

建築物引渡し—基本原則

1. 一般規定

1.1 本基準は工事完了後、使用可能となった建築物の引渡し契約に関する原則、内容、手続きの進行手順を規定する。

国外との合弁事業者が建設した建築物(または国外の事業者が建設した建築物)の場合、本基準の適用に際して、発注者は必要に応じて文書で補足規定を提議し、これを建設大臣が定めるものとする。

1.2 建築物の引渡しとは、施工者が完成した全ての建築物、または総合施設内の建築物の集合の占有権を使用及び管理を行う発注者に移転することである。

建設が完了し、引渡し及び使用が予定される建築物、または総合施設内の建築物の集合とは、認可済の設計図に基づき、各工事項目、部分工事等、一連の工事段階の全てを経たものの集合をいう。

建築物または総合施設内の建築物の集合の引渡しは、建築物の検査基準「TCVN4091：1985」に沿って検査・品質評価を受け、検査で問題となった項目の補修作業完了の後に許可される。

1.3 全ての建築物または総合施設内の建築物の集合の引渡し形式は、設計基準と現行の建設関連の国家基準に適合するように契約書に記されなければならない。

全ての場合において、発注者は施工者または元請施工者から引渡しを受ける。下請施工者は自身が施工した部分の引渡し責任を施工者または元請施工者に対して持ち、発注者への引渡しに立ち会わなければならない。

1.4 建築物または総合施設内の建築物の集合の引渡し期限は、規定された引渡し期限に基づき、発注者と施工者の同意によって決定する。

1.5 1件の建築物内に工事及び検査が完了した一連の設備があり、その使用が他の工事作業と安全性に影響を与えない場合、発注者は必要に応じて施工者に部分的な引渡しを要請することが出来る。その場合、設計者の同意がなければならない。

部分的に使用する際に何らかの問題が発覚した場合、各関係機関は責任の所在を明らかにし、全建築物の引渡し期限前に補修を行わなければならない。

2 建築物引渡し契約の内容

2.1 建築物または総合施設内の建築物の検査完了後、発注者が引渡しを実施する。立会者は以下の通りである。

- ・発注者 (A 側) 代表
- ・施工者 (B 側) 代表
- ・設計者代表
- ・設計者と施工者の副代表
- ・使用者

国外との合弁工事において 2 国間で引渡しを実施する場合、立会者は政府首相が規定する。

2.2 以下の手続きは建築物引渡しの際に行わなければならない。

- ・引渡し期限の統一 (総合施設内の建築物毎に)。
- ・建築物、総合施設内の建築物の検査記録書類の調査。
- ・建築物の検査記録に記された問題の補修についての確認。未補修の問題は、補修期間を確定し、発注者が補修を行うにあたって要する補修経費予算を計算しなければならない

い。

・引渡し調査の過程で明らかになった品質についての不備を検討し、不備を解決する関係機関の責任を決定する。

・建築物、総合施設内の建築物の集合の引渡し記録作成。

2.3 引渡し時に、施工者は発注者に以下の資料を渡さなければならない。

- ・建設工事に関与した機関の名簿。
- ・付属設備の目録及び使用説明書。
- ・運用についての規定を含む設備の試験運用記録。
- ・建築物、総合施設内の建築物の図面。
- ・設計変更に関する資料。
- ・総合施設内の建築物毎、部分毎の検査資料
- ・品質証明書、試験記録、工事記録
- ・建築物、総合施設内の建築物の検査記録
- ・設置済設備、未設置の予備設備物資の目録

2.4 発注者は引渡し契約書に署名した後、建築物または総合施設等の複合建築物の占有権をもち、管理責任を負う。

2.5 建築物または総合施設内の建築物の工事が完了し、技術検査が実施された後に、施工者が施工のためにそれらを使用することが（契約書の規定に基づき）認められている場合、施工者は、引渡し前に、使用過程でできた問題を補修し、規定の期限内に発注者に引渡ししなければならない。

2.6 建築物、総合施設内の建築物の引渡しが期限に遅れ、発注者の使用計画に影響が出る場合、引渡し会において、現行の法規に従って各関係者の責任の所在が明らかされ、経済契約法令にしたがって処理されなければならない。

2.7 建築物、総合施設内の建築物が引渡し可能となったにも関わらず、発注者が所定の期限に引渡しを受けられない場合、発注者と施工者は引渡しまでの建築物の維持に関する合意書を締結しなければならない。

