

# 設計施工契約約款

制定 2001年5月  
改正 2011年1月  
改正 2012年7月  
改正 2015年4月  
改正 2018年4月  
改正 2020年4月  
改正 2023年1月  
改正 2026年3月

一般社団法人 日本建設業連合会

# 目 次

第一章 基本的事項	1
第1条 総則	1
第2条 用語の定義	1
第3条 受注者の業務	2
第4条 工事監理契約及び工事請負契約の発効〔(B)方式の場合に適用する〕	2
第5条 工事確定合意不成立の場合の扱い〔(B)方式の場合に適用する〕	2
第6条 書面主義	3
第7条 説明、報告、通知義務	3
第7条の2 異議及び措置請求	3
第8条 権利、義務の譲渡等の禁止	4
第9条 秘密の保持	4
第10条 特許権等の使用	4
第11条 保証人（保証人を立てる場合に適用する）	4
第二章 設計業務	4
第12条 設計業務	5
第13条 設計成果物の説明、提出	5
第14条 設計業務工程表の提出	5
第15条 著作権の帰属	5
第15条の2 意匠権の登録等	5
第16条 著作物の利用	5
第16条の2 意匠権の利用等	6
第17条 著作者人格権の制限等	6
第18条 著作権・意匠権の譲渡禁止	6
第19条 設計業務の再委託	6
第20条 設計業務の追加、変更	7
第21条 設計業務における矛盾等の解消	7
第22条 受注者の請求による設計業務の履行期間の変更	7
第23条 実施設計成果物の契約不適合	8
第24条 設計業務報酬の支払	8
第三章 工事監理業務	9
第25条 工事監理業務	9
第26条 工事監理業務方針の説明	9
第27条 工事監理業務の再委託	9
第28条 工事監理業務の追加、変更	9
第29条 工事監理業務報酬の支払	9
第30条 工事監理業務の債務不履行責任	10

第四章 施工業務	10
第31条 工事請負代金内訳書、工程表	10
第31条の2 適正な労務費の確保等	10
第32条 一括下請負等の禁止	10
第33条 工事用地など	11
第34条 関連工事の調整	11
第35条 主任技術者・監理技術者、現場代理人など	11
第36条 【欠番】	12
第37条 工事材料、建築設備の機器	12
第38条 支給材料、貸与品	12
第39条 工事記録の整備	12
第40条 設計、施工条件の疑義、相違など	12
第41条 設計図書のとおりを実施されていない施工	13
第42条 損害の防止	13
第43条 第三者損害	14
第44条 施工について生じた損害	14
第45条 不可抗力による損害	14
第46条 損害保険	15
第47条 完成、検査	15
第48条 法定検査又はその他の検査	15
第49条 部分使用	16
第50条 部分引渡	16
第51条 本件建築物の引渡、工事請負代金の支払	16
第52条 工事の変更、工期の変更	17
第53条 工事請負代金額の変更	17
第54条 履行遅滞、違約金	18
第55条 施工上の契約不適合責任	18
第55条の2 施工上の契約不適合責任の期間等	19
第五章 共通事項	20
第56条 発注者の損害賠償請求	20
第56条の2 受注者の損害賠償請求	20
第57条 発注者の任意の中止権及び解除権	20
第57条の2 発注者の中止権及び催告による解除権	20
第57条の3 発注者の催告によらない解除権	21
第57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	22
第58条 受注者の中止権	22
第58条の2 受注者の催告による解除権	23
第58条の3 受注者の催告によらない解除権	23

第 58 条の 4 受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限 .....	24
第 59 条 解除に伴う措置 .....	24
第 60 条 紛争の解決 .....	25
第 61 条 補則 .....	25

# 設計施工契約約款

## 第一章 基本的事項

### 第1条 総則

- (1) 発注者と受注者は、おのおの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、誠実に、設計施工契約書、(A)方式の場合の設計合意書又は(B)方式の場合の工事確定合意書、この設計施工契約約款(以下「本約款」という。)、設計等業務一覧及び設計図書を内容とする契約(以下「本契約」といい、その内容を変更した場合を含む。以下同じ。)を履行する。
- (2) 本契約は、設計施工契約書記載の場所に、計画されている建築物を建築(以下この建築物を「本件建築物」といい、この建築を「本計画」という。)するために必要となる設計業務、工事監理業務及び施工業務を受注者が一括して引き受けることに関し、必要な事項について定めるものである。
- (3) 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。

### 第2条 用語の定義

本契約において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

#### ① (A)方式(設計合意書と設計施工契約書を用いて契約を締結する方式)

設計業務、工事監理業務及び施工業務一括での工事発注、受注を前提に、発注者と受注者が設計合意書を取り交わしたうえで、当該合意書に定める設計業務に着手し、工事の積算が可能となり当該設計業務以後の本業務の契約条件について合意が成立した段階で、設計施工契約書を取り交わす契約方式をいう。

#### ② (B)方式(設計施工契約書と工事確定合意書を用いて契約を締結する方式)

設計業務、工事監理業務及び施工業務一括での工事発注、受注を前提に、発注者と受注者が設計施工契約書を取り交わしたうえで、設計業務に着手し、工事監理業務及び施工業務の内容等について合意が成立した段階で、工事確定合意書を取り交わす契約方式をいう。

#### ③設計合意書

(A)方式を採用する場合において、基本設計業務及び工事の積算が可能となる設計成果物の作成等に関して発注者と受注者の間で取り交わされる書面。基本設計業務等の内容、実施期間、設計業務報酬額、支払条件等を記載する。

#### ④工事確定合意書

(B)方式を採用する場合において、受注者が発注者に対し実施設計成果物を提出後、発注者と受注者が本件建築物の工事監理業務及び施工業務を受注者が引き受けることについて合意した際に、両者の間で取り交わされる書面。明確となった工事の内容に基づき合意された工期、工事監理業務報酬額、工事請負代金額、支払条件等を記載する。

#### ⑤設計等業務一覧

本計画に関する設計及び工事監理について、受注者が履行すべき業務の内容を記載した一覧表

#### ⑥基本設計成果物

設計等業務一覧の「1 設計に関する業務」中の「一 基本設計に関する業務」に関する「基本設

計成果物一覧」で特定された図面及び仕様書等

⑦実施設計成果物

設計等業務一覧の「1 設計に関する業務」中の「二 実施設計に関する業務」に関する「実施設計成果物一覧」で特定された図面及び仕様書等

⑧設計成果物

基本設計成果物及び実施設計成果物を合わせたものをいう。

⑨設計図書

実施設計成果物のうち、発注者と受注者が工事の内容として合意した図面及び仕様書

### 第3条 受注者の業務

受注者は、本契約に基づき、善良な管理者の注意をもって、次の各号に掲げる業務（以下「本業務」という。）を、設計施工契約書記載の業務の実施期間内に行う。

①設計業務

設計等業務一覧のうち「1 設計に関する業務」に記載された業務

②工事監理業務

設計等業務一覧のうち「2 工事監理に関する業務」に記載された業務

③施工業務

設計図書に基づいて本件建築物の工事を完成し、引き渡す業務

### 第4条 工事監理契約及び工事請負契約の発効〔（B）方式の場合に適用する〕

(1) 発注者及び受注者は、受注者が発注者に対し実施設計成果物を提出した後、当該実施設計成果物に基づいて、工期、工事請負代金額、工事監理業務報酬額及び各支払条件等について協議のうえ確定し、設計施工契約書とは別に「工事確定合意書」を取り交わす。

