

# 住宅リフォーム工事標準契約書

(中・大規模工事用)

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)

令和2年3月 制定

令和4年6月 改定

令和6年6月 改定

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 <https://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・政令指定都市等で構成された、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 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発生しています。

## 2 「住宅リフォーム工事標準注文書・請書(小規模工事に用)」と「住宅リフォーム工事標準契約書(中・大規模工事に用)」の二本立て

本契約書面はリフォームの小規模工事に用として「標準注文書・請書」と中・大規模工事に用として「標準契約書」(本書)の二本立てになっています。

リフォーム工事の契約の際は必ずこれら契約書面を使用してください。

## 3 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、小規模な工事に用使用できますが主に**請負金額100万円以上程度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100万円未満程度)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(小規模工事に用)」を別途用意しています。

## 4 工事およ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、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。**

一般社団法人住宅リフォーム推進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。

## 5 印紙税について

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。

令和9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5. 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。

## 6 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。

### ■頭書部分4（工事を施工しない日・時間帯）

令和2年10月に施行された建設業法19条1項4号に基づき、工事を施工しない日及び時間帯を記載できるようにしました。

### ■第2条（一括下請負・一括委任の禁止）

同条のほか、本契約約款においては、承諾解除通知等を書面によって行うものとしています。

この書面については、実務の実情を考慮して、電子メール等紙媒体の書面によらない通知措置も含む旨を規定しています。

特定商取引に関する法律の令和3年改正により、いわゆる「クーリング・オフ」についても、電子メール等電磁的記録による通知も可能となりました。

このような特定商取引に関する法律の改正に合わせて、電子メール等の電磁的記録によるクーリング・オフの通知も可能となりましたので、ご注意ください。

### ■第3条（権利・義務などの譲渡の禁止）

第1項の「譲渡禁止特約」が規定された場合でも、民法では第三者への債権譲渡は有効となります。

ただし、悪意重過失の譲受人に対しては履行を拒むことができるので、通常は譲渡禁止特約が規定されていることが殆どであることから、悪意者に該当するケースが多いと思われます。

### ■第6条（第三者への損害および第三者との紛議）

第2項記載の「前項に要した費用」とは、たとえば、調査費用、裁判費用（訴訟費用）等が想定されます。

### ■第7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よる損害については、第1項で請負者が損害の状況を速やかに注文者に通知することを規定しています。そして損害が発生した場合には、第2項において、注文者と請負者が協議した上で、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は、注文者が負担することを規定しています。

#### ■第8条（契約に適合しない場合の担保責任）

契約不適合責任期間については、国土交通省の定めた建設工事業標準請負契約約款の改正内容と同様に、責任期間は「引渡しから2年」としました。

ただし、「建築設備の機器本体、室内の仕上げ・装飾、家具、植栽」について、1年以上経過したものについては施工上の瑕疵か使用上の瑕疵か判別しにくいことに鑑み、責任期間は「引渡しから1年」と規定しました。

なお、民法の契約不適合責任の改正内容については6頁の「※民法上の契約不適合の責任について」を参照してください。

また、第2項は、請負者が保証書を発行している場合は、従前どおり第1項の約款の定めにかかわらず、保証期間が優先することを規定しました。

また、第3項において、第5条に基づく「注文者の支給材料または貸与品並びに注文者の指図が原因である場合」に、請負者は責任を負わない旨を規定しました。

#### ■第9条（打ち合わせに基づく施工が不可能もしくは不適切な場合）

注文者の責めに帰すべき事由により完成することができなくなった場合には請負者は報酬請求ができます（改正後民法第536条2項）。

また、注文者の責めに帰すことができない事由により工事が完成不能となった場合（請負者に帰責事由がある場合を含む）、完成前に解除された場合には出来高について請求することができます（改正後民法第634条）。

#### ■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、当事者の合意によって決めることや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等について規定しています。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（電子メール等を含む）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。

また、第2項は、令和2年10月に施行された建設業法19条の5において、「注文者は、工期の変更をするときは、変更後の工期を建設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」と規定されました。そこで第2項の工期の変更の場合も「注文者は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」としました。

#### ■第11条（注文者の中止権・解除権）

第1項は、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規定しています。

第2項は、請負者が工事を遅延した場合に注文者があらかじめ書面をもつ

て催告した後に解除できる旨を規定したものです（これを「催告解除」といいます）。なお、令和2年4月施行の民法改正を反映して、但書において「不履行の内容が軽微であるとき」には解除できないことを規定しています（改正後民法第541条但書）。

第3項第二号は、第2項と異なり、注文者があらかじめ催告することなく（無催告）ただちに解除できる場合を規定しているもので、解除する場合には請負者の帰責事由は求められず、一定の要件を満たした場合には、催告することなくただちに解除できるケースを規定しています。

ただし、いずれの場合も解除の原因が注文者にある場合には解除はできません。

### ■第13条（解除に伴う措置）

第12条および第13条において解除された場合の精算や引取および処置方法について規定しています。

### ■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規定しています。第三者に提供できない「要配慮個人情報」とは、本人の人種、心情、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実、身体障害、知的障害、精神的障害等の障害のあること、健康診断その他の検査の結果、保健指導、診療・調剤情報、逮捕歴や保護処分等を指します。

### ■クーリング・オフの権利行使について

第2条においても説明したとおり、クーリング・オフの権利行使は、書面又は電磁的記録により行うことができ、これには電子メール等も含まれることになりましたので、注意してください。

