

住宅リフォーム工事標準契約書

(中・大規模工事用)

(2枚複写 10組 ノーカーボン)

一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム工事標準契約書

(中・大規模工事事用)

平成27年2月 制定

発行：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-7-2

ステージビルディング4階

TEL. 03-3556-5430

FAX. 03-3261-7730

URL <http://www.j-reform.com>

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会は、住宅リフォーム関連の団体と、全国の都道府県・政令市等で構成された、住宅リフォームの基幹となる全国組織です。

住宅リフォーム工事標準契約書について

(中・大規模工事に用)

1 標準契約書式を改訂した趣旨

(1) 書面交付の義務

建設工事の請負契約においては、すべての工事で所定の事項を記載した契約書面を交付しなければなりません(建設業法第19条)。しかしながら、現状のリフォーム工事、特に小規模なリフォーム工事においては、契約書を取り交わしていないまたは曖昧な内容による契約や安易な変更等によるトラブルが多く発生しています。

(2) 「住宅リフォーム工事請負契約書」と「住宅リフォーム工事注文書・請書」の二本立てに改訂

従来は、契約の書面として「住宅リフォーム工事標準契約書(小規模工事に用)」だけを提供していましたが、今回は、新たに中・大規模工事に用としての「標準契約書」を作成しました。

併せて少額工事が大半であるリフォーム工事を鑑みて、現行の標準契約書(小規模工事に用)を見直して、より使いやすい「標準注文書・請書」を新たに作成し、「注文書・請書」と「契約書」の二本立てにしました。

小規模なリフォーム工事等で、今まで契約書を取り交わしていなかった場合においても使いやすいようにしていますので、契約の際は必ずこれら契約書面を使用してください。

2 本標準契約書の利用について

この住宅リフォーム工事標準契約書は、小規模な工事にも使用できますが、どちらかというとなり **請負金額100万円程度以上もしくは契約時に見積書、設計図、仕様書等を添付する工事の使用に適しています。**

(例：請負金額80万円で契約時に見積書、設計図、仕様書等を添付する工事
⇒本請負契約書を使用)

小規模な工事(請負金額100万円程度未満)のうち契約時に見積書、設計図、仕様書などを添付しない工事については、当協議会が発行している「住宅リフォーム工事標準注文書・請書」を別途用意しています。

3 工事及び工期の変更について

リフォーム工事中に工事の変更や追加が生じた場合には、変更・追加工事の内容や工期の延長日数については、注文者と請負者で協議して、双方合意の上

で決めてください。（「住宅リフォーム工事請負契約約款」第10条に記載。）

また、その際には**変更等の内容について、必ず書面での合意を行った上で、その書面を当初の契約書面と一緒に保管してください。**

当協議会のホームページからも、標準的な「住宅リフォーム工事工事内容変更合意書」がダウンロードできますのでご利用ください。

4 印紙税の軽減措置について

この住宅リフォーム工事標準契約書は、印紙税法上の第2号文書「請負に関する契約書」に該当するので、印紙税が課税されます。

平成26年4月1日から平成32年3月31日までの間に作成される請負契約書に係る印紙税の金額は、軽減措置が適用され、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、「軽減後の税率」欄の金額となりますので、該当する印紙を貼付してください。

なお、下表の「契約金額」は、住宅リフォーム工事標準契約書の4. 請負金額の「うち工事価格（消費税等額を除く）」の欄に記載された金額となります。

契約金額（税抜）	本則税率	軽減後の税率
1万円以上100万円以下	200円	200円
100万円超200万円以下	400円	200円
200万円超300万円以下	1千円	500円
300万円超500万円以下	2千円	1千円
500万円超1千万円以下	1万円	5千円
1千万円超5千万円以下	2万円	1万円
5千万円超1億円以下	6万円	3万円
1億円超5億円以下	10万円	6万円
5億円超10億円以下	20万円	16万円
10億円超50億円以下	40万円	32万円
50億円超	60万円	48万円
契約金額の記載のないもの	200円	200円