(2) 工事監理契約及び工事請負契約は、前項に定める「工事確定合意書」を取り交わした時点で成立し、この時点で本約款第三章「工事監理業務」、第四章「施工業務」の各規定並びに第五章「共通事項」のうち工事監理業務及び施工業務に適用される各条の規定の効力が生ずる。

(3) 第1項の工事確定合意書が、受注者が発注者に対し実施設計成果物を提出後、一か月を経過しても取り交わされない場合、発注者又は受注者は、書面をもって相手方に通知して、本契約を解除することができる。

### 第5条 工事確定合意不成立の場合の扱い〔（B）方式の場合に適用する〕

前条第3項により本契約が解除された場合、次の各号のとおりとする。

①本契約は将来に向かって無効となる。

②発注者及び受注者は、相手方に対し、解除に伴う損害賠償の義務を負わない。

③発注者は受注者に対して、本契約で定めた設計業務報酬から工事施工段階での実施設計業務に関する報酬を除いた設計業務報酬並びに発注者の了解のもとに受注者が負担した費用を支払う。

④発注者は受注者が提出した設計成果物を利用することができるものとする。

⑤前号において、受注者が発注者に提出した基本設計成果物又は実施設計成果物が著作物(著作権法

- 第2条第1項第1号)に該当する場合、発注者及び受注者は第15条から第18条の定めに従う。
- ⑥前条第1項において発注者に提出された実施設計成果物の契約不適合に関する受注者の責任は、第23条を準用するものとし、基本設計成果物の契約不適合に関しては、受注者は、その責任を負わない。
  - ⑦第5号又は前号の定めにかかわらず、発注者又は受注者の一方が、設計成果物の利用範囲（受注者の第10条に定める特許権等を含む。）、著作権の帰属、設計成果物の契約不適合に対する責任等について協議を求めた場合、相手方は速やかに協議に応じるものとする。
  - ⑧前条第3項により本契約が解除された場合の扱いについては、本条に定める事項以外は、本条に抵触するものを除き第59条の定めに従う。

## 第6条 書面主義

- (1) 発注者及び受注者は、本業務を行うにあたり協議をもって決定した事項については、原則として、速やかに書面を作成し、署名又は記名、押印する。
- (2) 本約款の各条項に基づく協議、承諾、承認、確認、通知、指示、催告、請求等は、本約款に別に定めるもののほか、原則として、書面により行う。
- (3) 前二項に定める書面には、建築士法、建設業法その他の法令に違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含むものとする。ただし、当該方法は、各項に定める方法に準ずるものでなければならない。

## 第7条 説明、報告、通知義務

- (1) 受注者は、本契約に定めがある場合、又は発注者の請求があるときは、本業務の進捗状況について、発注者に説明、報告しなければならない。
- (2) 前項の規定にかかわらず、受注者は業務の各段階に応じてその内容、交付する成果物等について適切に発注者に説明・報告しなければならない。
- (3) 発注者は、この工事に関し、発注者から関連業務を受託した者（受注者を除く。以下「関連業務受託者」という。）がいる場合、当該受託者の名称、その業務内容、担当者の氏名等を受注者に通知しなければならない。

### 第7条の2 異議及び措置請求

- (1) 発注者は、受注者の現場代理人、主任技術者、監理技術者、監理技術者補佐、専門技術者及び従業員並びに下請負者（受注者が直接契約を締結する者に限らない。以下、本条において同じ。）及びその作業員のうちに、工事の施工又は管理について著しく適当でないと認める者があるときは、受注者に対して、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することができる。
- (2) 受注者は、発注者及び関連業務受託者の処置が著しく適当でないと認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面をもって、必要な措置をとることを請求することができる。
- (3) 発注者は、発注者、関連業務受託者及びその従業員等（以下本条において「発注者の従業員等」という。）に対する受注者及びその従業員並びに下請負者及びその作業員（以下本条において「受注者の従業員等」という。）の要求又は言動が、正当な理由がない過度な要求、暴言その他の社会通念上許

容される範囲を超えた言動（以下「迷惑行為」という。）であった場合、受注者に対して、その理由を明示した書面をもって、必要な措置をとるよう請求することができる。

（４）受注者は、受注者の従業員等に対する発注者の従業員等の要求又は言動が、迷惑行為であった場合、発注者に対して、その理由を明示した書面をもって、必要な措置をとるよう請求することができる。

## 第 8 条 権利、義務の譲渡等の禁止

（１）発注者及び受注者は、本契約により生じ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。

（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、設計成果物、設計成果物として作成途中のもの（以下「未完了の設計成果物」という。）、その他契約の目的物並びに検査済みの工事材料及び建築設備の機器（いずれも製造工場などにある製品を含む。以下同じ。）を第三者に譲渡すること若しくは貸与すること、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 9 条 秘密の保持

（１）発注者及び受注者は、別段の合意をする場合を除き、本契約に関して、相手方から提供を受けた秘密を、正当な理由なく第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

（２）発注者及び受注者は、設計成果物、未完了の設計成果物その他本業務を遂行するうえで得られた記録等を、正当な理由なく他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡する行為を行ってはならない。

## 第 10 条 特許権等の使用

（１）受注者は、設計業務の遂行方法及び設計成果物につき、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作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（以下本条において「特許権等」という。）を侵害した場合、その第三者に対して損害の賠償を行わなければならない。

（２）受注者は、施工業務を行うにあたり、特許権等の対象となっている工事材料、建築設備の機器、施工方法など（以下本条において「工事材料など」という。）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。

（３）前二項において、発注者が工事材料などを指定した場合など、発注者の指示につき過失あるときは、発注者は、その過失の割合に応じた負担をしなければならない。

## 第 11 条 保証人〔保証人を立てる場合に適用する〕

（１）保証人は、保証人を立てた発注者又は受注者（以下「主たる債務者」という。）に債務不履行があったときは、本契約から生じる金銭債務について、主たる債務者と連帯して保証の責任を負う。

（２）保証人がその義務を果たせないことが明らかになったときは、発注者又は受注者は、主たる債務者に対してその変更を求めることができる。

## 第二章 設計業務

## 第 12 条 設計業務

- (1) 受注者は、建築士法、建築基準法その他業務に関する法令を遵守し、本契約に基づき、建築物の質の向上に寄与するよう、公正かつ誠実に第 3 条第 1 号に定める設計業務を行う。
- (2) 受注者は、設計業務を遂行するにあたり建築士法等の法令に基づき必要となる資格を有する者（建築士法第 20 条の 2 及び同法第 20 条の 3 を含む。）に従事させなければならない。
- (3) 発注者は、受注者に対し、設計業務を遂行するにあたり必要となる情報（本計画の敷地の測量、地質・地盤に係る図面・データ等に関する情報を含む。）を、受注者の求めに応じて、的確かつ可能な限り詳細に提供しなければならない。
- (4) 発注者は、設計業務に関し、必要あるときは受注者に対し指示をすることができる。ただし、発注者の指示の内容が建築士法、建築基準法その他業務に関する法令に抵触し、又は抵触するおそれがあると認められる場合、受注者は撤回又は変更を求めることができる。

