

住宅性能評価業務約款

第1条(趣旨)

この住宅性能評価業務約款(以下「業務約款」という。)は、建築検査機構株式会社(以下「乙」という。))が、申請者(以下「甲」という。))が計画する住宅の性能評価業務(以下「評価業務」という。))を受託するに際し、乙が別に定めた住宅性能評価業務規程(以下「業務規程」という。))に基づき、引受業務契約することについての必要な事項を定める。

第2条(責務)

- 甲及び乙は、契約した業務を適正に遂行するため、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「法」という。))、同法施行令、同法施行規則、日本住宅性能表示基準、及び評価方法基準、並びにこれに基づく命令等を遵守し、乙の定めた業務約款及び業務規程に基づいて契約したことを、誠意を持って履行しなければならない。
- 甲並びに乙は、住宅性能評価業務を遂行するにあたり、次に掲げるそれぞれの責務を遵守しなければならない。
 - 甲は業務規程に定められた額を第5条に規定した期日までに、第6条に指定した方法により支払わなければならない。
 - 甲は、乙の請求があるときは、住宅性能評価業務の遂行に必要な範囲内において、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遅滞なくかつ正確に乙に提供しなければならない。
 - 甲は、乙が評価業務を行う際に、対象住宅、対象住宅の敷地又は工事現場に立ち入り、業務上必要な調査又は住宅性能評価を行うことができるよう協力しなければならない。
 - 甲は、乙の住宅性能評価において、対象住宅の計画に関し乙がなした住宅性能評価基準等への不適合の指摘に対し、速やかに申請図面の修正又はその他の必要な措置をとらなければならない。
 - 甲は、住宅性能評価を希望しない性能表示事項がある場合においては、その旨及び当該性能表示事項を記載した書面及び図書を提出しなければならない。
 - 甲は乙が引受ける住宅性能評価業務の遂行に必要な範囲内において、申請に要する図書間の整合性を確保した上で申請しなければならない。また、甲は乙が引受けた住宅性能評価業務の遂行に必要な範囲内において、遅滞なく乙に正確な情報と図書間の整合性が確保された関連図書を提供しなければならない。
 - 計画の変更
 - 甲は、設計住宅性能評価書の交付前までに甲の都合により対象建築物の計画を変更する場合には、速やかに乙に通知するとともに、変更部分の設計評価申請関係図書を乙に提出しなければならない。
 - 甲が、建設住宅性能評価書の交付前に建設工事の変更を行う場合には、速やかに乙に通知するとともに、変更部分の建設評価申請関係図書を乙に提出しなければならない。
 - 乙が、7-1)の変更を大規模なものとして認めた場合においては、甲は、当初の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。
 - 乙が、7-1)の変更を大規模なものとして認めた場合においては、甲は、対象となる住宅の変更設計住宅性能評価を乙に申請するとともに、当該住宅の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。
 - 甲又は乙は2)に規定する申請の取り下げがなされた場合は、第8条第2項の契約解除があったものとする。
 - 乙は、法及びこれに基づく規定によるほか業務規程に従い、公正、中立の立場で厳正にかつ適正に、評価業務を行わなければならない。
 - 乙は、引受承諾書に定められた評価業務を第4条に規定する日(以下「業務期日」という。))までに行わなければならない。
 - 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。

第3条(契約の締結等)

- 契約の締結
 - 甲が、評価業務を乙に業務委託するときは、乙が定めた業務約款及び業務規程に基づき、乙が引き受けたときは契約を締結したものとす。
- 別途協議
 - この契約(業務約款、業務規程、その他を含む)について疑義が生じたときは、甲と乙は信義誠実の原則に則り協議の上解決するものとする。

第4条(業務期日)

- 住宅性能評価業務は引受承諾書を交付した日の翌日を業務開始日とし乙が正当な手順をもって各業務を完了するのに必要と定める日とする。但し、甲の求めに応じ引受承諾書の表面に業務期日の記載をした場合の乙の業務期日は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める期日とする。
 - 設計住宅性能評価業務:引受承諾書に定める日
 - 変更設計住宅性能評価業務:引受承諾書に定める日
 - 建設住宅性能評価業務:引受承諾書に定める完了検査予定日、又は、建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項に規定する検査済証の交付のあった日のいずれか遅い日の翌日
 - 変更建設住宅性能評価業務:引受承諾書に定める完了検査予定日、又は、建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項に規定する検査済証の交付のあった日のいずれか遅い日の翌日
- 乙は、甲が第2条に定める責務を怠った時、第三者の妨害、天災その他乙の責に帰することができない事由により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対しその理由を明示の上、業務期日の延長を請求することができる。この場合において、必要と認められる業務期日の延長その他の必要事項については甲・乙協議して定める。
- 乙は、申請に係る住宅が、建築基準法第7条第1項の規定による検査を要しない住宅又は同法第7条の6第1項第1号の規定による承認を受けた住宅以外の住宅である場合においては、同法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を乙に提出がないときは、業務期日を延期することができる。

