

建築基準法適合状況調査業務約款

株式会社兵庫確認検査機構

(総則)

第1条 依頼者(以下「甲」という。)及び株式会社兵庫確認検査機構(以下「乙」という。)は、この約款及び建築基準法適合状況調査業務規程(以下「規程」という。)に定められた事項を内容とする契約(以下「この契約」という。)を履行する。

(甲の責務)

第2条 甲は、規程に従い、建築基準法への適合状況について、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)に基づき調査する業務(以下「調査業務」という。)を遂行するために必要な図書(以下「調査図書」という。)を、遅滞なく乙に提出しなければならない。

2 甲は、乙へ提出する調査図書について、事実と相違ないことを記載しなければならない。

3 甲は、乙が提出された調査図書のみでは調査業務を行うことが困難であると認めて請求した場合は、乙の調査業務の遂行に必要な範囲内において、調査図書を追加又は訂正する等、必要な措置をとらなければならない。

4 甲は、乙の調査業務の実施に際し、調査対象建築物等及びその敷地に立ち入り、業務上必要な調査を行えるよう協力しなければならない。

5 甲は、この契約を締結する際に、乙が規程に基づき別に定める手数料(以下「手数料」という。)を、第5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。

(乙の責務)

第3条 乙は、規程及びガイドラインに従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に、調査業務を行わなければならない。

2 乙は、善良なる管理者の注意をもって調査業務を行い、法適合状況調査報告書(以下「報告書」という。)を第4条に規定する日(以下「業務期日」という。)までに発行しなければならない。

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。

(業務期日)

第4条 乙は、この契約が締結された日(以下「契約日」という。)以降に調査業務を実施するものとし、業務期日については、甲・乙協議して定めるものとする。

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報告書を発行することができない場合は、甲に対しその理由を明示の上、業務期日の延期を請求することができる。この場合、乙が業務期日を延期する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。

(1) 甲が第2条に定める責務を怠ったとき、その他甲の責めに帰すべき事由

(2) 天災地変、法令の制定・改廃、その他の不可抗力

(3) 前各号のほか、乙の責めに帰すことができない事由

3 前項に規定する場合のほか、甲が、その理由を明示の上、乙に書面をもって業務期日の変更を申し出た場合で、当該理由が正当であると乙が認めたときにあっては、乙は業務期日を変更することができる。この場合、乙は、業務期日を変更することによって生ずる費用の支払いを、甲に請求することができる。

4 第2項及び第3項の場合において、必要と認められる業務期日の変更その他の必要事項については、甲・乙協議して定める。

(手数料の支払期日)

第5条 甲の支払期日は、前条第1項に定める業務期日とする。

2 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。

- 3 甲が、第1項の支払期日までに手数料を支払わない場合には、乙は報告書を発行しない。この場合において、乙が当該報告書を発行しないことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

(手数料の支払方法)

第6条 甲は、規程に基づく手数料を、前条の支払期日までに、乙の指定する銀行口座に振込みの方法で支払うものとする。なお、振込み費用は甲の負担とする。

- 2 甲と乙は、協議により合意した場合には、別の支払方法をとることができる。

(契約内容の変更)

第7条 甲は、報告書の発行前までに甲の都合により依頼内容を変更する場合は、甲・乙合意の上定めた期日までに速やかに変更依頼書を提出し、乙との協議により必要に応じて契約内容の変更を行う。

- 2 前項の契約内容の変更については、規程第7条第4項の規定を準用する。
- 3 乙は、第1項の場合において損害を受けたときは、甲にその損害の賠償を請求することができる。

(甲の解除権)

第8条 甲は、次の各号の一に該当するときは、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。

- (1) 乙が、正当な理由なく、調査業務を第4条第1項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。
- (2) 乙が、この契約に違反したことに付き、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。
- (3) 前各号のほか、乙の責め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 前項に規定する場合のほか、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依頼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。
- 3 第1項の契約解除の場合、甲は、手数料がすで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乙に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 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、手数料がすでに支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該手数料がいまだ支払われていないときは、これの支払い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9条 乙は、次の各号の一に該当するときは、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。