## 第 13 条 設計成果物の説明、提出

受注者は、発注者に対し、設計業務を遂行するうえで必要と認められる説明を適宜行うとともに、設計成果物に関して必要な説明を行い、これを提出する。

## 第 14 条 設計業務工程表の提出

受注者は、設計等業務一覧に基づいて、設計業務工程表を作成し、その内容を説明したうえで発注者に提出しなければならない。

## 第 15 条 著作権の帰属

設計成果物又は設計成果物を利用して完成した本件建築物が著作物（著作権法第 2 条第 1 項第 1 号）に該当する場合（以下著作物に該当する成果物を「著作成果物」、著作物に該当する本件建築物を「本件著作建築物」という。）、その著作権（著作者人格権を含む。以下「著作権」という。）は、受注者に帰属する。

## 第 15 条の 2 意匠権の登録等

- (1) 発注者及び受注者は、本件建築物又は、成果物によって表現される建築物（それぞれの部分を含む。（以下「本件建築物等」という。））について、新たに意匠登録を受けようとする場合、相手方に対し、書面をもって通知し、あらかじめ承諾を得なければならない。
- (2) 発注者及び受注者は、本件建築物等について、自らが意匠登録している場合、又は第三者が意匠登録していることを知っている場合、相手方に対し、その旨を書面をもって通知しなければならない。

## 第 16 条 著作物の利用

- (1) 発注者は、別段の定めのない限り、次の各号に掲げるとおり著作成果物を利用することができる。この場合において、受注者は、発注者以外の第三者に次の各号に掲げる著作成果物の利用をさせてはならない。

- ①著作成果物を利用して建築物を1棟（著作成果物が2以上の構えを有する建築物の建築をその内容としているときは、各構えにつき1棟ずつ）完成すること。
  - ②前号の目的及び著作建築物の増築、改築、修繕、模様替え、維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で著作成果物を複製し、又は変形、翻案、改変その他の修正をすること。
- (2) 発注者は、本件著作建築物を次の各号に掲げるとおり利用し、又は取り壊すことができる。
- ①写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - ②増築し、改築し、修繕し、又は模様替えすること。

## 第16条の2 意匠権の利用等

発注者及び受注者は、設計業務において、自ら又は第三者の登録意匠（意匠法第2条第3項）を利用する場合、意匠権の取扱いについて協議しなければならない。

## 第17条 著作者人格権の制限等

- (1) 発注者は、著作成果物又は本件著作建築物の内容を公表することができる。
- (2) 受注者は、次の各号に掲げる行為をする場合、発注者の承諾を得なければならない。
  - ①著作成果物又は本件著作建築物の内容を公表すること。
  - ②本件著作建築物に受注者の実名又は変名を表示すること。
- (3) 受注者は、第16条及び第1項の場合において、別段の定めのない限り、発注者に対し、本件著作建築物に関する著作権法第19条第1項の定める権利（氏名表示権）を、著作成果物及び本件著作建築物に関する著作権法第20条第1項の定める権利（同一性保持権）をそれぞれ行使しない。

## 第18条 著作権・意匠権の譲渡禁止

- (1) 受注者は、著作成果物及び本件著作建築物にかかる著作権を第三者に譲渡してはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。
- (2) 発注者及び受注者は、本件建築物等に係る発注者又は受注者が有する意匠登録を受ける権利及び意匠権を第三者に譲渡してはならない。ただし、あらかじめ本契約の相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

## 第19条 設計業務の再委託

- (1) 受注者は、設計業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- (2) 受注者は、設計業務の一部を他の建築士事務所の開設者（建築士法第23条の3第1項及び同法第23条の5）に委託することができる。この場合、受注者は、あらかじめ発注者に対し、その委託にかかる設計業務の概要、当該他の建築士事務所の開設者の氏名又は名称及び住所を記載した書面を交付のうえ、委託の趣旨を説明し、承諾を得なければならない。
- (3) 受注者は、前項により設計業務の一部について他の建築士事務所の開設者に委託した場合、発注者に対し、当該他の建築士事務所の開設者の受託に基づく行為全てについて責任を負う。

## 第 20 条 設計業務の追加、変更

- (1) 発注者は、受注者が実施設計成果物を提出するまでの間において、必要があると認めるときは、設計等業務一覧の内容、発注者と受注者の協議の内容又は既になした発注者の指示に関して、追加又は変更をすることができる。この場合において、受注者は、発注者に対し、その理由を明示のうえ、必要と認められる設計業務の実施期間の変更、設計業務報酬額の変更及び受注者が損害を受けているときはその賠償を請求することができる。
- (2) 発注者は、受注者が実施設計成果物を発注者に提出したのちに、設計変更等を行う必要が生じた場合、受注者にこの変更に必要な設計業務を委託することとし、設計業務報酬額、設計業務の実施期間など必要事項につき、発注者及び受注者は速やかに協議しなければならない。この場合において、協議が成立しないときは、受注者は発注者に対し、理由を明示のうえ、必要と認められる設計業務の実施期間及び設計業務報酬を請求することができる。
- (3) 発注者において実施すべき決定や指示が第14条に基づき提出された設計業務工程表に定められた期日から遅延した場合、受注者は、発注者に対し、その理由を明示のうえ、必要と認められる設計業務の実施期間の変更及び設計業務報酬額の変更並びに受注者が損害を受けているときはその賠償を請求することができる。ただし、損害賠償請求については、発注者において実施すべき決定や指示の遅延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、この限りでない。
- (4) 前項のほか、受注者は、設計業務に関する発注者及び受注者間の合意事項又は承認事項を変更する必要がある場合は、速やかに発注者にその旨を報告し、発注者と協議のうえ、この変更に必要な設計業務を行う。

## 第 21 条 設計業務における矛盾等の解消

- (1) 受注者が設計業務を遂行するにあたり、設計等業務一覧、発注者と受注者の協議の内容、若しくは発注者の指示が相互に矛盾し、又はそれぞれの内容が不十分若しくは不適切であることが判明した場合、発注者及び受注者は、速やかに協議をしてその矛盾等を解消しなければならない。
- (2) 前項の場合において、協議が成立し矛盾等が解消したときは、受注者は、その協議内容に従って設計業務を遂行しなければならない。この場合の取扱いは次の各号による。
  - ①前項の矛盾等が発注者の責めに帰すべき事由によるときは、受注者は、発注者に対し、必要と認められる設計業務の実施期間の変更及び設計業務報酬額の変更並びに受注者が損害を受けているときはその賠償を請求することができる。
  - ②前項の矛盾等が、発注者及び受注者双方の責めに帰すことのできない事由によるときは、受注者は、発注者に対し、必要と認められる設計業務の実施期間の変更及び設計業務報酬額の変更を請求することができるものとするが、損害の賠償を発注者に対し請求することはできない。
  - ③前項の矛盾等が、受注者の責めに帰すべき事由による場合、発注者が損害を受けているときは、発注者はその損害の賠償を受注者に対して請求することができる。

