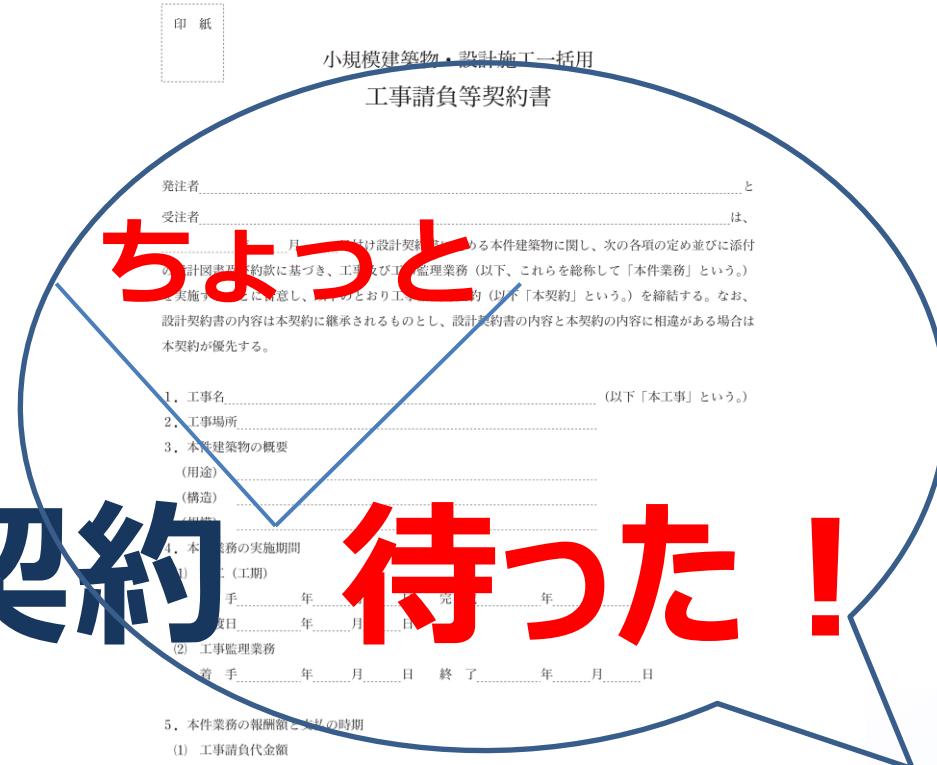


大家さん大学



その 請負契約 待った！

円満に進める為、契約前はここに注意！



(民間(七会)連合協定用紙)

