

# 住宅リフォーム標準契約約款 改定のポイントについて

---

令和2年

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

# <改定のポイント>

## 民法改正に伴う改定のポイントについて

---

- 第9条 瑕疵担保責任
- 第11条 注文者の中止権・解除権
- 第12条 請負者の中止権・解除権

## その他の改定のポイントについて

---

- 第7条 第三者への損害および第三者との紛議
- 第10条 工事および工期の変更
- 第13条 解除に伴う措置
- 第15条 個人情報の取り扱い
- 第16条 反社会勢力からの排除

## 第9条 瑕疵担保責任

---

### ■ 第9条 瑕疵担保責任

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。ただし、請負者が別段の保証書を発行している場合には、当該保証書等定めによるものとする。



### ■ 第8条 契約に適合しない場合の担保責任

引き渡された目的物が契約の内容に適合しないものがある場合、請負者は引き渡しから2年間、民法の定める責任を負う。ただし、建築設備の機器本体、室内仕上げ・装飾、家具、植栽等において、契約の内容に適合しないものがある場合は、引き渡しから1年とする。

2 前項の規定にかかわらず、請負者が別段の保証書等を発行している場合には、当該保証書等の定めによるものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、第5条に基づく注文者からの支給材料または貸与品ならびに注文者の指示が原因で不適合が発生した場合には請負者は責任を負わないものとする。

## ポイント

- ・「瑕疵」という用語を「契約の内容に適合しないもの」に改めた（新民法636条）。
- ・契約不適合責任期間について、2年間民法の定める責任を負うと第1項に定めた。
- ・注文者からの支給材料等や指示が原因の不適合には請負者は責任を負わない条文を第3項に追加した（新民法636条）。

### （請負人の担保責任の制限）

第六百三十六条 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあつては、仕事が終了した時に仕事の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とき）は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

# 第9条 瑕疵担保責任

## 民法の改正内容

<現行>

瑕疵



- ・ 修補
- ・ 損害賠償
- ・ 修補 + 損害賠償

<改正後>

種類又は品質に関して契約  
の内容に適合しないこと



・ 履行の追完請求

- ・ 修補
- ・ 代替物の引渡し
- ・ (不足分の引渡し)