## 第 22 条 受注者の請求による設計業務の実施期間の変更

- (1) 受注者は、その責めに帰すことができない事由により実施期間内に設計業務を完了することがで

きないときは、発注者に対し、その理由を明示のうえ、必要と認められる設計業務の実施期間の変更を請求することができる。

(2) 発注者及び受注者は、設計業務の実施期間の延長を協議して決める場合、業務の実施に通常必要な期間よりも著しく短い期間を設定してはならない。

## 第 23 条 実施設計成果物の契約不適合

(1) 受注者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べき事由により、本契約に定める債務の本旨に従った履行をせず、それによって実施設計成果物の内容の全部又は一部が種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないこと（本約款において「実施設計成果物の契約不適合」という。）が実施設計成果物の交付を受けたのちに判明した場合、発注者は、受注者に対し、履行の追完を請求することができる。ただし、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。なお、基本設計成果物の契約不適合については、受注者は、その責任を負わない。

(2) 前項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をしても、その期間内に正当な理由なく履行の追完がないときは、発注者は、実施設計成果物の契約不適合の程度に応じて報酬の減額を請求することができる。

(3) 前項の規定にかかわらず、実施設計成果物の契約不適合について、前項の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な場合、発注者は、受注者に対し、前項の催告をすることなく、実施設計成果物の契約不適合の程度に応じて報酬の減額を請求することができる。

(4) 発注者は、受注者に対し、実施設計成果物の契約不適合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、発注者が第 8 項で定める通知をしなかったときは、当該通知をしていなければ生じなかったと認められる損害については、この限りでない。

(5) 前四項の請求は、本件建築物の工事完成引渡しの日から 2 年以内に行わなければならない。ただし、この場合であっても、実施設計成果物の提出の日から 10 年を超えることはできない。

(6) 前項の規定にかかわらず、実施設計成果物の契約不適合が受注者の故意又は重大な過失により生じた場合には、第 1 項から第 4 項に規定する請求をすることができる期間は実施設計成果物の提出の日から 10 年とする。

(7) 第 5 項の規定にかかわらず、実施設計成果物の契約不適合が、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 2 条で定める住宅の新築の設計で、かつ同法施行令第 5 条で定める「構造耐力上主要な部分」若しくは「雨水の浸入を防止する部分」に関する設計内容のうち、構造耐力に影響のあるもの若しくは雨水の浸入に影響のあるものに関して生じた場合には、第 1 項から第 4 項に規定する請求をすることができる期間は、実施設計成果物の提出の日から 10 年以内とする。

(8) 発注者は、実施設計成果物の提出を受けたのちに実施設計成果物の契約不適合があることを知ったときは、遅滞なく、当該契約不適合の内容を通知しなければならない。

(9) 第 4 項ただし書き及び前項の規定は、受注者が実施設計成果物の契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

## 第 24 条 設計業務報酬の支払

発注者は受注者に対し、本契約において定めた設計業務報酬を、基本設計成果物及び実施設計成果物の受領の後速やかに支払う。ただし、本契約において別段の定めをしたときはこの限りではない。

### 第三章 工事監理業務

#### 第 25 条 工事監理業務

- (1) 受注者は、建築士法、建築基準法その他業務に関する法令を遵守し、建築物の質の向上に寄与するよう、公正かつ誠実に第 3 条第 2 号に定める工事監理業務を行う。
- (2) 受注者は、工事監理業務を遂行するにあたり建築士法等の法令に基づき必要となる資格を有する者を定め、工事監理業務に従事させなければならない（以下この者を「工事監理者」という。）。なお、工事監理者は、第 35 条に定める現場代理人等を兼ねることはできない。

#### 第 26 条 工事監理業務方針の説明

受注者は、設計等業務一覧に基づいて工事監理業務方針を策定し、その内容を発注者に説明しなければならない。

#### 第 27 条 工事監理業務の再委託

- (1) 受注者は工事監理業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- (2) 受注者は、工事監理業務の一部を他の建築士事務所の開設者（建築士法第 23 条の 3 第 1 項及び同法第 23 条の 5）に委託することができる。この場合、受注者は、あらかじめ発注者に対し、その委託にかかる工事監理業務の概要、当該他の建築士事務所の開設者の氏名又は名称及び住所を記載した書面を交付のうえ、委託の趣旨を説明し、承諾を得なければならない。
- (3) 受注者は、前項により工事監理業務の一部について他の建築士事務所の開設者に委託した場合、発注者に対し、当該他の建築士事務所の開設者の受託に基づく行為全てについて責任を負う。

#### 第 28 条 工事監理業務の追加、変更

受注者の責めに帰すことができない事由により、第 20 条第 2 項又は第 3 項による設計の変更その他が生じ、工事監理業務の内容を変更する必要があると認められる場合、発注者及び受注者は、速やかに設計等業務一覧の内容、工事監理業務の実施期間及び工事監理業務報酬額の変更について協議しなければならない。この場合において、協議が成立しないときは、受注者は発注者に対し、理由を明示のうえ、必要と認められる工事監理業務の実施期間及び監理業務報酬額の変更を請求することができる。

#### 第 29 条 工事監理業務報酬の支払

- (1) 発注者は、受注者に対し、本契約において定めた工事監理業務報酬を、工事監理業務完了手続終了の後速やかに支払う。ただし、本契約において別段の定めをしたときは、この限りでない。
- (2) 受注者の責めに帰すことができない事由により、工事が中断若しくは工期が延長された場合又は工事が工期内に完了しない場合、受注者は、発注者に対し、工事監理業務報酬につき、理由を明示して、

必要と認められる増額を請求することができる。

### 第30条 工事監理業務の債務不履行責任

- (1) 発注者は、受注者が第三章の規定に違反した場合において、発注者に損害が生じたときは、受注者に対し、その賠償を請求することができる。ただし、その違反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、この限りでない。
- (2) 前項の請求は、本件建築物の工事完成引渡しの日から2年以内に行わなければならない。

## 第四章 施工業務

### 第31条 工事請負代金内訳書、工程表

- (1) 受注者は、設計施工契約書の取り交わし後（（B）方式の場合は、第2条に定める工事確定合意書の取り交わし後）、速やかに施工業務に係る工程表及び工事請負代金内訳書を発注者に提出する。
- (2) 受注者は、発注者から求められた場合は、工事請負代金内訳書に、材料費、労務費、法定福利費（建設工事に従事する者の健康保険料等の事業主負担額をいう。）、安全衛生経費（建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律第10条に規定する建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する経費をいう。）並びに建設業退職金共済契約（中小企業退職金共済法第2条第5項に規定する特定業種退職金共済契約のうち、建設業に係るものをいう。）に係る掛金を明示するものとする。

