マンション修繕 価格開示方式 R M 業務委託契約約款

令和2年8月1日決定



一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会 (RMAJ)

マンション修繕 価格開示方式 RM業務委託契約約款

目次

- 第1条(本約款の役割)
- 第2条(総則)
- 第3条(定義)
- 第4条(受託者の基本的役割、使命)
- 第5条(受託者の業務範囲、他の業務との兼務)
- 第6条(本プロジェクトにおける受託者の業務範囲)
- 第7条(オープンブック方式及びコストプラスフィー契約)
- 第8条(アットリスク特約及びインセンティブ報酬)
- 第9条(報酬の取り決め)
- 第10条(協議等の書面主義)
- 第11条(RM業務に係る情報提供義務等)
- 第12条 (報告、説明の義務)
- 第13条 (権利義務の譲渡等)
- 第14条(秘密の保持)
- 第15条(知的財産権の帰属、利用等)
- 第16条 (第三者の権利の事前調査等)
- 第17条 (RM業務の再委託)
- 第18条(RM業務内容等の追加、変更等)
- 第19条(RM業務における矛盾等の解消)
- 第20条(受託者の請求又は不可抗力によるRM業務の履行期間の延長)
- 第21条(RM業務の費用の前払い請求等)
- 第22条(RM業務の報酬の請求及び支払い)
- 第23条 (受託者の債務不履行責任)
- 第24条(委託者の債務不履行責任)
- 第25条(委託者のRM業務の中止権)
- 第26条(受託者のRM業務の中止権)
- 第27条(RM契約の解除)
- 第27条の2 (委託者行使のRM契約の解除)
- 第27条の3 (受託者行使のRM契約の解除)
- 第28条 (解除後の取扱い)
- 第29条(保険)
- 第30条(紛争の解決)
- 第31条(契約外の事項)
- 第32条(RM業務以外の業務の兼務)



追加条項

第1条(契約不適合責任)

第2条(契約不適合責任期間等)

第3条 (損害賠償の限度)

RIMAJ®

マンション修繕 価格開示方式 RM業務委託契約約款

第1条(本約款の役割)

本約款は、価格開示方式で行われるマンション修繕のプロジェクト(以下「本プロジェクト」という)におけるリノベーション・マネジメント(RM)に関し、RM業務を対象とする委託者(原則「マンション管理組合」をさす)と受託者(「RM事務所」をさす)の間で取り交わされる委託契約(本約款、契約書・添付書類及び第2条第1項のRM業務内容を定めたものからなるマンション修繕価格開示方式RM業務委託契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下「RM契約」という)に適用される基本的、共通事項を定めるものである。

第2条(総則)

- 1 委託者及び受託者は、日本国の法令を遵守し、本約款(契約書・添付書類を含む、以下同じ)及び添付されたRM業務内容を定めたもの(受託者が受託するRM業務の内容その他を示したものをいう。以下同じ)を内容とするRM契約を履行しなければならない。
- 2 受託者は、R M契約に基づき、善良な管理者の注意をもって、R M業務を遂行しなければならない。
- 3 受託者は、R M業務を遂行するにあたり、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会(以下「R M A J 」という)が認定する C C R M J (Certified Condominium Renovation Manager of Japan)の資格を有する者を R M担当者として従事させるよう努めなければならない。
- 4 委託者は、受託者に対し、RM契約に基づいて、RM業務の報酬を支払う。
- 5 RM契約における期間の定めについては、民法の定めるところによる。

第3条(定義)

価格開示方式で行われるマンション修繕のプロジェクト(以下本条において「価格開示 修繕プロジェクト」という)の契約で次の各項の語彙が用いられる場合、その定義は、特 にことわりがない限り、同記載のとおりとする。

- 1 リノベーション・マネジメント (又は「RM」) 建築物又は土地に定着する工作物の修繕又は模様替、若しくは、増築、改築又は移転 を対象とするコンストラクション・マネジメントをさす。
- 2 リノベーション・マネジャー リノベーション・マネジメントの実施において、技術的な中立性を保ちつつ発注者の 側に立って、各種のマネジメント業務の全部又は一部を行う者をさす。
- 3 工事原価(又は「コスト」) 純工事費(直接工事費及び共通仮設費)に現場管理費を合算した費用で、直接に工事で要する又は要した材料費及び労務費その他の工事施工者が支出する金額をさす。
- 4 一般管理費等(又は「フィー」) 一般管理費及び利益を合算した費用で、工事施工者が受け取る組織運営に充当する金

額をさす。

5 オープンブック方式

工事に掛かる支出を支払う過程において支払金額とその対価の公正さを明らかにするため、工事施工者が発注者に全ての工事原価(コスト)に関する情報を開示し、発注者又は第三者が監査を行う方式であり、かつ、施工体制の情報についても開示する方式をさす。

6 コストプラスフィー契約

工事原価(コスト)に一般管理費等(フィー)を加算して請求し支払う契約の方式であり、工事完成引渡しのときに実費精算を行う契約の方式をさす。

7 実数精算

計画数量から変更となった工事数量に基づく精算をさす。

8 実費精算

実際に支払った金額による精算をさす。

9 価格開示方式

マンション修繕のプロジェクトに、リノベーション・マネジメントを導入し、オープンブック方式のもと、原則として、コストプラスフィー契約を行い、アットリスク特約を取り交わしたうえで、価格開示修繕プロジェクトとして実施する三つの類型(価格開示 A 方式、価格開示 B 方式、価格開示 C 方式)の総称をさす。