詳細は国税庁のホームページをご参照ください。

国税庁：<https://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7108.htm>

5 工事請負契約約款について

請負者は、リフォーム工事を請け負う場合、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。

「工事請負契約約款」の条文の内容について、分かりづらいものや質問の多いものについて以下に解説しています。

・第8条（不可抗力による損害）

注文者・請負者のいずれにも責任のない不可抗力については、まず、第1項で注文者が損害の状況を速やかに請負者に通知することを規定しています。

その上で、第2項で損害が発生した場合には、注文者と請負者が協議した上で、それが重大なものであり、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場合に、注文者が負担することを規定しています。

・第9条（瑕疵担保責任）

瑕疵担保責任については民法の規定に基づくことを規定していますが、別途保証書において瑕疵担保責任の規定がある場合には、これに基づくものとするを新たに追加しました。

・第10条（工事および工期の変更）

注文者による工事や工期の変更について、その内容は当事者の合意によって決めることについての条文及び追加工事代金が発生する場合の代金支払の請求を請負者ができることについての条文を新たに追加しました。

また、工事や工期の変更の際には、変更等の内容について、必ず書面での合意を行った上で、その書面を当初の契約書面と一緒に保管してください。

・第11条（注文者の中止権・解除権）

注文者が、必要に応じて工事を中止または解除することができることを新たに規定しました。

・第12条（請負者の中止権・解除権）

請負者が、相当の期間を定めて催告しても是正がなされない時に、中止・解除できるケースを新たに規定しました。

・第13条（解除に伴う措置）

第11条及び12条において解除された場合の精算や引取及び後片付けについて新たに規定しました。

・第14条（遅延損害金）

遅延損害金の具体的な計算方法は、次のとおりです。

$$\text{（請負代金} - \text{（工事済部分相当額} + \text{搬入工事材料相当額）} \times 14.6\% \div 365 \text{日} \times \text{遅延日数}$$

（例）請負代金から工事済部分相当額と搬入工事材料相当額を控除した額が100万円で遅滞日数が10日の場合

$$100 \text{万円} \times 14.6\% \div 365 \text{日} \times 10 \text{日} = \boxed{4,000 \text{円}}$$

・第15条（個人情報の取扱い）

注文者の個人情報を請負者が利用する範囲について新たに規定しました。

作成・提出の手順

- ・この契約書は2枚組(複写)で、「住宅リフォーム工事請負契約約款」が一体となった書式構成となっています。
- ・同じ内容の契約書を2部作成し、注文者、請負者が各1部ずつ保有してください。

1. 請負者が請負契約書を作成する。

請負契約書の作成に必要な添付書類（①見積書（契約用）②仕様書 ③設計図④その他）を各2部ずつ準備します。

請負契約書の作成

- （1）請負者は、「請負契約書」の1. 工事名称～6. 添付書類までを記入します。（複写式なので2枚目の同じ項目は複写されます。）（別紙記入例参照）
- （2）作成した「請負契約書」および添付書類を袋とじします。（2部）（別紙参照）
- （3）「請負契約書」の請負者欄に予め住所、社名、代表者名を記入した上で、代表者印を押印し、請負金額に応じた収入印紙を貼付します。（なお、印紙代は注文者、請負者それぞれが負担します。）
- （4）袋とじした「請負契約書」は2部とも請負者の割印をするとともに、収入印紙に請負者の消印をすることを忘れないようにします。

2. 注文者に記名、押印を依頼する。

- （1）請負者は、「請負契約書」に記入したリフォーム工事の内容、および約款（クーリングオフが適用される場合はその説明）、添付書類を注文者に説明します。内容についてご了解いただいた後に、注文者に「請負契約書」の「契約日」、「注文者」欄への記入、押印を依頼します（注文者が連名の場合は、2名の方に依頼します。）。
- （2）請負者の押印にならって袋とじへの割印と、収入印紙に注文者の消印をすることにより、契約が完了します。同じ内容の契約書を2部作成し、注文者、請負者が各1部ずつ保有してください。