### 第31条の2 適正な労務費の確保等

- (1) 発注者及び受注者は、工事請負代金を構成する労務費が、労務費に関する基準（建設業法第34条第2項に基づき中央建設業審議会が勧告する基準をいう。以下同じ。）を踏まえた適正な労務費であることを確認する。
- (2) 発注者は、前項の労務費を含む請負代金額を受注者に支払わなければならない。
- (3) 受注者は、次に掲げる事項を行わなければならない。
  - ① 適正な賃金をその雇用する技能者に支払うものとする。
  - ② 労務費に関する基準を踏まえた適正な労務費をこの工事の全部又は一部を請け負わせる他の建設業者（受注者が直接契約を締結する者に限る。以下「下請負人」という。）に支払うものとする。
- (4) 発注者は、受注者に対して、適正な労務費の確保等のためその他必要があると認められるときは、理由を付して、相当の期間を定め、次に掲げる書面の提出を請求することができる。
  - ① 第3項第1号の賃金を支払った旨の誓約書
  - ② 受注者と下請負人との間の契約書の第3項第2号の支払に関する部分の写し等
- (5) 受注者は、第4項の規定による請求があったときは、同項各号に掲げる書面を提出するものとする。

### 第32条 一括下請負等の禁止

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、第三者に請け負わせること若しくは委任することはできない。ただし、建設業法第22条第3項に定める多数の者が利用する施設又は工作物に関する重要な工事で政令で定めるもの（共同住宅を新築する建設工事）以外の工事で、かつあらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

### 第33条 工事用地など

発注者は、敷地及び設計図書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土地（以下「工事用地」という。）などを、施工上必要と認められる日（設計図書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34条 関連工事の調整

- (1) 発注者は、発注者の発注にかかる第三者の施工する他の工事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」という。）について、必要があるときは、それらの施工につき、調整を行うものとする。この場合において、受注者は、発注者の調整に従い、第三者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。
- (2) 前項において、発注者が関連工事の調整を第三者に委託した場合、発注者は速やかに書面をもって受注者に通知する。

### 第35条 主任技術者・監理技術者、現場代理人など

- (1) 受注者は、建設業法第26条に定める、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又は監理技術者を置き、その氏名を書面をもって発注者に通知する。なお、建設業法第26条第3項第2号に定める、監理技術者を補佐する者（以下「監理技術者補佐」という。）又は建設業法第26条の2に定める、この工事の施工の技術上の管理をつかさどる者（以下「専門技術者」という。）を置く場合も、同様とする。
- (2) 受注者は、現場代理人を置く場合は、その氏名を書面をもって発注者に通知する。
- (3) 現場代理人は、本契約の履行に際し、工事現場の運営、取締りを行うほか、本契約に基づく受注者の業務のうち、施工業務に関する一切の権限を行使することができる。ただし、次に定めるものを除く。
  - ①工事請負代金額の変更
  - ②工期の変更
  - ③工事請負代金の請求及び受領
  - ④第7条の2の請求の受理
  - ⑤工事の中止、本契約の解除及び損害賠償の請求
- (4) 受注者は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち現場代理人に委任せず自ら行使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発注者に通知しなければならない。
- (5) 主任技術者（又は監理技術者若しくは監理技術者補佐）、専門技術者及び現場代理人は、これを兼ねることができる。

## 第 36 条 【欠番】

### 第 37 条 工事材料、建築設備の機器

- (1) 受注者は、設計図書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を用いるものとし、設計図書において試験することを定めたものについては、当該試験に合格したものを使用する。
- (2) 前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、これを行うとき、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。
- (3) 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は、受注者の責任においてこれを引き取る。
- (4) 工事材料又は建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。

### 第 38 条 支給材料、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（以下あわせて「支給材料」という。）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のあるときは、発注者に対して、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のち、第 1 項又は前項の検査又は試験により発見することが困難であった、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思われる理由のあるときは、直ちにその旨を発注者に通知し、その指示を求める。
- (4) 支給材料又は貸与品の受渡期日は、第 31 条の工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書に別段の定めのないときは、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、設計図書に別段の定めのないときは、発注者の指示による。
- (7) 不用となった支給材料（残材を含む。いずれも有償支給材を除く。）又は使用済の貸与品の返還場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。

### 第 39 条 工事記録の整備

受注者は、設計図書に定めがあるときは、工事に関する記録を整備して発注者に提出する。

### 第 40 条 設計、施工条件の疑義、相違など

- (1) 次の各号の一にあたることを発見したときは、受注者は、直ちに書面をもって発注者に通知する。
  - ① 工事現場の状態、地質、湧水、施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違すること。
  - ② 工事現場において、土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財など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、設計図書によって施工することが適当でないと認めるときは、直ちに、書面をもって発注者に通知する。
- (3) 第1項又は前項の場合、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請負代金額の変更を請求することができる。ただし、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べき事由がある場合、受注者は、当該変更を請求することができない。

#### 第41条 設計図書のとおりを実施されていない施工

- (1) 施工について、設計図書のとおりを実施されていない部分があると認められるときは、受注者は、その費用を負担して速やかにこれを補修又は改造する。このために受注者は、工期の延長を請求することはできない。
- (2) 発注者は、設計図書のとおりを実施されていない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、その理由を受注者に通知のうえ、必要な範囲で破壊してその部分を検査することができる。
- (3) 前項による破壊検査の結果、設計図書のとおりを実施されていないと認められる場合は、破壊検査に要する費用は、受注者の負担とする。また、設計図書のとおりを実施されていると認められる場合は、破壊検査及びその復旧に要する費用は、発注者の負担とし、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) 次の各号の一によって生じた設計図書のとおりを実施されていない施工については、受注者は、その責めを負わない。
  - ①発注者の指示によるとき。
  - ②支給材料、貸与品によるとき。
  - ③第37条第1項又は第2項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るとき。
  - ④その他施工について発注者の責めに帰すべき事由によるとき。
- (5) 前項のときであっても、施工について受注者の故意若しくは重大な過失があるとき、又は受注者がその適当でないことを知りながらあらかじめ発注者に通知しなかったときは、受注者は、その責任を免れない。ただし、受注者がその適当でないことを通知したにもかかわらず、発注者が適切な指示をしなかったときはこの限りではない。

#### 第42条 損害の防止

- (1) 受注者は、本件建築物の完成引渡しまで、自己の費用で、本件建築物、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、設計図書と関係法令に基づき、工事と環境に相応した必要な処置をする。
- (2) 本件建築物に近接する工作物の保護又はこれに関連する処置で、発注者と受注者が協議して、前項の処置の範囲をこえ、工事請負代金額に含むことが適当でないとして認められたものの費用は発注者の負担とする。
- (3) 受注者は、災害防止などのため特に必要と認めるときは、あらかじめ発注者の意見を求めて臨機の処置をとる。ただし、急を要するときは、処置をしたのち、発注者に通知する。

- (4) 発注者が必要と認めて臨機の処置を請求したときは、受注者は、直ちにこれに応じる。
- (5) 第3項又は前項の処置に要した費用の負担については、工事請負代金額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43条 第三者損害

- (1) 施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者の負担とする。
- (2) 前項の規定にかかわらず、施工について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騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶などの事由により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。
- (3) 第1項又は前項の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じたときは、受注者がその処理解決にあたる。ただし、受注者だけで解決し難いときは、発注者は、受注者に協力する。
- (4) 本件建築物又はその出来形に基づく日照障害、風害、電波障害等の事由によって第三者との間に紛争が生じたとき、又は損害を第三者に与えたときは、発注者がその解決にあたり、必要あるときは、受注者は、発注者に協力する。この場合、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。ただし、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べき事由による場合は、損害の補償は受注者の負担とする。
- (5) 第1項ただし書、第2項、第3項又は前項（ただし書の場合を除く。）の場合、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44条 施工について生じた損害