・ 履行の追完を催告し  
ても応じない場合

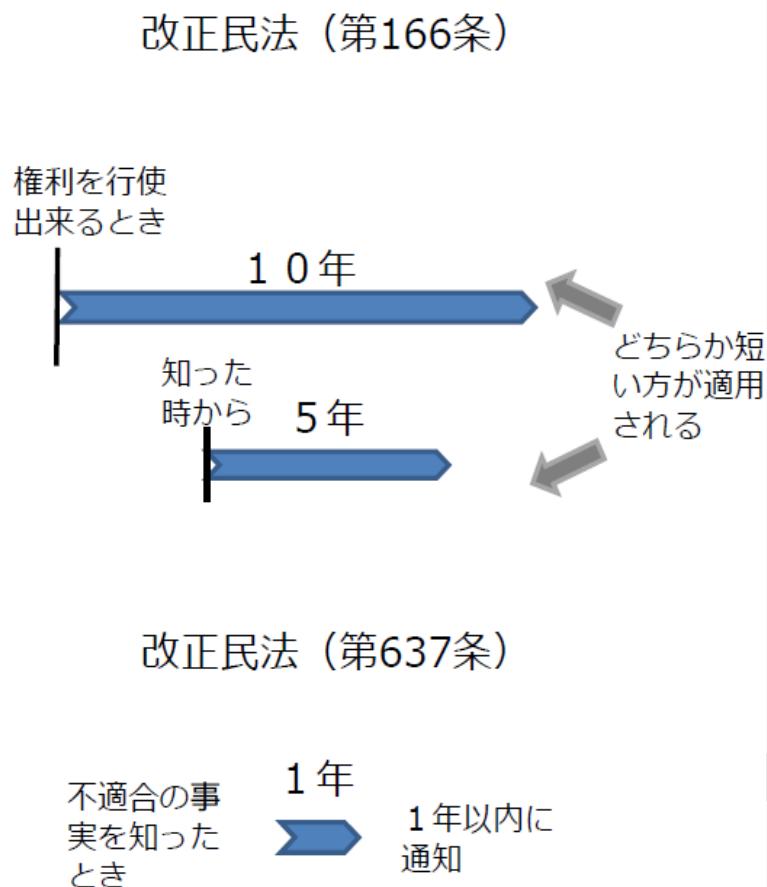
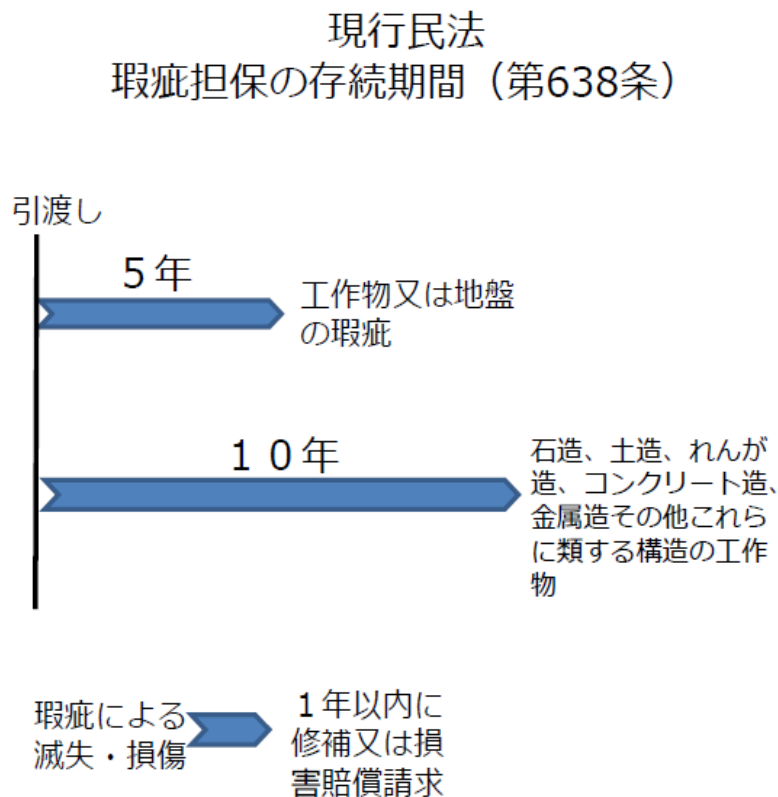
・ 代金減額請求

・ 履行の追完が  
不能な場合等  
は催告無く代  
金減額請求が  
可能

※ 損害賠償請求と契約の解除の  
権利行使については上記におい  
て妨げられない

# 第9条 瑕疵担保責任

## 民法の改正内容



※目的物を引き渡した時において、請負人が不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは適用しない。  
→ 1年以内に通知していなくても権利行使可能

## 第9条 瑕疵担保責任

### 約款の改正内容

引渡し

原則

引き渡しから2年以内に請求

設備機器、  
室内装飾、  
家具等

引き渡しから1年以内に請求  
(検査で発見できなかった契約不適合に限る)

改正民法では引き渡しから最大10年間契約不適合の責任を請負者が負わなければならないが、当該約款では引き渡しから2年間の責任を負うこととしている(設備機器、室内装飾、家具等は1年の責任)。  
ただし、保証書を発行している場合は、その保証書の定める期間が優先される。

## 第11条 注文者の中止権・解除権

### ■ 第11条 注文者の中止権・解除権

注文者は、必要によって、書面をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。これにより請負者に発生した損害を注文者が賠償する義務を負う。

2 次の各号の一にあたる時は、注文者は、書面をもって工事を将来に向かって中止し、または この契約を解除することができる。この場合、注文者は、発生した損害を請負者に請求することができる。



### ■ 第11条 注文者の中止権・解除権

注文者は、必要**がある場合には**、書面**(電子メール等)**をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができる。これにより請負者に発生した損害を注文者が賠償する義務を負う。

2 **注文者は請負者が正当な理由なくして契約上の期限内に工事を完了しない場合、書面(電子メール等含む)による催告をした後、相当期間内になおも工事を完了しない場合は契約を解除することができる。ただし、工事の遅延の程度がその契約およ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はない。**

3 次の各号の一にあたる時は、注文者は、書面**(電子メール等含む)**をもって工事を将来に向かって中止し、または この契約を解除することができる。この場合、注文者は、発生した損害を請負者に請求することができる。**ただし、その原因が注文者にある場合にはこの限りではない。**