10 価格開示方式の類型

① 価格開示 A 方式

RM事務所がRM業務(場合によっては建築設計等事務所として各種業務も兼務)を行い、かつ、施工調整業務をも担うが、マンション修繕の施工については専門工事会社 その他の工事施工者(元請負人)が発注者との間で工事請負契約を締結し行う価格開示方式をさす。

② 価格開示 B 方式

RM会社がRM事務所としてRM業務(場合によっては建築設計等事務所として各種業務も兼務)を行い、かつ、マンション修繕の施工についても元請負人(工事施工者)として発注者との間で工事請負契約を締結して行う価格開示方式をさす。

③ 価格開示 C 方式

RM事務所がRM業務(場合によっては建築設計等事務所として各種業務も兼務)を 行うが、マンション修繕の施工については工事統括管理会社(元請負人・工事施工者) が発注者との間で工事請負契約を締結して行う価格開示方式をさす。

11 RM業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、マンション修繕価格開示方式RM業務委託契約 (以下本条において「RM業務委託契約」という)に基づき、リノベーション・マネジ メントとしてRM事務所が受託し実施する業務をさす。

12 RM担当者

価格開示修繕プロジェクトにおいて、リノベーション・マネジャーとしてRM業務を 行う者をさす。

13 RM事務所

RM業務を行う法人その他の事業主体をさす。なお、価格開示 A方式の場合において、施工調整業務をも担う。

14 建築設計等事務所

価格開示修繕プロジェクトにおいて、RM業務以外の各種業務(次の各号の劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務、建築積算業務、長期修繕計画案作成業務及びその他業務)を行う法人その他の事業主体をさす。

① 劣化診断調査業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、劣化診断調査業務委託契約に基づき、劣化診断 調査者が行う業務をさす。

② 改修設計業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、建築士法第2条第6項で定める設計を改修設計業務委託契約に基づき、改修設計者が行う業務をさす。

③ 工事監理業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、建築士法第2条第8項で定める工事監理並びに 同法第18条第3項及び第20条第3項で定める工事監理者の業務を工事監理業務委 託契約に基づき、工事監理者が行う業務をさす。

4 建築積算業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、改修設計業務委託契約に基づき、改修設計者が 行う業務をさす。

⑤ 長期修繕計画案作成業務

価格開示修繕プロジェクトにおいて、長期修繕計画案作成業務委託契約に基づき、当 該業務の担当者が行う業務をさす。

15 施工管理

価格開示A方式においては専門工事会社その他の工事施工者、価格開示B方式においてはRM会社、価格開示C方式においては工事統括管理会社、それぞれの会社が、発注者から直接請け負う元請負人(工事施工者)として取り交わす工事請負契約及び建設業法の定めに基づき、施工担当者を置き、その者がつかさどる工事現場における施工の技術上の管理をさす。

16 工事価格

工事原価(コスト)及び一般管理費等(フィー)を合算したものをさす。

17 工事費

工事価格に消費税等相当額(取引に係る消費税及び地方消費税の額をさす。以下同じ) を加えた金額をさす。

18 精算調書

工事完成引渡しのときに実費精算及び実数精算を行う場合に作成するもので、当初の 契約(変更した場合は変更契約)の工事費及びその内訳並びに工事完成後の工事費を記 載し、受注者が発注者に提出する書面をさす。

19 最大保証金額

- ① 工事価格にリスクフィーを合算したものに消費税等相当額を加えた金額をさす。
- ② 価格開示 A 方式において最大保証金額を設定する場合、委託者と受託者である R M 事務所の間の R M 業務委託契約に次項のアットリスク特約を付して定めるものとする。
- ③ 価格開示 B 方式において最大保証金額を設定する場合、発注者と受注者である R M 会社の間の工事請負契約に次項のアットリスク特約を付して定めるものとする。
- ④ 価格開示 C 方式において最大保証金額を設定する場合、発注者と受注者である工事統括管理会社の間の工事請負契約に次項のアットリスク特約を付して定めるものとする。
- ⑤ 実数精算を行うと契約で定めた場合は、工事着手後に行った実数精算の結果を根拠に 工事原価(コスト)は変動し、原則として、リスクフィー及び前三号それぞれで定めた 最大保証金額は変動するものとする。

20 アットリスク特約

- ① 価格開示 A 方式の場合における R M業務委託契約の特約であり、受託者である R M事務所が最大保証金額、工事の履行及びアフターサービスに係る責任を負うものとする、契約のうえの責任を定めたものをさす。
- ② 価格開示 B 方式の場合における工事請負契約の特約であり、受注者である R M 会社が最大保証金額、工事の完成、アフターサービス及び契約不適合責任を負うものとする、契約のうえの責任を定めたものをさす。
- ③ 価格開示 C 方式の場合における工事請負契約の特約であり、受注者である工事統括管理会社が最大保証金額、工事の完成、アフターサービス及び契約不適合責任を負うものとする、契約のうえの責任を定めたものをさす。