- (1) 本件建築物の完成引渡しまでに、本件建築物又はその出来形、工事材料、建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工について生じた損害は、受注者の負担とし、工期は延長しない。
- (2) 前項の損害のうち、次の各号の一の場合に生じたものは、発注者の負担とし、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。
  - 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り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ち又は中止をしたとき。
  - ③前払又は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。

#### 第45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（地震、津波、台風等やテロ、暴動等の他、感染症の蔓延を含むがこれらに限られない。）であって、発注者又は受注者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生じたときは、受注者は、事実発生後速やかにその状況を発注者に通知する。
- (2) 前項の損害について、発注者と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填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46条 損害保険

(1) 受注者は、本件建築物の完成引渡しまで工事の出来形部分と工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器などに火災保険又は建設工事保険を付し、その証券の写しを発注者に提出する。設計図書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、本件建築物、工事材料、建築設備の機器などに前項の規定による保険以外の保険を付保したときは、速やかにその旨を発注者に通知する。

#### 第47条 完成、検査

(1) 受注者は、工事を完了したときは、設計図書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、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、速やかに修補又は改造して発注者の検査を受ける。

(3) 受注者は、本件建築物完成後速やかに仮設物の取払、あと片付などの処置を行う。

(4) 前項の処置が遅れているとき、催告しても正当な理由なくお行われなときは、発注者は、代わってこれを行い、その費用を受注者に請求することができる。

#### 第48条 法定検査又はその他の検査

(1) 前条の規定にかかわらず、受注者は、法定検査（建築基準法第7条から同法第7条の4までに定められる検査その他設計図書に定める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。以下同じ。）に先立つ適切な時期に、工事の内容が設計図書のとおりを実施されていることを確認して、発注者に通知し、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、速やかに補修又は改造し、発注者の検査を受ける。

(3) 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。

(4) 法定検査に合格しないときは、受注者は、補修、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。

(5) 第2項及び第4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して定める。

(6) 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請負代金額の変更を求めることができる。

(7) 受注者は、前条及び前六項の規定に定めるほか、設計図書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とおりに実施されていることを確認して、発注者に通知し、発注者は、速やかに受注者の立会いのもとに検査を行う。

(8) 前項の検査に合格しないときは、受注者は、速やかに補修又は改造し、発注者の検査を受ける。

## 第 49 条 部分使用

- (1) 本件建築物の完成引渡前に、本件建築物の一部を、発注者が使用する場合（以下「部分使用」という。）、設計施工契約書及び設計図書の定めによる。設計施工契約書及び設計図書に別段の定めのない場合、発注者は、部分使用に関する受注者の技術的審査を受けたのち、工期の変更及び工事請負代金額の変更に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。
- (2) 発注者は、部分使用する場合、受注者の指示に従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) 部分使用につき、法令に基づいて必要となる手続は、発注者が行い、受注者はこれに協力する。また、手続に要する費用は、発注者の負担とする。

## 第 50 条 部分引渡し

- (1) 工事の完成に先立って、発注者が本件建築物の一部引渡しを受ける場合（以下この場合の引渡しを「部分引渡し」といい、引渡しを受ける部分を「引渡し部分」という。）、設計施工契約書及び設計図書の定めによる。設計施工契約書及び設計図書に別段の定めのない場合、発注者は、部分引渡しに関する受注者の技術的審査を受けたのち、引渡し部分に相当する工事請負代金額（以下「引渡し部分相当額」という。）の確定に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。
- (2) 受注者は、引渡し部分の工事が完了したとき、設計図書のとおりを実施されていることを確認し、発注者に検査を求め、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、受注者は、発注者の指定する期間内に、発注者の指示に従って修補又は改造して、発注者の検査を受ける。
- (4) 引渡し部分の工事が第 2 項又は前項の検査に合格したとき、発注者は、引渡し部分相当額全額の支払を完了すると同時にその引渡しを受けることができる。
- (5) 部分引渡しにつき、法令に基づいて必要となる手続は、発注者が行い、受注者はこれに協力する。また、手続に要する費用は、発注者の負担とする。

## 第 51 条 本件建築物の引渡、工事請負代金の支払

- (1) 第 47 条第 1 項又は第 2 項の検査に合格した場合、本契約に別段の定めのあるときを除き、受注者は、発注者に本件建築物を引き渡し、同時に、発注者は、受注者に工事請負代金の支払を完了する。
- (2) 受注者は、本契約の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。この部分払が、出来高払である場合、受注者の請求額は本契約に別段の定めのあるときを除き、発注者の検査に合格した出来形部分と検査済の工事材料及び建築設備の機器に対する工事請負代金額の 9/10 に相当する額とする。
- (3) 前払を受けているときは、前項の出来高払の請求額は、次の式によって算出する。  
請求額＝前項による金額×（工事請負代金額－前払金額）÷工事請負代金額
- (4) 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、引渡しを申し出た時からその引渡しをするまで、自己の財産に対するのと同様の注意をもち

て、本件建築物を保存すれば足りる。

(5) 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の注意をもって管理したにもかかわらず本件建築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 52 条 工事の変更、工期の変更

(1) 発注者は、必要によって、工事を追加し又は変更することができる。

(2) 発注者は、必要によって、受注者に工期の変更を請求することができる。

(3) 発注者及び受注者は、工事確定合意書において工期を定めるとき、又は工期の変更をするときは、工期を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、発注者に対して、工事内容の変更（施工方法等を含む）及び当該変更に伴う工事請負代金の増減額を提案することができる。この場合、受注者は、発注者の書面による承諾を得た場合には、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、受注者に損害を及ぼしたときは、受注者は、発注者に対してその補償を請求することができる。

(6) 受注者は、本契約に別段の定めのあるほか、工事の追加又は変更（第 20 条に定める設計業務の追加・変更による工事内容の変更又は確定を含む。）、建設業法第 20 条の 2 第 2 項に定める主要な資材の供給の著しい減少その他の工期に影響を及ぼす事象の発生、不可抗力、関連工事の調整、協議の開始の遅延等による当該協議の長期化（受注者の責めに帰すべき事由によるものを除く。）、近隣住民との紛争その他正当な理由があるときは、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できるとともに、必要により工期の延長に係る協議を申し出ることができる。

(7) 前項の協議の申出を受けた発注者は、当該申出が根拠を欠く場合その他正当な理由がある場合を除き、誠実に当該協議に応じるよう努めるものとする。

## 第 53 条 工事請負代金額の変更

(1) 次の各号の一にあたるときは、本契約に別段の定めのあるほか、発注者又は受注者は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる工事請負代金額の変更を請求できるとともに、必要により請負代金額の変更に係る協議を申し出ることができる。

① 工事の追加又は変更（第 20 条に定める設計業務の追加・変更による工事内容の変更又は確定を含む。）があったとき。

② 工期の変更があったとき。

③ 第 34 条の関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。

④ 支給材料、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 建設業法第 20 条の 2 第 2 項に定める資材の価格の高騰その他の請負代金額に影響を及ぼす事象が発生したとき。

