

平成 21 年 3 月 27 日
(社)住宅生産団体連合会

構成団体及びその会員の皆様へ

最近、住宅建設業者の突然の倒産により、多くの個人注文者の方が損害を被るといふ、非常に残念な事例が発生しました。今般の事案は、住宅建設工事の請負契約を締結した際に、当該住宅建設業者が多額の工事代金(契約金等)の前払いを受けていたり、その時点の出来高の水準を大幅に超える代金の支払いを受けていたために、社会問題ともなっております。

(社)住宅生産団体連合会は、平成18年6月に倫理憲章を制定し、住宅関連事業に携わる者として、その理念達成のための責務を全うすると同時に、改めて原点に立ち返り、国民の社会的期待にこたえるために、自主的に実践することを申し合わせています。

今般の事案にかんがみて、(社)住宅生産団体連合会は倫理憲章の理念にのっとり、構成団体とその会員が工事請負契約に関する基準や業務の流れの再点検を図るとともに、工事請負契約を締結するに当たって請負工事代金の前払いを受ける場合は、できるだけ工事の出来高に応じた前払いになるようにするなど、工事請負契約の締結やその実施が適切に行われるよう、別紙の内容について周知し、実施の徹底を図ることとします。

については、構成団体とその会員はこの趣旨を踏まえ、個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合、下記の内容について自主的に実践するよう、周知・徹底をお願いします。また、(社)住宅生産団体連合会においてはこの取組を公表し、広く社会に御理解いただけるよう努力してまいります。

(別紙)

個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合の前払い金等に関するガイドライン

【工事請負契約に関する基準や業務の流れの再点検について】

工事請負代金の受取の時期、支払方法、金額(出来高査定)の基準について再点検し、必要に応じて再整備を図ること。

【前払い金に関わる考え方について】

請負契約とは請負人が仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことであるが、建築請負工事は完成に要する期間が長期にわたること、その期間、請負者は建築に必要な資金をすべて調達しなければならないことから、請負契約に定めた上で、前払い金を受けているところである。前払い金を受ける場合には、以下の例を参考としつつ、契約締結時に代金の全額や高い割合の前払い金を受けることは避け、工事の出来高に照らして合理的な支払とする契約を締結するとともに、契約内容に沿った支払いを受けるようにすること。

参考

住宅建設業者によって、工法、資材等の調達方法、建設現場以外での部材加工など、事業形態がそれぞれ異なるが、おおむね支払回数は3回から5回が一般的で、時期は契約時、着工時、上棟時、上棟以降の中間時、内装着手時、完成時などがある。

参考として支払回数とその割合の例を次に挙げる。

. 3回の場合: 契約時2、上棟時(中間時)5、完成時3

. 4回の場合: 契約時1、着工時3、上棟時3、完成時3

契約時1、着工時3、中間時4、完成時2

. 5回の場合: 契約時1、着工時2、上棟時3、内装着手時2、完成時2

前払い金を受けることを定める際に、注文者から住宅の完成の保証等を求められた場合、住宅完成保証制度等の任意の制度を利用するなど、適切な対応をすること。

【工事請負契約における徹底】

工事請負契約締結時(締結前も含む)において、個人注文者と資金計画を十分に打合せ、工事請負代金の受取の時期、支払方法、金額(出来高査定)の基準について理解を得ること。

工事請負契約締結後、変更契約などの手続きを経ずに、工事請負代金の受取の時期・支払方法などの変更をしないこと。

【個人注文者へ向けての構成団体及びその会員の取組み】

(社)住宅生産団体連合会は、上記取組みの趣旨及び工事請負契約における前払い金の出来高の水準に応じた支払などについて公表し、広く社会から理解を得よう努力することとするので、構成団体及びその会員においても同様の取組みをすること。

以上