21 リスクフィー

- ① 価格開示修繕プロジェクトにおいて、前項のアットリスク特約を取り交わした場合で、最大保証金額その他の設定のリスク(委託者・発注者のリスクを受託者・受注者が契約に基づき負うリスクをさす)に充てるための受託者・受注者の費用として、工事価格とは別に、あらかじめ取り決めた金額をさす。
- ② 価格開示 A 方式の場合において、リスクフィーは、委託者と受託者である R M 事務所の間の R M 業務委託契約において定めるものとする。
- ③ 価格開示 B 方式の場合において、リスクフィーは、発注者と受注者である R M 会社の間の工事請負契約において定めるものとする。
- ④ 価格開示 C 方式の場合において、リスクフィーは、発注者と受注者である工事統括管理会社の間の工事請負契約において定めるものとする。

22 インセンティブ報酬

- ① アットリスク特約を取り交わした場合は、その特約のもと、インセンティブ報酬を定めることができる。
- ② 価格開示 A 方式の場合において、当該報酬とは、R M事務所の施工調整の成果として、 工事完成引渡しで実際に要した金額が、あらかじめ委託者と受託者である R M事務所の 間で取り決めた最大保証金額を下回った場合において、委託者がその下回った額の一定 割合を報酬として、R M事務所に支払うときのその報酬をさす。

- ③ 価格開示 B 方式の場合において、当該報酬とは、R M 会社の施工管理の成果として、工事完成引渡しで実際に要した金額が、あらかじめ発注者と受注者である R M 会社の間で取り決めた最大保証金額を下回った場合において、発注者がその下回った額の一定割合を報酬として、R M 会社に支払うときのその報酬をさす。
- ④ 価格開示 C 方式の場合において、当該報酬とは、工事統括管理会社の施工管理の成果として、工事完成引渡しで実際に要した金額が、あらかじめ発注者と受注者である工事 統括管理会社の間で取り決めた最大保証金額を下回った場合において、発注者がその下回った額の一定割合を報酬として、工事統括管理会社に支払うときのその報酬をさす。

23 アフターサービス特約

- ① 工事を実施した範囲で発見された不具合に対し約定した期間で実施する補修について、また、工事を実施した範囲を対象に約定した期間で実施する点検について、費用を請求することなく、補修と点検の両方又は何れか一方を行うとする契約又はその契約に基づく責任をさす。
- ② 価格開示 A 方式の場合において、当該特約は、委託者と受託者である R M 事務所の間の R M 業務委託契約において定めるものとする。
- ③ 価格開示 B 方式の場合において、当該特約は、発注者と受注者である R M 会社の間の 工事請負契約において定めるものとする。
- ④ 価格開示 C 方式の場合において、当該特約は、発注者と受注者である工事統括管理会 社の間の工事請負契約において定めるものとする。

24 法定福利費

- ① 健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る現場作業員(工事現場で施工に従事する 者をさす)を雇用している場合の事業主負担分をさす。
- ② 法定福利費は、工事原価(コスト)を構成する直接工事費の一部であり、工事完成引渡しのときに実費精算をもって金額が確定する。

25 工事統括管理会社

価格開示C方式の場合において、工事請負契約を取り交わし、発注者から直接請け負う元請負人(工事施工者)としての法人その他の事業主体をさす。

2 6 RM会社

価格開示 B 方式の場合において、内部組織として、R M 事務所部門と工事統括管理部門(工事統括管理会社の役割を担う部門)を備えた法人その他の事業主体をさす。

27 施工調整業務

価格開示 A 方式の場合において、分離発注先として発注者から直接請け負う元請負人 (専門工事会社その他の工事施工者) それぞれが施工管理している工事間の調整を専ら 行う R M業務をさす。

28 施工調整者

価格開示 A 方式の場合において、リノベーション・マネジャーとして施工調整業務を 行う者をさす。

第4条(受託者の基本的役割、使命)

- 1 受託者は、本プロジェクトでの業務遂行において、RM契約で受託したRM業務の内容 に基づき及びその趣旨を踏まえ、委託者の立場に立って、リノベーション・マネジャーと しての知識、経験、技能、ノウハウ等を駆使し、最適なマネジメントを行わなければなら ない。
- 2 受託者は、R M業務を遂行するにつき、委託者との関係においては、受託業務の趣旨に 添って説明義務を尽くし、自己が行う受託業務の内容については、できる限り透明性を確 保しなければならない。
- 3 受託者は、RM業務を遂行するにつき、本プロジェクトでの業務及び工事の関係者(以下「委託者を除く、建築設計等事務所に属する者、RM会社の工事統括管理部門に属する者、工事統括管理会社に属する者、その他業務及び工事に関わる関係者」をさす)との関係においては、公正・公平な立場に立ち、中立性を保ってその業務を行わなければならない。
- 4 受託者は、RM業務以外に、別の契約に基づき、劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務及びその他業務について、それぞれの契約に基づき兼務する場合には、それぞれの業務を担当する者は、委託者との関係において、かつ、担当者相互の関係において、公正・公平な立場に立ち、中立性を担保する手段を講じなければならない。
- 5 価格開示 B 方式の場合において、受託者が受注者(「R M会社」をさす)として、マンション修繕価格開示 B 方式工事請負契約(以下「工事 B 方式請負契約」という)を、委託者と同じ発注者との間で取り交わしたときは、それぞれの業務を担当する部門に対し、発注者との関係において、かつ、部門相互の関係において、前項の措置を準用する。
- 6 受託者は、RM業務又はそれ以外で兼務する業務に関して、以下の行為をしてはならない。
 - ① 業務の委託若しくは紹介を受けること、又は、受けたことに対する謝礼その他の対価 を支払うこと
 - ② 業務に関し、業務及び工事の関係者から利益の供与若しくは供応を受け、又は、これを要求し若しくはその約束をすること
 - ③ 業務及び工事の関係者の本プロジェクトへの参画に関し、談合その他の不公正な手段を用い、又は、それを黙認すること

