内容を補足するため、打ち合わせシートは必ず添付します。

本見積書の有効期限は、平成 年 月 日までとさせていただきます。

この書類は大切に保管してください。

	技術主任者 印・サイン	担当者 印・サイン

住宅改修工事
仕上げ表

技術主任者名 _____

工事名称 _____

記入者 _____

	部位	仕上げ	部位	仕上げ
外部	屋根		軒天	
	外壁			
	開口部			

	室名 部位		
内部	床		
	巾木		
	壁		
	天井		
	建具		
	部品・ ユニット		
	その他		

	分類	仕様
設備	給排水	
	電気	
	ガス	

その他		

この書類は大切に保管してください。

住宅改修工事
工事内容変更合意書

印紙貼付欄

1万円未満：非課税
1万円以上100万円以下：
200円
100万円を超過し200万円以
下：400円
200万円を超過し300万円以
下：1,000円
300万円を超過し500万円以
下：2,000円

工事名称 _____

工事場所 _____

工期 平成 年 月 日 より 平成 年 月 日まで

注文者名 _____ 様 印 TEL _____

住所 _____ FAX _____

請負者名 _____ TEL _____

代表者 _____ 印 FAX _____

住所 _____

契約主任者名 _____

平成 年 月 日に締結した上記の工事内容について、下記のとおり内容
変更することに合意します(以下の該当する変更内容の _____ に をつける)

工期変更

変更前：平成 年 月 日より 平成 年 月 日まで

変更後：平成 年 月 日より 平成 年 月 日まで

工事内容変更

No.	変更箇所	変更前仕様	変更後仕様	(単価・数量・時間等)	金額		
					変更前	増減額	変更後
1							
2							
3							
4							
変更金額(税抜き)							
取引に係る消費税等							
変更金額合計(税込)							

請負金額変更

変更前：総額 金 _____ 円(税込) 変更後：総額 金 _____ 円(税込)

その他

添付書類：工事変更内容を補足するため次の書類を添付します。(打ち合わせシートは必ず添付する。
その他添付する資料には 印を付ける)

住宅改修工事打ち合わせシート		・御見積書	・仕上げ表
・カタログ	(1. _____)	(2. _____)	(_____)
	(3. _____)	(4. _____)	(_____)
・その他	(1. _____)	(2. _____)	(_____)

この書類は大切に保管してください。

住宅改修工事
工事完了・同確認書

工事名称 _____

工事場所 _____

工期 平成 年 月 日 より 平成 年 月 日まで

注文者名 _____ 様 印 TEL _____

住所 _____ FAX _____

請負者名 _____ TEL _____

代表者 _____ 印 FAX _____

住所 _____

契約主任者名 _____ 印 技術主任者名 _____ 印

1. 工事内容

工事項目	摘要(仕様)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

2. 工事完了確認

平成 年 月 日

上記の工事が完了したことを確認します。

注文者受領
印・サイン

工事完了・同確認書の使用方法

- ・請負者は、工事が完了した場合、必要事項を記載し押印の上、「工事完了・同確認書」を作成し、注文者に渡す。
 - ・注文者は、工事箇所を請負者と両方で確認した上で、必要事項を記入の上注文者印に押印または、サインして請負者に渡す。
- なお、「工事完了・同確認書」は二部作成し、一部は請負者、一部は注文者が保管する。

この書類は大切に保管してください。