2.8 建築物、総合施設内の建築物の引渡し後、施工者は、予備の設備、部品、物資を発注者に返却しなければならない。

2.9 発注者と施工者による建物工事の決算についての同意は、建築物引渡しと同時に行わなければならない。

2.10 設計、建築物の施工、建物の項目に関する全ての記録は、基準「建設設計資料体系—建設設計正式記録の統計と保管の規則（TCVN3990：1985）」に基づいて記録し、保管しなければならない。

3 各関係者の責任と権限

3.1 発注者は、以下の責任と権限を持つ

- ・建築物引渡し進度の決定
- ・建築物引渡し会の開催
- ・建築物引渡し、設計、施工等、建築物に関する全ての書類の受領
- ・予備として作業場に保管されていた未使用の技術設備、物資の受領
- ・建築物を使用、管理するための人材、物資、権限の十分な準備
- ・2.10に基づく建築物の設計、施工記録の整備と保管
- ・技術検査が未実施、または施工者が技術検査で問題とされた項目を補修していない建築物、総合施設内の建築物の引渡しを受けてはならない。
- ・施工者が請負期限を守らない場合、または検査で問題とされた項目の補修を行わない

場合、施工責任者、または国家の経済調整機関へ提訴することができる。

注：発注者が建築物管理委員会を設立した場合、建築物管理委員会は引渡しを執り行う責任を負う。建築物使用者は、引渡しの際に建築物を受取る責任を負う。

3.2 施工者または元請施工者は、以下の責任と権限を持つ。

- ・建築物、総合施設内の建築物（下請施工による総合施設内の建築物も含む）は、2.3に基づく全ての記録とともに、所定の期日に発注者に引渡されなければならない。
- ・技術検査記録と建築物引渡し記録に記された問題は、所定の期間内に補修しなければならない。
- ・発注者が提供した未使用の予備設備及び物資のうち、破損、紛失したものは補償しなければならない。
- ・設置設備の目録及び使用説明書の提供。
- ・工事決算の作成。
- ・建築物の品質が保証されているにも関わらず発注者が承認しない、発注者が所定の期日に引渡しに応じない場合には、品質認証機関または経済調整機関に提訴する。

3.3 下請施工者の責任

- ・技術検査を実施し、問題項目を補修した建築物、総合施設内の建築物を元請施工者に引渡し、元請施工者とともに建築物の発注者への引渡しに立ち会う。
- ・施工記録、未使用の予備物資、設置設備のカタログを元請施工者に引渡す。
- ・技術検査記録と建築物引渡し記録に記された建築物、総合施設内の建築物の品質に関する問題を、決められた期間で補修する。

3.4 設計者の責任と権限

- ・建築物引渡しに立会う。
- ・設計上の問題によってできた欠陥の補修費用を負担する。
- ・全体の引渡し期限の前に、技術的に連続した総合施設内の建築物の引渡しを承認（あるいは否認）する。

付録
ベトナム社会主義共和国
独立－自由－幸福

. . . 年. . . 月. . . 日

建築物引渡し記録

建築物の名称

引渡しの範囲（全体／部分）

建設場所

発注者

施工者

設計者

総予算

うち建設予算.....

設備

XDCB

工事期間

一. 引渡し会立会者

- ・発注者代表（姓名・職務）
- ・施工者代表（姓名・職務）

および副施工者代表（姓名・職務）

- ・設計者代表（姓名・職務）
- ・建築物使用者代表（もしあれば）

二. 書類審議・建物現場視察の結果

- ・建築物引渡し書類（第2条に基づく）
- ・不足書類（項目／理由）
- ・検査未実施の建築物部分（部分毎に明確に記述）
- ・検査で確認された問題

総数

補修済み項目数

未補修項目数（項目毎に記述／理由）

三. まとめ

- ・建築物の品質（技術検査と補修の結果にしたがって）
- ・建築物は適切に引渡されている、あるいは不適切に引渡されている（責任と理由を挙げよ）
- ・新たに発見された問題における関係者の責任と補修期限（もしあれば）

- ・建築物／総合施設内の建築物の受渡し期限
- ・未使用の予備設備物資の受渡し、全工事決算期限

発注者代表
(サイン／押印)

施工者代表
(サイン／押印)

設計者代表
(サイン／押印)

建築物使用者代表
(サイン／押印)