第5条(受託者の業務範囲、他の業務との兼務)

- 1 受託者が、本プロジェクトでRM業務として受託し実施する業務範囲は、本プロジェクトの運営で必要な共通する業務を含め、マンション修繕における次の各号の業務の全部又は一部及びその他支援業務とする。
 - ① 共通業務
 - ② 選定業務
 - ③ 劣化診断調査における支援業務
 - ④ 基本計画の策定業務
 - ⑤ 改修設計における支援業務

- ⑥ 施工体制の構築業務
- ⑦ 施工準備における支援業務
- ⑧ 施工管理における支援業務
- ⑨ 完成引渡し後における支援業務
- 2 受託者は、前項で受託したRM業務に加え、それぞれの契約に基づき、劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務、その他前項各号記載以外の業務を兼務することができる。この場合、受託者は、兼務の概要を明らかにすれば、RM担当者をそれぞれの業務の担当者として兼務させることができる。
- 3 価格開示 A 方式の場合において、受託者は、兼務の概要を明らかにすれば、R M担当者 を同じ R M 事務所に属する施工調整者と兼務させることができる。
- 4 価格開示 B 方式の場合において、受託者が受注者(「R M 会社」をさす)として工事 B 方式請負契約に基づき施工管理を兼務するときは、R M 事務所部門の R M 担当者は、工事統括管理部門の施工担当者を兼務できないものとする。
- 5 本約款において、受託者とは独立した事業主体としての建築設計等事務所、工事統括管理会社との関係を規律している条項については、特にことわりがない限り、受託者が同時に、それらが担う業務を兼務する場合には、受託者をRM事務所部門、建築設計等事務所を建築設計等部門、工事統括管理会社を工事統括管理部門とそれぞれ読み替えて適用する。

第6条(本プロジェクトにおける受託者の業務範囲)

- 1 委託者は、受託者に対し、R M契約をもって双方で合意した R M業務内容を定めた書面 に基づき、本プロジェクトでのマネジメント等の業務を委託し、受託者はこれを受託し当 該業務の範囲で履行する債務を負う。
- 2 受託者は、委託者との関係において、前項の書面で定められていない業務につき、第1 8条を準用し、追加又は変更追加契約をもって合意する手続きを経なければ、業務範囲外 については履行する債務を負わない。

第7条(オープンブック方式及びコストプラスフィー契約)

- 1 委託者及び受託者は、本プロジェクトにおいて工事を実施するうえで委託者が発注者として締結する工事請負契約については、また、元請負人が下請負人と取り交わす工事請負契約については、原則として、オープンブック方式及びコストプラスフィー契約(以下本条において「価格開示の実施方式」という)を採用させなければならない。
- 2 委託者及び受託者は、価格開示の実施方式を適用する工事請負契約の契約当事者が重層 して下請契約を行う範囲及びそれぞれの下請契約での価格開示の実施方式の内容につい て、書面をもって取り決めを行う。

第8条(アットリスク特約及びインセンティブ報酬)

1 委託者及び受託者は、本プロジェクトにおいて工事(以下本条において「本件工事」という)を実施するうえで、原則として、アットリスク特約を付して、実施されなければならない。

- 2 前項の特約は、価格開示方式の各方式にしたがって次のとおりとする。
 - ① 価格開示 A 方式

受託者(RM事務所)は、当初のRM契約でのアットリスク特約を根拠に、あらか じめ委託者との間で最大保証金額その他を定めた新たなRM契約を取り交わした場 合、本件工事の履行及びアフターサービスに係る責任を負い、かつ、本件工事に要す る専門工事会社その他の工事施工者の費用が最大保証金額を超えた場合でも、受託者 の立場からその費用を負担しなければならない。

② 価格開示 B 方式

受託者は受注者(RM会社)でもあり、アットリスク特約を付して、あらかじめ発注者との間で最大保証金額その他を定めた工事請負契約を取り交わし、発注者から直接請け負う元請負人(受注者・工事施工者)の立場から、本件工事の完成、アフターサービス及び契約不適合責任を負い、かつ、本件工事に要する費用が最大保証金額を超えた場合でも、その責任と費用において当該契約を履行しなければならない。

③ 価格開示 C 方式

工事統括管理会社は、アットリスク特約として、あらかじめ発注者との間で最大保証金額その他を定めた工事請負契約を取り交わし、発注者から直接請け負う元請負人(受注者・工事施工者)の立場から、本件工事の完成、アフターサービス及び契約不適合責任を負い、かつ、本件工事に要する費用が最大保証金額を超えた場合でも、その責任と費用において当該契約を履行しなければならない。

