

株式会社 I-PEC

住宅性能評価業務約款

(趣 旨)

第 1 条 この住宅性能評価業務約款(以下「約款」という。)は、株式会社 I-PEC(以下「乙」という。)が、申請者(以下「甲」という。)の計画する住宅の性能評価業務(以下「評価業務」という。)を引受け、乙が別に定めた「住宅性能評価業務規程」(以下「規程」という。)に基づき評価業務を行うことを内容とする契約(以下「この契約」という。)についての必要な事項を定める。

(甲乙の責務)

第 2 条 甲及び乙は、住宅の品質に関する法律(平成 11 年法律第 81 号。以下「法」という。)、同法施行令(平成 12 年政令第 64 号)、同法施行規則(平成 12 年建設省令第 20 号。以下「施行規則」という。)、日本住宅性能表示基準(平成 13 年国土交通省告示第 1346 号)、及び評価方法基準(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)並びにこれに基づく命令を遵守し、この約款(申請書及び引受承諾書を含む。以下同じ。)及び規程に定められた事項を内容とするこの契約を誠意をもって履行しなければならない。

2 この契約は、甲が乙に住宅性能評価申請書を提出し、乙が甲に引受承諾書を交付したときをもって締結がなされたものとする。

(乙の責務)

第 3 条 乙は、法及びこれに基づく命令によるほか規程に従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に評価業務を行わなければならない。

2 乙は、善良な管理者の注意義務をもって引受承諾書に定められた業務(以下「業務」という。)を行い、甲に対し、次の各号に掲げる業務の区分に応じ、当該各号に定める文書を、第 5 条に規定する日(以下「業務期日」という。)までに交付しなければならない。

(1) 設計住宅性能評価業務 施行規則第 4 条第 1 項の設計住宅性能評価書又は同条第 2 項の通知書

(2) 建設住宅性能評価業務 施行規則第 7 条第 1 項の建設住宅性能評価書又は同条第 2 項の通知書

3 乙は、甲から乙の業務の方法について説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

(甲の責務)

第 4 条 甲は、設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価において選択する性能表示事項がある場合にあっては、その旨及び当該性能表示事項に関することを申請書に明記しなければならない。

2 甲は、規程に定める住宅性能評価料金に基づき算定され、引受承諾書に定められた額の評価料金を第 6 条に規定する日(以下「支払期日」という。)までに支払わなければならない。

3 甲は、乙から設計評価申請図書又は建設評価申請図書等について説明を求められたときは、これに応じなければならない。

- 4 甲は、乙の請求があるときは、乙の業務遂行に必要な範囲内において、引受承諾書に定められた業務の対象(以下「対象住宅」という。)の計画、施工方法その他必要な情報を、甲乙合意のうえ定めた期日までに正確に乙に提供しなければならない。
- 5 乙が設計住宅性能評価の審査中に法第3条第1項に基づく評価方法基準又は建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。)並びに同法第6条第1項の建築基準関係規定に照らして設計評価申請関係図書に関する是正事項を甲に対し指摘した場合、甲は甲乙合意のうえ定めた期日までに当該部分の修正その他必要な措置をとらなければならない。
- 6 甲は、乙が業務を行う際に、住宅性能評価の対象となる建築物並びにその敷地及び工事現場に立ち入り、業務上必要な検査を行うことができるよう協力しなければならない。
- 7 乙が建設住宅性能評価の検査中に法第3条第1項に基づく評価方法基準又は建築基準法並びに同法第6条第1項の建築基準関係規程に照らして対象住宅の建設工事に関する是正事項を甲に対し指摘した場合、甲は甲乙合意のうえ定めた期日までに当該部分の修正もしくは変更設計住宅性能評価の申請又はその他必要な措置をとらなければならない。

(業務期日)

第5条 乙の業務期日は、次の各号に掲げる業務の区分に応じ、当該各号に定める期日とする。

- (1) 設計住宅性能評価業務は、引受承諾書に定める日又は指摘事項の是正確認が完了した日の7営業日後のいずれか遅い日。
 - (2) 建設住宅性能評価業務は、引受承諾書に定める日もしくは指摘事項の是正確認が完了した日、建築基準法第7条第5項若しくは第7条の2第5項に規定する検査済証の写しの提出があった日又は同第7条の6第1項第1号若しくは第2号に規定する認定通知書の写しの提出があった日の7営業日後のいずれか遅い日。
- 2 乙は、次の各号の一により、前項に定める業務期日までに第3条第2項(1)又は(2)の交付をすることができない場合は、甲に対しその理由を明示のうえ、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる。
- ただし、乙が次の各号の一により、前項に定める業務期日を延期したことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責に任じないものとする。
- (1) 甲が前条第1項から第7項まで、第8条第1項及び第9条第1項に定める責務を怠ったときその他甲の責に帰すべき事由。
 - (2) 天災地変、法令の制定・改廃、公共交通機関の事故等その他の不可抗力な事由。
 - (3) 前各号のほか、乙の責に帰することができない事由。