⑥ 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などによって、工事請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。

⑦ (A) 方式における設計施工契約書又は (B) 方式における工事確定合意書の締結から本契約の目的物の引渡しまで 1 年を超える契約で、法令の制定若しくは改廃又は物価、賃金などの変動によっ

て、締結から1年を経過したのちの未履行であった工事部分に対する工事請負代金相当額が適当でないと認められるとき。

⑧中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合、工事請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。

(2) 工事請負代金額を変更するときは、次の各号のとおりとする。

①適切な価格転嫁による適正な請負代金額の設定がなされるよう、この工事に係る価格等の変動の内容その他の事情等を考慮するものとする。

②原則として、工事の減少部分については、第31条で提出した工事請負代金内訳書の単価により、増加部分については、変更時の時価による。

(3) 本条第1項の協議の申し出を受けた者は、当該申出が根拠を欠く場合その他正当な理由がある場合を除き、誠実に当該協議に応じるよう努めるものとする。

#### 第54条 履行遅滞、違約金

(1) 受注者の責めに帰すべき事由により、契約期間内に本件建築物を完成し引き渡すことができないときは、本契約に別段の定めのない限り、発注者は、受注者に対し、遅滞日数に応じて、工事請負代金額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金（損害賠償額の予定。以下同じ。）を請求することができる。ただし、工期内に、第50条による部分引渡しのあったときは、工事請負代金額から部分引渡しを受けた部分に相応する工事請負代金額を控除した額について違約金を算出する。

(2) 発注者が第50条第4項又は第51条に定める工事請負代金の支払を完了しないときは、受注者は、発注者に対し、遅滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。

(3) 発注者が前払又は部分払を遅滞しているときは、前項の規定を適用する。

(4) 発注者が第2項の遅滞にあるときは、受注者は、本件建築物の引渡しを拒むことができる。

(5) 第51条第4項及び第5項の規定は、前項の規定による引渡しの拒絶について準用する。

#### 第55条 施工上の契約不適合責任

(1) 発注者は、引き渡された本件建築物に施工業務に起因してその内容の全部又は一部が種類又は品質に関して本契約の内容に適合しない状態（本約款において「施工上の契約不適合」という。）があるときは、受注者に対し、書面をもって、本件建築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) 前項本文の場合において、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項本文の場合において、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、その施工上の契約不適合の程度に応じて、書面をもって、工事請負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、直ちに工事請負代金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本件建築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、発注者が本項本文の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、受注者に対し、施工上の契約不適合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、施工上の契約不適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、この限りでない。

## 第 55 条の 2 施工上の契約不適合責任の期間等

(1) 発注者は、引き渡された本件建築物に関し、第 50 条又は第 51 条の引渡しを受けた日から 2 年以内でなければ、施工上の契約不適合を理由とした前条に定める履行の追完の請求、工事請負代金の減額の請求、損害賠償の請求又は第 57 条の 2 第 1 項若しくは第 57 条の 3 に定める契約の解除（以下「請求等」という。）をすることができない。

(2) 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、植栽等の施工上の契約不適合については、引渡しの際、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、その責めを負わない。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施工上の契約不適合については、引渡しを受けた日から 1 年を経過する日まで請求等を行うことができる。

(3) 第 1 項及び前項の請求等は、具体的な施工上の契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠など当該請求等の根拠を示して、施工上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。

(4) 発注者が第 1 項又は第 2 項に規定する施工上の契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下本条において「契約不適合責任期間」という。）内に施工上の契約不適合を知り、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 年を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、第 1 項又は第 2 項に規定する契約不適合責任期間内に請求等をしたものとみなす。

(5) 発注者は、第 1 項又は第 2 項に規定する請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる施工上の契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外の請求等を行うことができる。

(6) 前五項の規定は、施工上の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、施工上の契約不適合の責任については、民法の定めるところによる。

(7) 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。

(8) 発注者は、本件建築物の引渡しの際に、施工上の契約不適合があることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、直ちに書面をもってその旨を受注者に通知しなければ、当該契約不適合に対する請求等を行うことができない。ただし、受注者が当該契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

(9) 本契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約である場合には、本件建築物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成 12 年政令第 64 号）第 5 条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10 年とする。この場合において、前各項の規

定は適用しない。

(10) 引き渡された本件建築物の施工上の契約不適合が第 41 条第 4 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、請求等を行うことができない。ただし、第 41 条第 5 項本文に該当するときはこの限りでない。

## 第五章 共通事項

### 第 56 条 発注者の損害賠償請求

発注者は、本契約に別段の定めのあるほか、受注者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、この限りでない。

- ① 第 57 条の 2 第 1 項又は第 57 条の 3 (第 4 号を除く。)の規定により、本契約が解除されたとき。
- ② 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。

### 第 56 条の 2 受注者の損害賠償請求

受注者は、本契約に別段の定めのあるほか、発注者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、この限りでない。

- ① 第 58 条第 1 項の規定により本業務が中止されたとき (ただし、第 6 号は除く)。
- ② 第 58 条の 2 及び第 58 条の 3 の規定により本契約が解除されたとき。
- ③ 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。

### 第 57 条 発注者の任意の中止権及び解除権

- (1) 発注者は、受注者が本業務を完了しない間は、必要によって、書面をもって受注者に通知して、本業務を中止し、又は本契約を解除することができる。この場合、発注者は、これにより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、前項で中止された本業務を再開させることができる。
- (3) 第 1 項により中止された本業務が再開された場合、受注者は、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる実施期間変更並びに設計業務報酬額、工事監理業務報酬額及び工事請負代金額の変更を請求することができる。

### 第 57 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、本契約に別段の定めのあるほか、次の各号の一にあたる場合は、書面をもって受注者に通知して本業務を中止し、又は書面をもって、受注者に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、当該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ときは、この限りでない。

- ① 受注者が正当な理由なく、実施期間内に設計業務を完了する見込みがないと明らかに認められるとき。
- ② 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。
- ③ 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、受注者が本件建築物を完成する見込みがないと認められるとき。
- ④ 受注者が第 41 条第 1 項の規定に違反したとき。
- ⑤ 受注者が正当な理由なく、第 23 条又は第 55 条の履行の追完を行わないとき。
- ⑥ 前五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、前項で中止されたこの工事を再開させることができる。

### 第 57 条の 3 発注者の催告によらない解除権

発注者は、受注者が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を解除することができる。

- ① 受注者が第 8 条第 1 項の規定に違反して、工事請負代金債権を譲渡したとき。
- ② 受注者が第 32 条の規定に違反したとき。
- ③ 受注者が建築士事務所の登録若しくは建設業の許可を取り消されたとき又はその登録若しくは許可が効力を失ったとき。
- ④ 受注者が支払を停止する等により、本業務を続行することができないおそれがあると認められるとき。
- ⑤ 引き渡された本件建築物に実施設計成果物の契約不適合又は施工上の契約不適合がある場合において、当該契約不適合が本件建築物を除却した上で再び建設しなければ、本契約の目的を達成することができないものであるとき。
- ⑥ 受注者が本業務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。
- ⑦ 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本契約をした目的を達することができないとき。
- ⑧ 本業務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本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。
- ⑨ 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、発注者が第 57 条の 2 第 1 項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。
- ⑩ 受注者が第 58 条の 2 本文又は第 58 条の 3 各号のいずれかに規定する理由がないにもかかわらず、本契約の解除を申し出たとき。
- ⑪ 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が以下の一にあたるとき。