- 3 前二項により、本件工事における最大保証金額その他、受託者・受注者が負う責任の詳細は、価格開示 A 方式の場合は、R M業務委託契約書(アットリスク特約付き)・添付書類をもって取り決め、価格開示 B 方式及び価格開示 C 方式の場合は、それぞれの工事請負契約書(アットリスク特約付き)・添付書類をもって取り決める。
- 4 インセンティブ報酬を定める場合は、前項のそれぞれの契約書・添付書類をもって取り 決める。

第9条(報酬の取り決め)

- 1 RM契約におけるRM業務の対価としての報酬は、RM業務費の金額(業務の処理に要した費用及び利益を含む)からなり、その具体的な内容は契約書・添付書類で取り決める。
- 2 価格開示 A 方式の場合において、受託者を対象とするリスクフィー及びインセンティブ 報酬を定めたときは、前項の報酬はそれも含む金額からなる。
- 3 委託者と受託者の間でRM業務以外の各種業務の別契約がなされる場合においても、その別契約で定める金額と混在することなく、原則として、RM業務費の金額は単独で明示しなければならない。

第10条(協議等の書面主義)

1 委託者及び受託者は、受託者がRM業務を遂行するうえで協議をもって決定した事項については、原則として、速やかに書面を作成し、記名・押印する。また、本約款の各条項に基づく通知、承諾、指示、請求、報告、催告及び解除等(以下本条において「通知等」

という)は、本約款において特にことわりがない限り、原則として、書面により行う。

2 前項の規定にかかわらず、委託者と受託者の間において取り交わされる協議決定事項、 通知等は、関連諸法令に反しない限りにおいて、電子情報処理組織を利用する方法その他 の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、その方法は書面の 交付に準ずるものでなければならない。

第11条(RM業務に係る情報提供義務等)

- 1 委託者は、受託者に対し、受託者がRM業務を遂行するにあたり必要となる、そのRM 業務の意図、概要、要求条件、資料その他必要な情報を、受託者の求めに応じて、的確か つ可能な限り詳細に提供しなければならない。
- 2 委託者は、RM業務に関し、必要があるときは受託者に対し指示をすることができる。 ただし、委託者の指示の内容が関連諸法令に抵触し、又は、抵触するおそれがあると認め られる場合、受託者は、その撤回又は変更を求めることができる。
- 3 委託者は、本プロジェクトにおけるRM業務を遂行するにおいて委託者の指示が必要な ときで、受託者からその指示を求められたときは、遅滞なくその指示を行わなければなら ない。

第12条(報告、説明の義務)

- 1 受託者は、委託者に対し、RM契約で定められた時期に、その定められた方法で、RM 業務の内容を報告し、必要があるときは、その説明もしなければならない。
- 2 受託者は、委託者に対し、前項の時期以外の場合においても、委託者から求められたと きは、RM契約で定められた方法で、RM業務の内容を報告し、必要があるときは、その 説明もしなければならない。

第13条(権利義務の譲渡等)

- 1 委託者及び受託者は、R M契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は、承継させてはならない。ただし、あらかじめ相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。
- 2 委託者及び受託者は、R M契約により生じる権利を質権その他の担保の目的に供しては ならない。ただし、あらかじめ相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

第14条(秘密の保持)

- 1 委託者及び受託者は、R M業務を遂行するうえで互いに知り得た相手方の秘密を他人に 漏らしてはならない。
- 2 委託者及び受託者は、あらかじめ相手方の書面による承諾を得ることなく、RM業務を遂行するうえで得られた図面、書類、記録その他の有形又は無形の情報を他人に閲覧させ、複写させ、又は、譲渡してはならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、受託者は、RM業務を遂行するうえで得られた図面、書類、 記録その他の有形又は無形の情報について、RM業務遂行上必要とRM担当者が判断した

ものに限り、そのものを必要とする業務及び工事の関係者に対しては、閲覧させ、複写させることができる。

4 受託者は、委託者の承諾を得て、本プロジェクトにおいてRM業務を行っていること又は行ったことを他に公表することができる。

第15条(知的財産権の帰属、利用等)

- 1 受託者がRM業務を遂行するうえで発生させた特許権、実用新案権、意匠権、商標権、 著作権、ノウハウその他の知的財産権に関する権利はすべて受託者に帰属する。ただし、 委託者と受託者の間でRM契約において他の取り決めをした場合は、この限りでない。
- 2 委託者は、別段の定めのない限り、前項に基づいて発生した権利については、RM契約 の目的の範囲内でのみ利用することができる。ただし、その使用料については、委託者と 受託者の間で別途協議のうえ、これを定める。

第16条 (第三者の権利の事前調査等)

- 1 受託者は、RM業務を遂行するうえにおいて、委託者が本プロジェクトにつき特許権、 実用新案権、意匠権、商標権、著作権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の 権利を侵害することがないように、第三者の権利の有無をRM契約に定めるところにした がって事前に調査をしなければならない。
- 2 受託者は、前項の調査義務に落ち度があったために委託者が第三者の権利を侵害した場合、その第三者に対して委託者が負う損害を全額補填しなければならない。ただし、その落ち度が委託者の指示等委託者に起因するときは、受託者は自己の過失の割合に応じた損害を補填すれば足りる。
- 3 受託者が、第1項の注意義務を尽くしたときは、第三者に発生した損害はすべて委託者 が負担する。

第17条 (RM業務の再委託)