## ※民法上の契約不適合の責任について

令和2年4月に改正施行された民法と改正前の民法との違いを中心に説明します。

### 1 損害賠償請求

改正前民法では、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は無過失責任（過失がなくても責任ありとされるもの）ですが、新民法では過失責任となります（改正後民法第415条第1項）。

### 2 解除権

約款第11条および第12条のとおりです。

改正後民法では解除する場合に相手方の帰責事由は求められず、一定の要件を満たした場合には解除できることとなります。

ただし、解除の原因が注文者にある場合には解除はできません。

また、「不履行の内容が軽微であるとき」には解除できないことが規定されています（改正後民法第541条但書）。

### 3 修理（追完）請求

注文者の修理（追完）請求権については、買主の追完（修理）請求権を規定した改正後民法第562条を、請負の場合にも準用しています（改正後民法第559条）。

ただし、新たに「売主（請負者）は、買主（注文者）に不相当な負担を課するものでないときは、買主（注文者）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」（改正後民法第562条）ことが規定され、修理工事の内容については注文者の要求どおりとなるとは限らないことになっています。

### 4 報酬減額請求

売買に規定されていた代金減額請求権（改正後民法第563条）が請負にも適用され（改正後民法第559条）、以下の場合には注文者は何ら催告することなく直ちに報酬の減額を請求することができます。

- ① 履行の追完が不能のとき
- ② 請負者が履行の追完を拒絶する意思を明確にしたとき
- ③ 特定の日時または一定の期間内に履行しなければ契約目的を達成できない場合に請負者が履行の追完をせずに時期を経過したとき
- ④ 注文者が催告しても履行の追完を受ける見込がないことが明らかとなったとき  
ただし、注文者の責めに帰すべき事由による場合には請求できない（改正後民法第559条～第563条）。

なお、報酬減額請求権を行使した場合には契約の解除はできなくなります。

### 5 権利行使期間

権利行使を行うには、従来、損害の根拠等を明確にする必要がありますが、改正後民法では「不適合を知ってから1年以内の通知」とされ（改正後民法第637条）、契約に適合していないという不適合の事実さえ通知すればよい（具体的な根拠までは不要）ことになっています。

また、消滅時効期間が5年間となっています（改正後民法第166条第1項）。



## 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部ずつ保管してください。

### 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～7. 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、それぞれに依頼します。)
- (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。

# 記入例

## 記入例

### 住宅リフォーム工事 請負契約書

1-(4) 2-(2)

印鑑貼付欄

本契約書、住宅リフォーム工事請負契約約款及び添付の見積書、仕様書、設計図書をもとにして、  
工事請負契約を結ぶ。この契約の証として本書を2通作成し、当事者が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

1-(1)

1. 工事名称 ○○ 様邸 ○○ 工事

2. 工事場所 ○○ 区 ○○ 〇-〇-〇

3. 工事期間 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日 より ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日 まで

4. 工事を施工しない日・時間帯

※注者は以下の日時は本工事を施工しないものとする

○ 曜日、○ 曜日、平日の午後○時から午前○時まで

5. 請負金額 金 5,500,000 円 (税込)

うち工事関係(消費税等を除く) 金 5,000,000 円

取引に係る消費税等額 金 500,000 円

6. 支払方法

契約締結時	○ 年 ○ 月 ○ 日	金 1,080,000 円 (税込)
中間時	○ 年 ○ 月 ○ 日	金 2,700,000 円 (税込)
完成時	○ 年 ○ 月 ○ 日	金 1,720,000 円 (税込)

7. 添付書類  見積書  仕様書  設計図  その他 ( )

2-(1)

注文者

住 所 ○○ 区 ○○ 〇-〇-〇 住 所

氏 名 ○○ 氏 名

電話番号 ○○○○-○○○-○○○ 電話番号

請負者

1-(3) 住 所 ○○ 区 ○○ 〇-〇-〇

名 称 ○○ 建設株式会社

代表者 社長 ○○ 〇〇 (印) 担当 者 △△ △△

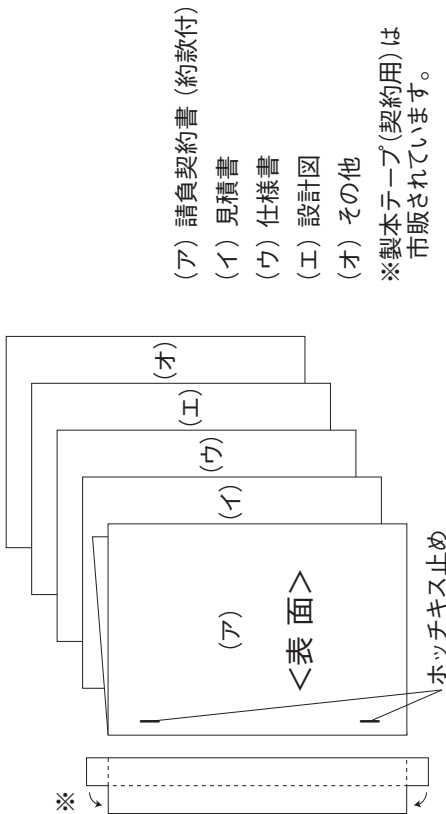
電話番号 ○○-○○○-○○○ FAX番号 ○○-○○○-○○○

電子メールアドレス ○○○○○○@○○○○.○○

# 袋とじ方法

1. (ア) 請負契約書～(オ) その他書面までをホッチキス止めする。

2. 製本テープ (契約用) 等で袋とじする。



3. 袋とじ後、割印を押す。