(評価料金の支払期日)

第6条 甲の支払期日は、次の各号に掲げる評価料金の区分に応じ、当該各号に定める期日とする。

- (1) 設計住宅性能評価の評価料金は、引受承諾書交付日の14日後までとする。
 - (2) 建設住宅性能評価の評価料金は、初回検査予定日の前日までとする。
- 2 乙は、甲がこの契約に従って支払うべき評価料金の支払いを遅延した場合、前条の規程に係かわらず、評価料金の支払いがあるまで、第3条第2項(1)又は(2)の交付を延期することができる。
- この場合において、乙が当該交付を延期したことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

(評価料金の支払い方法)

第7条 甲は、規程により定められた額の評価料金を前条に規定する支払期日までに、現金により乙に支払うものとする。但し、やむを得ない事由がある場合は別の収納方法によることができる。

2 前項の納入に要する費用は甲の負担とする。

(設計住宅性能評価書交付前の計画変更)

第8条 甲は、乙が第5条第1項(1)の業務期日までに、甲の都合により対象住宅の計画を変更する場合、その旨を直ちに乙に通知するとともに変更部分の設計評価関係図書を甲乙合意のうえ定められた期日までに乙に提出しなければならない。

なお、この場合の業務期日の変更については第5条第1項(1)とは別に甲乙合意のうえ改めて定めるものとする。

2 甲は、前項の計画変更に係る部分が大規模なものと乙が認める場合にあっては、当初の計画に係る設計住宅性能評価の申請を取り下げ、別件として改めて乙に設計住宅性能評価を申請しなければならない。

3 前項の申請の取り下げがなされた場合は、第14条第2項の契約解除があったものとする。
この場合、支払い済みの申請料金は返金されないものとする。

4 第2項の評価料金の支払い期日については、第6条第1項(1)の規程を準用する。

(建設住宅性能評価書交付前の工事変更)

第9条 甲は、乙が第5条第1項(2)の交付をするまでに甲の都合により対象住宅の建設工事を変更する場合は、その旨を直ちに乙に通知するとともに変更部分の建設評価関係図書を甲乙合意のうえ定められた期日までに乙に提出しなければならない。

2 乙は、前項の工事変更に係る部分が大規模なものと認める場合にあっては、甲は変更設計住宅性能評価の申請並びに当初の工事に係る建設住宅性能評価の申請を取り下げ、別件として改めて乙に建設住宅性能評価を申請しなければならない。

3 乙は、第1項の工事変更に係る部分が大規模ではないが、評価書に表示される等級が変更となるものと認める場合にあっては、原則、甲は変更設計住宅性能評価の申請をしなければならない。

4 第2項又は第3項の工事変更により、当初の性能評価等級の取得が見込めない等の理由により当該申請を取り下げる場合は、第14条第2項の契約解除があったものとする。
この場合、支払い済みの申請料金は返金されないものとする。

5 第2項又は第3項の評価料金の支払い期日については、第6条第1項の規程を準用する。

(建設住宅性能評価のための再検査に係る評価料金)

第10条 乙は、甲の求めによって、建設住宅性能評価のために再検査(新築住宅における検査において乙が不適合と認めた事項の是正状況を確認するために再度行う検査及び既存住宅における補修等実施後に再度行う検査をいう。)を行う場合は、規程第27条第1項に定める別表第2の料金表に基づき算定された額の評価料金の支払いを甲に請求することができる。

2 前項の評価料金の支払い期日については、第6条第1項(2)の規程を準用する。

(乙の債務不履行責任)

第 11 条 甲は、乙がこの契約に違反した場合において、その効果がこの契約に定められているもののほか、甲に損害が生じたときは、乙に対し、その賠償を請求することができる。