- 1 受託者は、委託者に対し、事前に、RM業務を統括する者の氏名を通知する。業務の過程において、その統括する者に変更が生じたときも本項を準用する。
- 2 受託者は、RM業務の全部を一括して第三者に委託してはならない。
- 3 受託者は、RM業務の一部を第三者に委託することができる。この場合、受託者は、あらかじめ委託者に対し、その委託にかかる業務の概要、第三者の氏名又は名称及び住所を記載した書面を交付のうえ、委託の趣旨を説明し、書面による承諾を得なければならない。
- 4 受託者は、前項により、業務の一部を第三者に委託した場合、委託者に対し、その第三者の受託に基づく行為すべてについて責任を負う。

第18条(RM業務内容等の追加、変更等)

1 委託者は、受託者のRM業務が完了するまでの間において、必要があると認めるときは、 RM契約の内容、委託者受託者協議の内容又は既になした委託者の指示に関して、受託者 に通知のうえ、追加又は変更することができる。 2 受託者は、委託者から前項の追加又は変更がなされた場合、委託者に対し、その理由を明示のうえ、RM業務の再委託なども含む必要と認められる履行方法の変更を求めるとともに、履行期間の変更、報酬の変更、及び、受託者が損害を受けているときはその賠償を請求することができる。

第19条(RM業務における矛盾等の解消)

- 1 契約書・添付書類、添付されたRM業務内容を定めた書面、委託者受託者協議の内容及 び指示などにより委託者が定めたRM業務の内容に矛盾、不十分、不適切なもの(以下、 それらを「矛盾等」という)があることが判明した場合、委託者は受託者と速やかに協議 し、その矛盾等を解消しなければならない。
- 2 前項の場合において協議の成立により矛盾等が解消したときは、受託者は、その協議内 容にしたがってRM業務を遂行しなければならない。
- 3 受託者は、委託者に対し、その矛盾等が委託者受託者双方の責めに帰すことのできない 事由によって発生したものであって、かつ、委託者が第1項の協議義務を履行したときは、 必要と認められる履行期間及び報酬の変更を請求することができる。
- 4 受託者は、委託者に対し、以下のいずれかに該当する場合には、必要と認められる履行 期間及び報酬の変更に加え、発生した損害の賠償を請求できる。
 - ① 矛盾等が委託者の責めに帰すべき事由によって発生したとき
 - ② 矛盾等が委託者受託者双方の責めに帰すことのできない事由によって発生したものであるが、委託者が第1項の協議を遅滞させたとき

第20条(受託者の請求又は不可抗力によるRM業務の履行期間の延長)

- 1 受託者は、その責めに帰すことができない事由により履行期間内にRM業務を完了する ことができないときは、委託者に対し、その理由を明示して、必要と認められる履行期間 の延長及び報酬の増額を請求することができる。
- 2 受託者は、天災その他自然的若しくは人為的な事象であって、委託者又は受託者のいずれにもその責めを帰することのできない不可抗力による事由により履行期間内にRM業務を完了することができないときは、委託者に対し、その理由を明示して、必要と認められる履行期間の延長を請求することができる。

第21条(RM業務の費用の前払い請求等)

- 1 RM業務を処理するについて費用を要するときは、受託者は、委託者に対し、その費用 の前払いを請求することができる。
- 2 受託者は、RM業務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委託者に対し、その費用及び支出の日以後における利息の償還を請求することができる。
- 3 前二項について、委託者及び受託者が、契約書・添付書類において別段の定めをした場合は、この限りでない。
- 4 受託者は、委託者に対し、RM業務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、 その賠償を請求することができる。

第22条(RM業務の報酬の請求及び支払い)

- 1 契約書・添付書類に別段の定めのある場合を除き、委託者は、受託者に対し、契約書・ 添付書類において定めた報酬をRM業務完了後(一定の期間毎に報酬を定めたときは各期 間経過後)速やかに支払う。
- 2 委託者の責めに帰することができない事由によってRM業務の履行をすることができなくなったとき、又は、RM契約がRM履行の中途で終了したときは、受託者は、委託者に対し、既に履行したRM業務の割合に応じて報酬を請求することができる。この場合において、委託者又は受託者は、履行途中で終了したことにつき相手方に責めに帰すべき事由があるときは、あわせて発生した損害の賠償を請求することができる。

第23条(受託者の債務不履行責任)

委託者は、受託者がRM契約に定める債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、受託者に対し、RM契約に定められている責任だけではなく、これによって生じた損害についてその賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行がRM契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

第24条(委託者の債務不履行責任)

受託者は、委託者がRM契約に違反したとき又は債務の履行が不能であるときは、委託者に対し、RM契約に定められている責任だけではなく、これによって生じた損害についてその賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行がRM契約及び取引上の社会通念に照らして委託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

第25条(委託者のRM業務の中止権)

- 1 委託者は、必要があると認めるときは、受託者に書面をもって通知することにより、R M業務の全部又は一部の中止を請求することができる。受託者は、委託者より、その書面による中止請求の通知を受領したときは、速やかにRM業務を中止しなければならない。
- 2 委託者は、受託者に書面をもって通知することにより、前項により中止されたRM業務 の再開を請求することができる。受託者は、委託者より、その書面による再開請求の通知 を受領したときは、速やかにRM業務を再開しなければならない。
- 3 前項に基づいてRM業務が再開された場合、受託者は、委託者に対し、その理由を明示 して、必要と認められる履行期間、報酬の変更、及び、受託者が損害を受けているときは その賠償を請求することができる。

