

## 『消費者のための家づくりモデル約款の解説〔第3版〕』

## 目次

|            |                             |    |
|------------|-----------------------------|----|
| <b>第1部</b> | <b>基礎知識編</b> .....          | 1  |
| 第1章        | はじめに .....                  | 2  |
| 1          | 第3版発行の目的 .....              | 2  |
| 2          | 消費者のための請負契約約款の必要性 .....     | 3  |
| 3          | 消費者に不利益な契約約款の横行 .....       | 5  |
| 4          | モデル約款を提案した目的と経緯 .....       | 7  |
| 5          | モデル約款の構成のポイントと利用の仕方 .....   | 8  |
| 6          | 改正民法の概要と留意点 .....           | 9  |
| (1)        | 改正民法の適用の時期 .....            | 9  |
| (2)        | 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ .....      | 9  |
| (3)        | 契約不適合責任の種類 .....            | 10 |
| (4)        | 権利の行使期間 .....               | 11 |
| (5)        | 工事未完成の場合の工事代金 .....         | 12 |
| 第2章        | 建築請負契約の基礎知識 .....           | 13 |
| 1          | モデル約款の特色 .....              | 13 |
| (1)        | 契約不適合（瑕疵）の内容と補修方法の明確化 ..... | 13 |
| (2)        | 監理者の地位と責任の明確化 .....         | 14 |
| (3)        | 悪しき慣行・悪習を排除 .....           | 15 |
| (4)        | 請負人と注文者の対等・公平な関係 .....      | 16 |
| 2          | 建築請負契約における基本的注意事項 .....     | 17 |
| (1)        | 契約の重要性 .....                | 17 |

目次

|                     |    |
|---------------------|----|
| (2) 契約上の必要書類とその意味   | 20 |
| 3 設計・施工・監理の区別       | 22 |
| (1) それぞれの意味と役割      | 22 |
| (2) 建築の三権分立         | 23 |
| (3) 施工と監理を分離する必要性   | 25 |
| (4) 監理者＝建築士の職責、法的責任 | 25 |
| 4 この本の使い方           | 27 |
| (1) ひな型の使い方         | 27 |
| (2) 施工業者が拒絶したときは    | 29 |

**第2部** モデル約款の逐条解説 31

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第1章 総 則                | 32 |
| 第1条（基本理念）              | 32 |
| 第2条（注文者、請負人、監理者の地位と責務） | 33 |
| 第3条（施工の技術基準）           | 37 |
| 第4条（請負代金内訳明細書）         | 40 |
| 第5条（工程表）               | 44 |
| 第6条（一括下請・一括委任の禁止）      | 46 |
| 第7条（下請負人の明示及び変更請求）     | 47 |
| 第8条（権利義務の譲渡などの禁止）      | 48 |
| 第9条（保証人）               | 49 |
| 第10条（監理者の業務及び責任）       | 51 |
| 第11条（現場代理人）            | 54 |
| 第12条（主任技術者・監理技術者の現場管理） | 55 |
| 第13条（工事関係者の変更等）        | 57 |

|  |     |
|--|-----|
| 第2章 建築工事の遂行                            | 61  |
| 第14条（丙の立会）                             | 61  |
| 第15条（設計の疑義・条件の変更）                      | 62  |
| 第16条（設計図書に適合しない施工）                     | 64  |
| 第17条（中間検査）                             | 67  |
| 第18条（損害発生の防止）                          | 68  |
| 第19条（第三者に発生させた損害の処理）                   | 71  |
| 第20条（損害の処理）                            | 73  |
| 第21条（保険加入）                             | 74  |
| 第3章 検査・引渡                              | 77  |
| 第22条（完成・検査）                            | 77  |
| 第23条（部分使用）                             | 81  |
| 第24条（請求・支払・引渡）                         | 84  |
| 第4章 契約の変更・違反・責任                        | 88  |
| 第25条（契約不適合責任）                          | 88  |
| 第26条（工事の変更、工期の変更及びこれらに伴う請負代金<br>額等の変更） | 98  |
| 第27条（履行遅滞・違約金）                         | 101 |
| 第28条（甲の中止権・解除権）                        | 103 |
| 第29条（乙の中止権・解除権）                        | 107 |
| 第30条（解除に伴う措置）                          | 110 |
| 第5章 紛争の解決                              | 114 |
| 第31条（裁判の管轄）                            | 114 |
| 第6章 付則                                 | 115 |
| 第32条（付則）                               | 115 |

**第3部** このまま使えるひな型集 ..... 117

【ひな型1】 建築請負契約書

【ひな型2】 住宅建築工事請負契約約款（モデル）

【ひな型3】 請負代金内訳明細書

【ひな型4】 契約不適合補修方法一覧表