# 第11条 注文者の中止権・解除権

## ポイント

- ・ 現状を鑑みて「書面」を「書面（電子メール等含む）」に変更した。  
※他の条文の「書面」も同様に変更した。
- ・ 請負者が工事を完了しない時に、注文者が催告をしても相当期間内に工事を完了しない場合、契約を解除できる条文及びその工事の遅延の程度が軽微である場合は解除できない条文を第2項に追加した（新民法541条）。  
※第3項第二号の解除要件は、無催告解除なので第2項の解除とは内容が異なる。
- ・ 注文者からの契約解除の際に、解除の原因が注文者にある場合には解除できない文言を第3項に追加した。

（催告による解除）

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が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、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその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12条 請負者の中止権・解除権

### ■ 第12条 請負者の中止権・解除権



### ■ 第12条 請負者の中止権・解除権

3 注文者が、正当な理由なく前払いまたは部分払いを拒否する意思を明確に表示したときは、請負者は書面(電子メール等含む)をもって工事を将来に向かって中止し、またはこの契約を解除することができる。

### ポイント

- ・ 新民法542条(催告によらない解除)の規定による注文者の支払いの拒否による請負者の解除権の条文を第3項に追加した。

(催告によらない解除)

第五百四十二条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

## 第7条 第三者への損害および第三者との紛議

### ■ 第7条 第三者への損害および第三者との紛議

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。



### ■ 第6条 第三者への損害および第三者との紛議

施工により、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、請負者の責に帰すべき事由によって生じたものについては、請負者の負担とし、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。なお、双方の責に帰すべき事由による場合は協議により負担を定めるものとする。

### ポイント

**双方に責任がある場合の条文を第2項に追加した。**

※双方に責任がない場合は賠償義務は発生しないが、訴訟費用等が発生し得る。

## 第10条 工事および工期の変更

### ■ 第10条 工事および工期の変更

注文者は、必要によって工事の追加、変更を申し入れすることができる。

4 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。



### ■ 第10条 工事および工期の変更

注文者は、必要**がある場合には**工事の追加、変更を申し入れすることができる。

4 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、**追加工事代金および**工期の延長を求めることができる。**追加工事代金および延長日数は、追加工事代金および工期の延長を求める理由に応じて、**注文者と請負者が協議して決める。

### ポイント

不可抗力等の理由による工期の延長の他、追加工事代金について第2項に追加した。

## 第13条 解除に伴う措置

### ■ 第13条 解除に伴う措置

3 前項の処置が遅れている場合、一方が催告しても他方が正当な理由なくこの処置を行わないときは、自らその処置を実施し、その費用を求償することができる。



### ■ 第13条 解除に伴う措置

3 **第1項の協議が調わない場合および**前項の処置が遅れている場合、一方が催告しても他方が正当な理由なくこの処置を行わないときは、自らその処置を実施し、その費用を求償することができる。

### ポイント

- ・ 契約を解除する際の出来形部分等の処理についての注文者、請負者双方の協議が調わない場合の文言を第3項に追加した。

## 第15条 個人情報の取り扱い

### ■ 第15条 個人情報の取り扱い

注文者は、この契約が請負者の総合的な監督の下、注文者の個人情報の一部が、請負者の指定する施工業者、資材メーカー等の第三者に、この契約の履行及び工事完了後のアフターメンテナンス等において必要な範囲内に限り利用されることを承諾するものとする。



### ■ 第15条 個人情報の取り扱い

注文者は、この契約が請負者の総合的な監督の下、注文者の個人情報(ただし、**要配慮個人情報**を除く)の一部が、請負者の指定する施工業者、資材メーカー等の第三者に、この契約の履行及び工事完了後のアフターメンテナンス等において必要な範囲内に限り利用されることを承諾するものとする。

### ポイント

- ・ 第三者に利用される個人情報について、本人の病歴や犯罪歴等の「**要配慮個人情報**」は除かれる文言を追加した。

## 第16条 反社会勢力からの排除

### ■ 第16条 反社会勢力からの排除

一 役員等(請負者が個人である場合にはその者を、請負者が法人である場合にはその役員またはその支店も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をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。



### ■ 第16条 反社会勢力からの排除

一 役員等(**当事者**が個人である場合にはその者を、**当事者**が法人である場合にはその役員またはその支店も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をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

### ポイント

- ・ 請負者だけが反社会勢力とは限らないので、注文者も含めて「当事者」に変更した。