- イ 役員等（受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員若しくは同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
- ロ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等を利用するなどしていると認められるとき。
- ハ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
- ホ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ヘ イからホまでのいずれかに該当する者に第8条各項又は第18条各項に定める権利、義務の譲渡などをしたとき（第8条各項又は第18条各項の発注者の書面による承諾を得た場合を含む。）。
- ト 再委託先、下請負人又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき（第19条第2項、第27条第2項又は第32条の発注者の書面による承諾を得た場合を含む。）。
- チ イからホまでのいずれかに該当する者を再委託先、下請負人又は資材、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（トに該当する場合を除く。）に、発注者が当該契約の解除を求めたにもかかわらず、これに従わなかったとき。

#### 第57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57条の2第1項各号及び第57条の3各号に定める事由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57条の2第1項本文及び第57条の3の規定による契約の解除をすることができない。

#### 第58条 受注者の中止権

(1) 次の各号の一にあたる時、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解消されないときは、本業務を中止することができる。ただし、第6号の場合は、発注者への催告を要しない。

- ①発注者が前払又は部分払を遅滞したとき。
- ②発注者の責めに帰すべき事由により、設計業務が遅滞したとき。
- ③発注者が正当な理由なく本契約に定める協議に応じないとき。
- ④発注者が第33条の敷地及び工事用地などを受注者の使用に供することができず、受注者が施工できないとき。

⑤前各号のほか、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。

⑥不可抗力のため、受注者が施工できないとき。

(2) 前項における中止事由が解消したとき（第2号及び第5号については発注者の責めに帰すべき事由が解消したとき）は、受注者は、本業務を再開する。

(3) 前項により本業務が再開された場合、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実施期間の変更並びに設計業務報酬額、工事監理業務報酬額及び工事請負代金額の変更を請求することができる。

(4) 発注者が支払を停止する等により、設計業務報酬、工事監理業務報酬又は工事請負代金の支払能力を欠くおそれがあると認められるとき（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本業務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、第2項及び前項を適用する。

### 第58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場合は、書面をもって、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ときは、この限りでない。

### 第58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の解除をすることができる。

① 第57条第1項又は第58条第1項において設計業務の中止期間が2か月以上となったとき。

② 第57条第1項又は第58条第1項による工事の中止期間が工期の1/4以上になったとき又は2か月以上になったとき。

③ 発注者が工事を著しく減少したため、工事請負代金額が2/3以上減少したとき。

④ 発注者が支払を停止する等により、設計業務報酬、工事監理業務報酬又は工事請負代金の支払能力を欠くと認められるとき。

⑤ 前四号に掲げる場合のほか、本業務の完了が不能であるとき又は発注者がその債務の履行をせず、受注者が第58条の2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。

⑥ 発注者が以下の一にあたるとき。

イ 役員等（発注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、発注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所等の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団員等であると認められるとき。

ロ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしていると認められるとき。

ハ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

- ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
- ホ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ヘ イからホまでのいずれかに該当する者に第 8 条各項又は第 18 条各項に定める権利、義務の譲渡などをしたとき(第 8 条各項又は第 18 条各項の受注者の書面による承諾を得た場合を含む)。
- ト 関連業務受託者との委託契約に当たり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- チ イからホまでのいずれかに該当する者を関連業務受託者との委託契約の相手方としていた場合(トに該当する場合を除く。)に、受注者が当該契約の解除を求めたにもかかわらず、これに従わなかったとき。

#### 第 58 条の 4 受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限

第 58 条第 1 項各号、第 58 条の 2 本文及び前条各号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 58 条第 1 項の規定による本業務の中止並びに第 58 条の 2 本文及び前条の規定による本契約の解除をすることができない。

#### 第 59 条 解除に伴う措置

- (1) 本件建築物の完成前に、本契約が解除されたとき、発注者は、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。)がある場合、これを引き受けるものとし、発注者が受ける利益の割合に応じて受注者に工事請負代金を支払わなければならない。
- (2) 設計業務又は工事監理業務の完了前に、本契約が解除されたとき、受注者は、発注者に対して、設計業務及び工事監理業務について、本契約が解除されるまでの間、債務の本旨に従って履行した割合に応じた設計業務報酬及び工事監理業務報酬の支払を請求することができる。
- (3) 発注者は、契約解除のときまでに受注者から交付されている設計成果物及び未完了の設計成果物(以下すでに受注者から交付されているものを「交付済み成果物等」という。)がある場合、これを利用することができる。
- (4) 前項において、交付済み成果物等が著作物に該当する場合、第 15 条から第 18 条までの規定中、「著作成果物」を「交付済み成果物等」と読み替えて適用する。ただし、発注者は、未完了の設計成果物について受注者の氏名を表示してはならない。
- (5) 第 3 項において、交付済み成果物等のうち実施設計成果物に、実施設計成果物の契約不適合がある場合には、第 23 条第 5 項の規定中、「本件建築物の工事完成引渡しの日から」を「本契約が解除された日から」と読み替えて適用するものとするが、未完了の設計成果物について、発注者は、追完、報酬減額及び損害の賠償を請求することができない。
- (6) 前四項の定めにかかわらず、発注者又は受注者の一方が、設計成果物の利用範囲(受注者の特許権等を含む。)、著作権の帰属、実施設計成果物の契約不適合に対する責任等について協議を求めた場合、相手方は速やかに協議に応じるものとする。
- (7) 発注者が第 57 条の 2 第 1 項又は第 57 条の 3 により本契約を解除した場合に、清算の結果過払が

あるときは、受注者は、過払額についてその支払を受けた日から法定利率による利息をつけて発注者に返す。

- (8) 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、あと片付けなどの処置を行う。
- (9) 発注者又は受注者は、前項の処置が遅れている場合に、催告しても正当な理由がなくなお行われな  
いときは、相手方に代ってこれを行い、その費用を請求することができる。
- (10) 第1項に規定する場合において、第7項、第8項及び前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。
- (11) 本業務の完了後に本契約が解除されたときは、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。

## 第60条 紛争の解決

- (1) 本契約の設計業務、工事監理業務又は施工業務に関して発注者と受注者の間に紛争が生じたとき  
は、発注者又は受注者は、訴えの提起又は民事調停法に基づく民事調停の申立てをすることができ  
る。
- (2) 本契約の施工業務に関して発注者と受注者の間に紛争が生じたときは、当事者の双方又は一方か  
ら相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、又は設計施工契約書に定める建設  
業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせん又は調停によってその解決を  
図ることができる。ただし、審査会の管轄について定めのないときは、建設業法第25条の9第1項又  
は第2項に定める審査会を管轄審査会とする。
- (3) 前二項の規定にかかわらず、発注者又は受注者は、仲裁合意書に基づいて、仲裁に付すことができ  
る。

## 第61条 補則

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して定める。

©一般社団法人 日本建設業連合会

2026年3月

本誌掲載内容の無断転載を禁じます