第5条(評価料金の支払期日)

- 評価料金の支払期日は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期日とする。
 - 設計住宅性能評価の評価料金:前条第1項第1号に定める設計住宅性能評価業務の業務期日
 - 変更設計住宅性能評価の評価料金:前条第1項第2号に定める変更設計住宅性能評価業務の業務期日
 - 建設住宅性能評価の評価料金:建設住宅性能評価の第一次中間検査実施予定日の前日
 - 変更建設住宅性能評価の評価料金:変更建設住宅性能評価申請後に行う最初の検査実施予定日の前日
- 甲と乙は、別途協議により合意した場合には、他の期日を取り決めることができる。
- 甲が、第1項の各号に掲げる評価料金を支払期日までに支払わない場合には、乙は、当該評価料金の区分に応じ、次の各号に定める評価書を交付しない。この場合において、乙が当該評価書を交付しない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。
 - 設計住宅性能評価および変更設計住宅性能評価の評価料金:設計住宅性能評価書
 - 建設住宅性能評価および変更建設住宅性能評価の評価料金:建設住宅性能評価書
- 建設住宅性能評価において、再検査を行う場合の評価料金は、当該再検査実施予定日の前日を支払期日とする。

第6条(評価料金の支払方法)

- 甲は、業務規程に基づく評価料金を、前条の支払期日までに、受付窓口にて現金で支払うか乙の指定する銀行口座に振り込みの方法により支払うものとするが、事前に支払い方法を文書により取り決めている場合はその方法により支払うものとする。また、緊急を要するときは協議の上別の方法によることができる。
- 前項の払込に要する費用は、甲の負担とする。

第7条(評価料金の返還)

収納した住宅性能評価料金については返還しない。ただし乙の責に帰すべき事由により性能評価業務が実施できなかったときは甲へ返還する。

第8条(甲の解除権)

- 甲は、次の各号に該当するときは、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。
 - 乙が、正当な理由なく、第2条の各号に掲げる業務を当該各号に定める業務期日までに完了せず、またその見込みのない場合。
 - 乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき。
- 甲は、乙の業務が完了するまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げの旨を通知してこの契約を解除することができる。
- 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。また、甲は、その契約解除によって生じた損害について、その賠償の責に任じないものとする。
- 第1項の契約解除の場合、前条に定めるほか、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。
- 第2項の契約解除(申請の取り下げ)のうち設計住宅性能評価の場合、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まだ支払われていないときはこれを甲に請求することができる。同じく、建設住宅性能評価の場合、乙は業務の進捗度を動察して評価料金を收受するものとし、既に支払われている評価料金が不足するときは不足額を甲に請求できる。甲は、既に支払った評価料金が過大であるときは、その一部の返還を乙に請求することができる。
- 第2項の契約解除の場合、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。

第9条(乙の解除権)

- 乙は、次の各号に該当するときは、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。
 - 甲が、正当な理由なく、第2条第1項及び第2項の甲の責務を遵守しないとき。
 - 甲がこの契約に違反したことにつき、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき。
- 前項の契約解除の場合、設計住宅性能評価のときは、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まだ支払われていないときはこれを甲に請求することができる。同じく、建設住宅性能評価の場合、乙は、全部又は一部の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、既に支払われている評価料金が不足するときは不足額を甲に請求できる。さらに、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責に任じないものとする。
- 第1項の契約解除の場合、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。

第10条(損害賠償)

- 甲乙は、第8条および第9条の規定による契約の解除もしくはこの契約に基づく法律行為により損害を受けた場合において、第2条第2項第1号の規定に基づき甲から乙へ支払われた一申請あたりの評価料金の額を限度として相手方に損害賠償請求できるものとする。ただし、次の各号のいずれかにあたるときは、乙は一切の責任を負わない。
 - 甲の提出した申請書等に誤記等の不備があり、それに基づいて乙の評価業務が行われたとき。
 - 乙に故意又は重大な過失がなく、性能評価を行った各種計算プログラムのバグ等、乙の予見不可能な事情により乙の評価業務に誤りが生じたとき。

第11条(乙の免責)

- 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規定および条例の規定に適合することを保証しない。
- 乙は、住宅性能評価を実施することにより、甲の申請にかかる住宅に瑕疵がないことを保証しない。
- 乙は、甲が提出した住宅性能評価関係図面に虚偽があること、図書間の不整合等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、当該評価業務の結果に責任を負わないものとする。

第12条(統計処理)

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を行うことができる。

第13条(秘密保持)

- 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、又は自己に利益のために使用してはならない。
- 前項の規定は、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。
 - 公的な機関から登録を求められた場合
 - 紛争処理機関等から開示を求められた場合
 - 既に公知の情報である場合
 - 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合