1.請負契約とは①

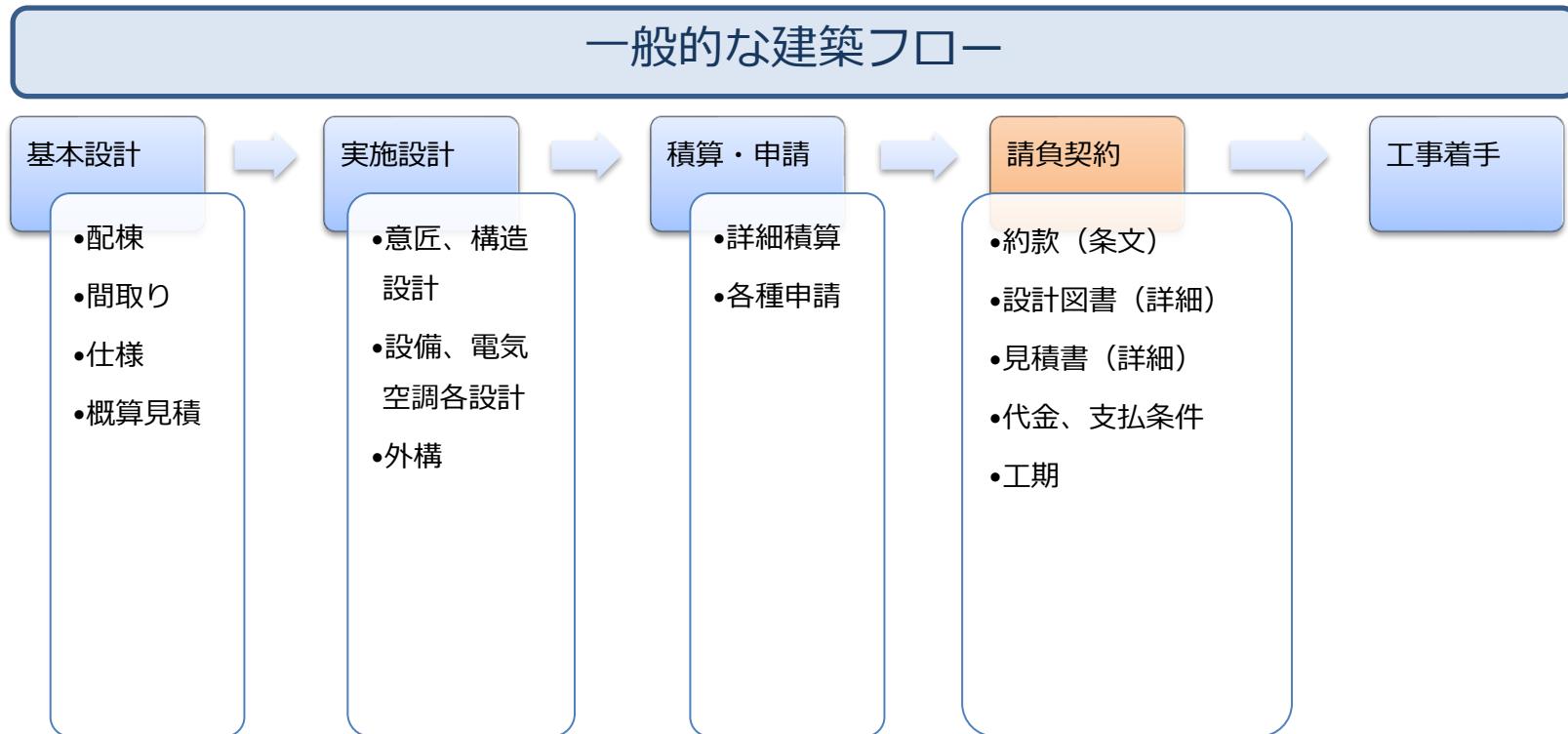
民法632条（請負契約とは）

請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる



2.請負契約とは②

建築請負契約は、成果物（完成した建物）の実物を見る事なく契約を交わすものです
本来は設計・見積共、詳細を確認し締結すべきです



3. 契約前はここに注意①

設計変更、値引きは契約前に！

- 契約前

| | |
|--------|----------------|
| 設計変更 | = 契約締結に向けた営業努力 |
| 値引き | = 契約締結に向けた促進策 |
| コストダウン | = 同上 |

- 契約後

| | |
|--------|-------------------|
| 設計変更 | = 設計担当者の業務増加 |
| 値引き | = 会社利益の逸失 |
| コストダウン | = 売上、利益ともに低下させる行為 |

⇒ 契約後は積極的取組はなされないと認識する！

4. 契約前はここに注意②

希望プラン、仕様と見積書は合致しているか確認

- ・図面は詳細なものか？
- ・電気、給排水、空調などの設備図はあるか？
- ・外構図はあるか？
- ・仕様説明は受けたか？
- ・一式表示の多い見積書は要注意！

⇒契約後の変更は追加工事費の発生を招きます

5. 見積書の例①

御 見 積 書

公益社団法人東京共同住宅協会 御中

No. _____
令和 5 年 1 月 25 日

下記の通り御見積申し上げます。

御見積金額 ￥ 209,000,000 一

※ 上記御見積金額には消費税として、
￥ 19,000,000 - が含まれております。

株式会社○○○○

代表取締役 △△△△

〒 150-0001
東京都渋谷区神宮前6-29-4

TEL 03-3400-8620
FAX 03-3499-1299

担当者 :