- (1) 甲が、正当な理由なく、第2条第5項に定める手数料を第5条に定める支払期日までに支払わない場合。
- (2) 甲が、この契約に違反したことに付き、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。
- (3) 甲が、第2条第1項から第4項までに定める責務を怠ったときその他甲の責めに帰すべき事由により、業務期日までに報告書を発行することができないとき。
- (4) 前各号のほか、甲の責め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、手数料がすでに支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該手数料がいまだ支払われていないときは、これの支払いを甲に請求することができる。また、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 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。

(乙の免責)

第10条 乙は、調査を実施することにより、甲の依頼に係る調査対象建築物等が建築基準法並びにこれら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ものとする。

- 2 乙は、調査を実施することにより、甲の依頼に係る調査対象建築物等に瑕疵がないことを保証しないものとする。
- 3 乙は、甲が提出した調査図書に善管注意義務に基づき調査を行っても発見することが困難な虚偽があることその他乙の責めに帰することができない事由により、適切な調査業務を行うことができなかった場合は、当該調査業務の結果に責任を負わないものとする。

(秘密保持)

第11条 乙は、この契約を定める業務に関して知り得た秘密及び個人情報を漏らし、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。
 - (1) すでに公知の情報である場合
 - (2) 乙が甲から受領した後、乙の責めに帰することができない事由により公知となった場合
 - (3) 甲の書面による事前の許可を得た場合
 - (4) 甲から受領する前に乙が知っていた場合
 - (5) 乙が正当な権利を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく正当に入手した場合
 - (6) 乙が必要と判断し特定行政庁に相談する場合
 - (7) 公正な業務を実施するために国土交通省、特定行政庁等の行政機関又は裁判所等から業務に関する報告などを求められた場合
 - (8) 乙がその責めに帰すことができない事由によることを証明する場合
 - (9) その他正当な理由がある場合

(報告書の取扱い)

第12条 乙は、報告書が契約の当事者でない第三者に開示又は譲渡される可能性があることを鑑み、報告書の取扱いに係る留意事項について定めた「建築基準法適合状況調査報告書の制約と制限」(添付別紙。以下本条において「制約等」という。)を報告書に添付することができる。

- 2 甲は、報告書の内容が調査図書の正確性及び情報量に依存するために、報告書の記載内容が建築基準関係規定のすべてを網羅しているものではないこと、正確性を保証するものではないことを予め承し、制約等の内容を予め理解した上で、甲の自己の責任において制約等に記載された条件のもと、報告書を使用する。
- 3 甲は、報告書の全部又は一部を、訴訟、調停などにおける証拠、その他の紛争解決のための手段として使用してはならない。
- 4 甲は、前項のほか、乙の書面による事前承諾なしに、報告書の全部又は一部を第三者に開示又は譲渡しないものとする。ただし、調査対象建築物等の所有者及び管理者、調査対象建築物等の増改築や用途変更等の設計・施工に関与する者及び建築確認申請を行う特定行政庁・指定確認検査機関、調査対象建築物等の売買に関与する者又は調査対象建築物等を担保資産として融資を行う金融機関その他合理的な範囲内の関係者(以下「関係者」という。)はこの限りではない。
- 5 甲は、関係者に開示又は譲渡する場合、必要に応じて関係者に対して報告書の使用につき第1項の内容を説明し、承諾を得なければならない。
- 6 乙は、報告書の誤った解釈や使用を防ぐため、報告書に制約等とは別に注意書きを記載することができる。
- 7 乙は、自己が行った調査結果において、公正な業務を実施するために国土交通省、特定行政庁等の行政機関又は裁判所等から業務に関する報告などを求められた場合には、報告書の内容、判断根拠その他の情報について報告等を行うことができる。

(別途協議)

第13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、甲及び乙は信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

