

# 既存住宅状況調査（建物状況調査）委任契約約款

## 1. 総則

- (1) 依頼者(以下「委任者」という)及び業務引受者：フカダ設計(以下「受任者」という)は日本国の法令を遵守し、互いに協力し、この約款を履行する。
- (2) 委任者は業務依頼書を受任者に提出し、受任者は業務引受書を委任者に提出することにより、本契約が成立するものとする。
- (3) 本契約において「調査」とは、既存住宅状況調査方法基準（国土交通省告示第82号）に適合したものであり、「既存住宅売買瑕疵保険契約を目的とした検査」も含まれるものとする。よって調査業務の目的によっては「調査」を「検査」と読み替えるものとする。
- (4) 受任者は善良なる管理者の注意義務をもって、業務引受書に記載した建物(以下「本件建物」という)を調査し報告書を作成し、委任者に提出しなければならない。

## 2. 業務の種類、内容

- (1) 資料の確認：受任者は、調査に必要な建築確認済証等の書類確認を行う。
- (2) 調査業務：委任者が本件建物所有者等の承諾を取得し、原則として委任者と本件建物所有者が立ち会いの上、受任者は本件建物の外部と内部の調査業務を行う。
- (3) 受任者は、上記の(1)及び(2)の業務を完了後、調査結果概要書・調査報告書・写真帳を作成し、委任者に提出する。

## 3. 調査料金(業務報酬額)と支払の時期

- (1) 調査料金に含まれる費用
  - ① 委任者は受任者に、本件建物の調査及び報告書作成等の報酬を支払うものとする。
  - ② 受任者の事務所から本件建物の所在地までの往復時間及び、訪問・来所・その他により相談する時間についても、委任者は受任者へ報酬を支払うものとする。
  - ③ 本件建物の所在地までの往復交通費、通信連絡費、写真等の印刷費、専門調査・特別な調査機器が必要な場合等、これらの費用についても委任者は受任者へ支払うものとする。
- (2) 委任者の承諾：受任者は、受任者が定めた標準調査料金を超える場合、事前に委任者の承諾を得るものとする。
- (3) 支払の時期：受任者から委任者へ請求書が提出されてから2週間以内とする。

## 4. 委任者から契約を解除する場合の料金(キャンセル料)

委任者は受任者に告知し、かつ受任者に以下の契約解除料(キャンセル料)に消費税を加算した金額を支払うことにより、本契約を解除することができる。

- ① 調査日前日の17時までに受任者に告知した場合は、契約解除料はかからないものとする。
- ② 調査日前日の17時を過ぎて告知した場合は、受任者が定めた標準調査料金に50%を乗じた金額。
- ③ 調査後に受任者に告知した場合は、受任者が行った調査料金等とその他費用の合計額。

## 5. 調査結果の扱い

受任者は、委任者の意向又は調査結果にかかわらず、以下の判定又は保証は一切実施しない。

- ① 本件建物の瑕疵の有無の判定
- ② 本件建物に瑕疵がないことの保証
- ③ 建築基準関係法令等への適合性の判定
- ④ 本件建物が、既存住宅売買瑕疵保険契約の対象となることの保証
- ⑤ 調査報告書の内容について、調査完了時点からの時間経過による変化又は経年劣化がないことの保証

## 6. 説明・報告

受任者は委任者の求めがある場合、本契約書に定める業務につき、業務の内容、進捗状況等を委任者に説明・報告しなければならない。

## 7. 業務の追加、変更、中断等

- (1) 委任者は、本契約書に定める業務の内容について必要と認めるときは、受任者に通知して当該内容の追加、変更又は業務自体の中断をすることができる。
- (2) 受任者は前項の場合において、必要と認められる履行期間の変更、業務報酬額の変更及び損害を受けているときは当該損害の賠償を委任者に対して、その理由を明示のうえ請求することができる。

## 8. 解除に関する事項

- (1) 委任者又は受任者が、本契約書に定める事項に違反した場合、相手方が書面をもって、相当の期間を定めて催告してもなお解消されないときは、相手方は本契約による合意を解除することができる。
- (2) 前項に定めるほか、委任者又は受任者が、以下の各号の一にあたる時、相手方は書面をもって通知のうえ、本契約を解除することができる。
  - ① 役員等（委任者又は受任者が個人である場合にはその者を、委任者又は受任者が法人である場合にはその役員又は営業所等の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
  - ② 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (3) 委任者又は受任者は、本条における契約解除によって損害を受けている場合において、それぞれ相手方に帰責事由があると認められるときは、その損害の賠償を相手方に対して請求することができる。

## 9. 調査中の建物等の損害

本件建物等に、受任者の故意又は重過失によって損害が発生した場合は、受任者が補償するものとするが、以下の場合においては一切補償しない。

- ① 通常の歩行・移動・使用・触手確認等によって生じた損害
- ② 機能上支障の無いすり傷や汚損等
- ③ 劣化や不具合・腐朽・蟻害等に起因する損害
- ④ 受任者以外の者に起因する損害
- ⑤ 所有者の同意を得て行った破壊調査

## 10. 再委託

- (1) 受任者は委任者の承諾を得て、業務の一部を他の建築士事務所の開設者に委託することができる。
- (2) 受任者は前項により業務の一部について、他の建築士事務所の開設者に委託した場合、委任者に対し、当該する建築士事務所の開設者の受託に基づく行為全てについて責任を負う。

### 11. 調査結果の保管

受任者は調査結果を、調査を実施した日から1年を経過する日まで保管するものとする。

### 12. 紛争の解決

委任者及び受任者は、本契約について紛争が生じたときは長崎簡易裁判所又は長崎地方裁判所を第一審管轄裁判所とし訴えの提起、又は長崎簡易裁判所に民事調停の申し立てをすることができる。

### 13. 個人情報の管理

- (1) 受任者は、本契約による業務を行ううえで知り得た委任者の全ての個人情報につき、漏洩等しないように適切に管理しなければならない。
- (2) 受任者は委任者の承諾なく、成果物、未完了の成果物並びに本契約による業務を行ううえで得られた記録等を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

### 14. 瑕疵がある場合の責任

本件建物の調査結果又は報告書の内容に、受任者の故意又は重過失によるものと認められる瑕疵があり、これにより委任者に損害が生じた場合は、受任者は損害賠償責任を負うものとする。この損害賠償責任に係る賠償額の上限は、瑕疵があった部分の調査料金の額とする。

### 15. 約款に定めのない事項

この約款に定めのない事項については、必要に応じて委任者及び受任者間で協議して定める。

以上