工事名称 : 神宮前6丁目新築計画

工事場所 : 東京都渋谷区神宮前6-29-4

工 期 : 着工の日より300日

工事概要 : 鉄筋コンクリート造地上7階建て事務所ビル新築工事

取引条件 : 別途協議

見積有効期限 : 2023年3月末日

備 考 :

| | |
|---|---|
| 印 | 印 |
| | |

6. 見積書の例②

《 内訳明細書 》

神宮前6丁目新築計画 1 頁

株式会社○○○○

7. 見積書の例③

《 内訳明細書 》

神宮前6丁目新築計画 2 頁

| No. | 名 称 | 規 格・寸 法 | 数 量 | 単 位 | 単 価 | 金 額 | 備 考 |
|---------|----------|---------|-----|-----|-----|-------------|-----|
| B | 建築工事 | | | | | | |
| 1 | 直接仮設工事 | | 1 | 式 | | 5,000,000 | |
| 2 | 土工事 | | 1 | 式 | | 8,000,000 | |
| 3 | 杭工事 | | 1 | 式 | | 12,000,000 | |
| 4 | 鉄筋工事 | | 1 | 式 | | 8,000,000 | |
| 5 | 型枠工事 | | 1 | 式 | | 12,000,000 | |
| 6 | コンクリート工事 | | 1 | 式 | | 15,000,000 | |
| 7 | 左官工事 | | 1 | 式 | | 2,000,000 | |
| 8 | 塗装工事 | | 1 | 式 | | 3,000,000 | |
| 9 | 石工事 | | 1 | 式 | | 1,000,000 | |
| 10 | タイル工事 | | 1 | 式 | | 6,000,000 | |
| 11 | 防水工事 | | 1 | 式 | | 3,000,000 | |
| 12 | 金属建具工事 | | 1 | 式 | | 8,000,000 | |
| 13 | 木製建具工事 | | 1 | 式 | | 3,000,000 | |
| 14 | 金属工事 | | 1 | 式 | | 3,000,000 | |
| 15 | 内装工事 | | 1 | 式 | | 20,000,000 | |
| 16 | 雑工事 | | 1 | 式 | | 10,000,000 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 〔 小 計 〕 | | | | | | 119,000,000 | |

株式会社○○○○

8. 契約前はここに注意③

契約約款は事前に確認する

- ・変更（物価変動、工期）が生じた際の処理について
- ・解約条項（相互）について
- ・解約に際しての処理について
- ・工事遅延損害金について

⇒予期せぬ紛争、損失発生が生じます

9. 契約前はここに注意④

図面、見積書は事前に確認し記録をとる

- ・希望通りのプラン、仕様か確認する
- ・見積と図面、仕様書に相違はないか？
- ・一式見積の場合は含まれる範囲を確認する

⇒費用、期間追加が発生します

10. 契約前はここに注意⑤

サービス、約束事は必ず書面に残す！

- ・契約後もサービスが続くと思わないこと
- ・解約は容易にできず、手付金は全額返金されません
- ・着工～竣工の予定のずれは収益に影響します

⇒ 「言った、言わない」トラブルが発生します
書面化されない約束は履行されない

11.建築トラブル相談例

Sさんの例

- ①7階建併用賃貸建物を計画
- ②期末特別値引のセールストーク
- ③配置図・平面図・立面図・外観パース
一式表示数枚の見積書で契約締結（6億円）
- ④その後判明した仕様の大幅乖離
- ⑤ライバル会社から営業を受け判明した高価格
- ⑥解約申出に対し5千万円の違約金請求受ける
- ⑦調停により1千5百万円を支払い解約

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620
メール:soudanbu@tojukyo.net