ただし、乙がその責に帰することができない事由によることを証明したときは、この限りではない。

(甲の債務不履行責任)

第 12 条 乙は、甲がこの契約に違反した場合において、その効果がこの契約に定められているもののほか、乙に損害が生じたときは、甲に対し、その賠償を請求することができる。

ただし、甲がその責に帰することができない事由によることを証明したときは、この限りではない。

(乙の免責)

第 13 条 乙は、甲が提出した住宅性能評価申請関係図書に虚偽があることその他の事由により、適切な評価業務を行うことができなかつた場合は、一切の責任を負わない。

2 乙は、次の各号に掲げる事項について保証するものではない。

(1) 評価の結果が時間経過によって変化しないこと。

(2) 乙は住宅性能評価を実施することにより、甲の申請に係る住宅が建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを保証しない。

(3) 乙は住宅性能評価を実施することにより、甲の申請に係る住宅に瑕疵がないことを保証しない。

(4) 乙は、甲が提出した住宅性能評価申請関係図書に虚偽があることその他の事由により、適切な業務を行うことができなかつた場合は、当該評価業務の結果について責任を負わない。

(甲の解除権)

第 14 条 甲は、次の各号の一に該当するときは、その理由を明示のうえ、乙に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

(1) 乙がその責に帰すべき事由により、第 5 条に定める業務期日までに第 3 条第 2 項 (1) 又は (2) の交付をしないとき。

(2) 乙がその責に帰すべき事由によりこの契約に違反し、甲が相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。

(3) 前各号のほか、乙の責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でない認められるとき。

2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙が第 3 条第 2 項 (1) 又は (2) の交付をするまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨の通知をすることでこの契約を解除することができる。

3 第 1 項の契約解除の場合、甲は、評価料金が既に支払われているときはこれの返還を乙に請求することができる。

4 第 1 項の契約解除の場合、前項に定めるほか、甲は、損害を受けているときは、その賠償を乙に請求することができる。

5 第 2 項の契約解除の場合、乙は評価料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該評価料金が未だ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。

6 第 2 項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の解除権)

第 15 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、その理由を明示のうえ、甲に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

- (1) 甲がこの契約に従って支払うべき支払いを遅延したとき。
- (2) 甲が第 4 条第 1 項から第 7 項まで、第 8 条第 1 項及び第 9 条第 1 項に定める責務を怠ったときその他甲の責に帰すべき事由により、第 5 条に定める業務期日までに第 3 条第 2 項 (1) 又は (2) に規定する評価書等の交付をすることができないとき。
- (3) 甲が第 8 条第 2 項又は第 9 条第 2 項の規程に基づき申請を取り下げず、乙が相当期間を定めて催告しても申請を取り下げないとき。
- (4) 甲がその責に帰すべき事由によりこの契約に違反し、乙が相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。
- (5) 前各号のほか、甲の責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でないと認められるとき。

2 前項の契約解除の場合、乙は、評価料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該評価料金が未だ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。

3 第 1 項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(損害賠償)

第 16 条 甲及び乙は、この約款に定める業務に関して発生した損害に係る賠償額を相手方に請求することができる。ただし、その損害賠償請求額の上限を評価料金の 10 倍までとする。

2 第 3 条第 2 項 (1) 又は (2) の評価書等を交付後、甲から提出された申請書類等に虚偽又は誤謬により当該建築物に瑕疵が発生した場合、甲以外より乙に求められた損害賠償については甲の責任と費用負担にて解決するものとし、乙は当該紛争等(トラブルを含む)に一切関与しない。

(秘密保持)

第 17 条 乙は、この契約に定める業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 前項の規程は以下の各号のいずれかに該当する場合には適用しない。

- (1) 公的な機関から登録を求められた場合。
- (2) 紛争処理機関等から開示を求められた場合。
- (3) 既に公知の情報である場合。
- (4) 甲が秘密情報でない旨書面で確認した場合。

(統計処理)

第 18 条 乙は、この契約による評価業務で得た情報を、個人のプライバシーを侵害しない方法で統計処理等を行なうことができる。

(申請書等の様式)

第 19 条 申請書類の様式は、施行規則及び国土交通省告示によるほか乙が別に定める様式に準ずるものとする。

(別途協議)

第 20 条 この契約に定めのない事項及びこの契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲乙信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

(附則)

この約款は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

制定施行 平成 27 年 12 月 25 日

改訂施行 平成 29 年 4 月 1 日