第26条(受託者のRM業務の中止権)

1 受託者は、委託者が次の事由の一つ以上に該当する場合において、相当の期間を定めて 催告したにもかかわらず委託者がその是正をしないときは、委託者に書面をもって通知す ることにより、RM業務の全部又は一部を中止することができる。

- ① 委託者の責めに帰すべき事由により、委託者がRM契約にしたがって支払うべき報酬 又は費用の支払いを遅滞したとき
- ② 委託者の責めに帰すべき事由により、RM業務が遅滞したとき
- 2 委託者が前項に記載の中止事由を解消させたときは、受託者は、委託者の請求により又は自ら委託者に書面をもって通知することにより、RM業務を再開しなければならない。この場合において、受託者は、委託者に対し、その理由を明示して、必要と認められる履行期間、報酬の変更、及び、受託者が損害を受けているときはその賠償を請求することができる。
- 3 前二項の規定にかかわらず、受託者は、委託者に書面をもって通知することにより、R M業務の全部又は一部を中止することができる。この場合、委託者に不利な時期に中止したときは、やむを得ない事由があったときを除き、委託者の損害を賠償しなければならない。
- 4 受託者は、委託者との協議のうえ、前項により中止されたRM業務を再開することができる。

第27条 (RM契約の解除)

- 1 委託者又は受託者は、相手方に次の各号のいずれか一つ以上の事由が発生した場合、相 手方に対し催告をしないで、RM契約の全部又は一部を将来に向かって解除(解約)する ことができる。
 - ① 監督官庁より営業の取消、停止、その他これらに類似する処分を受けたとき
 - ② 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は、手形交換所から警告若しくは 不渡り処分を受けたとき
 - ③ 信用若しくは資力の著しい低下があったとき、又は、これに影響を及ぼす営業上、経営上の重要な変更があったとき
 - ④ 第三者より差押え、仮差押え、仮処分、その他強制執行若しくは競売の申立て、又は、 公租公課の滞納処分を受けたとき
 - ⑤ 破産、民事再生、会社更生の申立をなすか若しくはなされたとき、私的整理が開始されたとき、又は、それらと同様の事態が発生したとき
 - ⑥ 解散の決議をし、又は、これに類似する手続きを行ったとき
 - ⑦ 災害、労働争議等、RM契約の履行を困難にする事項が生じたとき
 - ⑧ 相手方に対する詐術その他の背信的行為があったとき
 - ⑨ 相手方が反社会勢力(暴力団による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力 団及び暴力団員をいう)であると認められるとき、又は、それと密接な関係を有してい ると認められるとき
- 2 前項各号に定める相手方の事由が当事者の責めに帰すべき事由によるものであるとき は、RM契約の解除をすることができない。

第27条の2 (委託者行使のRM契約の解除)

1 委託者は、受託者に書面をもって通知して、いつでもRM契約の全部又は一部を将来に

向かって解除(解約)することができる。この場合、受託者に不利な時期にRM契約を解除(解約)したとき又はRM契約が受託者の利益(専ら報酬を得ることによるものを除く)をも目的とするときは、やむを得ない事由があったときを除き、受託者の損害を賠償しなければならない。

- 2 委託者は、受託者に次の各号のいずれか一つ以上の事由が発生した場合を含め債務の不履行があった場合(委託者の責めに帰すべき事由によるときを除く)において、受託者に書面をもって、委託者が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、RM契約の全部又は一部を将来に向かって解除(解約)することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がRM契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
 - ① 受託者が正当な理由なく、RM業務に着手しないとき
 - ② 受託者の責めに帰すべき事由により、履行期間内にRM契約が完了しないことが明らかなとき
 - ③ 受託者の責めに帰すべき事由により、本約款に定める協議が成立しないとき
 - ④ 受託者の責めに帰すべき事由により、受託者がRM契約に違反し、委託者が相当の期間を定めて催告しても是正されないとき
 - ⑤ 前各号のほか、受託者の責めに帰すべき事由により、R M契約を維持することが相当でないと認められるとき

第27条の3 (受託者行使のRM契約の解除)

- 1 受託者は、委託者に書面をもって通知して、いつでもRM契約の全部又は一部を将来に向かって解除(解約)することができる。この場合、委託者に不利な時期にRM契約を解除(解約)したときは、やむを得ない事由があったときを除き、委託者の損害を賠償しなければならない。
- 2 受託者は、委託者に次の各号のいずれか一つ以上の事由が発生した場合を含め債務の不履行があった場合(受託者の責めに帰すべき事由によるときを除く)において、委託者に書面をもって、受託者が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、RM契約の全部又は一部を将来に向かって解除(解約)することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が、RM契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
 - ① 委託者がRM業務報酬の全部又は一部の支払いを遅滞したとき
 - ② 委託者の責めに帰すべき事由により、本約款に定める協議が成立しないとき
 - ③ 委託者が第11条にかかる情報の提供をしないか、提供した情報が不十分なため、受 託者のRM業務がスケジュールどおり遂行することができないとき
 - ④ 委託者の責めに帰すべき事由により、委託者がRM契約に違反し、受託者が相当の期間を定めて催告しても是正されないとき
 - ⑤ 委託者の責めに帰すべき事由又は委託者受託者双方の責めに帰すことができない事由によって、RM業務を遂行することができず、その期間が、履行期間の4分の1以上又は2カ月以上になったとき