【別紙】「建築基準法適合状況調査報告書の制約と制限」

第1 報告書の位置づけについて

- (1) 本報告書は、国土交通省が公表した「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に基づき作成されたものである。
- (2) 本報告書は、建築基準適合性判定資格者が行う建築基準関係規定等への適合性の状況調査であり、建築基準法に基づく建築確認・完了検査の手続きではなく、またそれらを法的に証明するものではない。
- (3) 本報告書は、検査済証とみなされるものではなく、また今後、調査対象建築物等の増改築や用途変更等の確認申請を可能にすることを保証するものではない。
- (4) 本報告書は調査日時点における当該調査対象建築物等の状態において作成しているものであり、当時点以後の時間経過による変化のないことを保証するものではない。

第2 使用について

- (1) 依頼者は、当機構の書面による事前承諾なしに、本報告書を第三者に開示又は譲渡することはできない。ただし、調査対象建築物等の所有者及び管理者、調査対象建築物等の増改築や用途変更等の設計・施工に関与する者及び建築確認申請を行う特定行政庁・指定確認検査機関、調査対象建築物等の売買に関与する者又は調査対象建築物等を担保資産として融資を行う金融機関その他合理的な範囲内の関係者（以下「関係者」という。）はこの限りではない。
- (2) 本報告書を使用する場合は、一切自己の責任において使用するものとする。
- (3) 本報告書は、常にその全体を示す形で提示されなければ一貫性を維持することができず、調査結果を正確に伝達することはできない。

第3 網羅性について

- (1) 本報告書は、その性質上概略的なものであり、かつ包括的にすべてを網羅することを意図するものではないため、本報告書に記述されていない事項が存在する場合があります。
- (2) 本報告書は、更なる調査の実施や追加資料の提出により、本報告書における判定事項を再評価する必要が生じる可能性がある。

第4 基礎資料について

- (1) 本報告書は、依頼者から提供された資料、公共機関等より入手可能であった資料や、関係者へのヒアリング調査から得られた情報に基づいて作成されている。
- (2) 本報告書は、これらの資料・情報が正確であることを前提にしており、正確性を保証するものではなく、また資料・情報の誤りに起因して発生する損害に責任を負うものではない。

第5 調査範囲について

- (1) 本報告書は、調査者が立ち入りを許された場所において、かつ、歩行等通常的手段により移動できる位置において、各々の部位等を目視又は計測、建築設備等の動作確認によって確認された事象を記載したものである。
- (2) 立ち入りをしなかった場所、隠蔽された部分、目視・計測・動作確認では調査不可能であった箇所は、提示された資料等で推察できるものを除いて調査対象外である。

第6 適合性の判断について

- (1) 建築基準関係規定への適合性について、確認済証又は検査済証を交付した特定行政庁又は確認検査機関が異なる判断をしたと推測される場合は、明らかなかつ重大な不適合事項を除き、当該特定行政庁又は確認検査機関の当時の判断を優先して特に問題ないものとして取り扱う。
- (2) 前項に該当する内容について、報告書に備忘的に指摘事項を記載する場合がある。

第7 調査結果について

- (1) 本報告書の調査結果は、設計又は施工上の瑕疵の有無を判断するものではなく、また瑕疵がないことを保証するものではない。
- (2) 調査結果において、建築基準関係規定への不適合事項があった場合の対応については、依頼者は報告書の内容を踏まえて法令に適合するよう努めるとともに、特定行政庁へ相談する必要がある。(建築物の違反事実の確定、違反是正の指導等は特定行政庁の権限である。)
- (3) 前項の不適合事項について、直ちに是正が可能な場合にあつては、依頼者が建築士等へ依頼し、是正工事を実施した上で、再度、調査者による現地調査を実施し、当該部分の状況を確認することも考えられる。

第8 免責について

当機構及び調査者は、本報告書に起因するあらゆる損失・要求・損害・責務から、免責されるものとする。ただし、建築基準法適合状況調査業務約款に定める場合を除く。