⑥ 前各号のほか、委託者の責めに帰すべき事由により、R M契約を維持することが相当でないと認められるとき

第28条 (解除後の取扱い)

- 1 前三条におけるRM契約の解除後の取扱いについては、次の各号のとおりとする。
 - ① 委託者は、受託者に対し、RM契約の解除のときまでに行ったRM業務の履行として 受託者が委託者に提出すべき図面、書類、記録その他の資料の提供を請求することがで きる。
 - ② 委託者は、前号の資料、及び、RM契約の解除のときまでに受託者からRM業務の履行として既に提供を受けた図面、書類、記録その他の資料(以下、それらを「提供資料」という)がある場合、RM契約の趣旨に沿う限度でこれを利用することができる。
 - ③ 提供資料が知的財産権にかかる場合は、第15条の規定を適用する。
 - ④ 受託者は、委託者に対し、RM契約が解除されるまでに履行した割合に応じた報酬(以下「割合報酬」という)を請求できる。ただし、委託者が既に受託者に対して支払った報酬(以下「既払い報酬」という)がある場合、受託者は、割合報酬が既払い報酬を超えるときはその差額のみを委託者に請求できるものとし、既払い報酬が割合報酬を超えるときはその差額を委託者に返還しなければならない。
- 2 前三条におけるRM契約の解除の場合、提供資料のうち、未完了の資料については、委託者は、追完、報酬減額及び損害賠償を請求することができない。
- 3 委託者及び受託者は、前三条におけるRM契約の解除によって、第1項④の割合報酬の 最終的な清算ではあがなえない損害を受けたときは、相手方に対し、その賠償を請求する ことができる。ただし、相手方に責めに帰すべき事由がない場合は、この限りでない。

第29条(保険)

受託者は、RM契約に基づいて発生すべき債務を担保するための保険を付したときは、 委託者に対し、速やかに当該保険にかかる証券の写しを交付しなければならない。

第30条(紛争の解決)

- 1 RM契約について、委託者と受託者の間に民事に関して紛争が生じた場合において、委託者及び受託者の協議が整わないときは、民事訴訟法に基づく訴訟手続き又は民事調停法に基づく調停手続きに則って解決する。
- 2 前項の訴訟又は調停は、本プロジェクトが行われた所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

第31条(契約外の事項)

本約款その他のRM契約に定めのない事項については、必要に応じて委託者及び受託者が協議のうえ、これを定める。

第32条 (RM業務以外の業務の兼務)

受託者が、RM業務を受託するとともに、次の各号の業務又はその他業務を併せて委託者より受託する場合、当該業務における契約内容は、それぞれの業務に関する契約に基づいて定める。

- ① 劣化診断調査業務
- ② 改修設計業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 建築積算業務
- ⑤ 長期修繕計画案作成業務

PMAJ®

追加条項

第1条(契約不適合責任)

- 1 委託者は、受託者の履行したRM業務に契約不適合があるときは、受託者に対し、書面をもって、修補、代替物の引渡し又は不足分の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、委託者は履行の追完を請求することができない。
- 2 前項の場合において、受託者は、委託者に不相当な負担を課するものでないときは、委託者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 3 第1項の場合において、委託者が相当の期間を定めて、書面をもって、履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、委託者は、その不適合の程度に応じて、書面をもって、報酬の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに報酬の減額を請求することができる。
 - ① 履行の追完が不能であるとき。
 - ② 受託者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - ③ 受託者が受託したRM業務の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければRM契約をした目的を達することができない場合において、 受託者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - ④ 前各号に掲げる場合のほか、委託者が本項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

第2条(契約不適合責任期間等)

- 1 委託者は、受託者の履行したRM業務に関し、RM業務完了の時から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした前条に定める履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求又はRM契約の解除(以下「請求等」という)をすることができない。ただし、受託者が当該RM業務(受託者がRM契約で受託したそれぞれのRM業務をいう)の履行時にその不適合を知り又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。
- 2 民法第566条本文及び第637条1項の規定は、受託者の履行したRM業務を対象と する契約不適合責任期間については適用しない。委託者は、前項の期間内に権利行使をし なければ、前項の請求等をする権利を喪失する。

第3条 (損害賠償の限度)

- 1 RM契約に基づく義務の履行に関し、相手方の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、委託者又は受託者は、互いに、直接かつ現実に被った損害の限度でその賠償を相手方に請求できるものとする。
- 2 前項に定める損害賠償の上限は、故意又は重過失の場合を除き、RM契約に定めるRM 業務の対価としての報酬の額を上限とする。

〔空白頁〕

RIMAJ®

〔空白頁〕

RIMAJ®

RMAJ®

平成 2 4 年 1 2 月 2 5 日制定 令和 2 年 4 月 1 日改正 令和 2 年 8 月 1 日改正

RIMAJ®

無断転載・無断コピーの禁止 ©Yoshitaka KAMADA,Takahiko YAMAMOTO,Hiroki OKA 2020,Printed in Japan 発行 一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会 ①マンション修繕価格開示方式RM業務委託契約約款 R020 8 01Release01