

マンション修繕 価格開示方式 各種業務委託契約約款

RMAJ[®]

令和2年4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 各種業務委託契約約款

目次

- 第1条 (本約款の役割)
- 第2条 (総則)
- 第3条 (定義)
- 第4条 (価格開示方式の場合の総則)
- 第5条 (協議等の書面主義)
- 第6条 (業務に係る情報提供義務等)
- 第7条 (報告、説明の義務)
- 第8条 (権利義務の譲渡等)
- 第9条 (秘密の保持)
- 第10条 (知的財産権の帰属、利用等)
- 第11条 (第三者の権利の事前調査等)
- 第12条 (業務の再委託)
- 第13条 (業務内容等の追加、変更等)
- 第14条 (業務における矛盾等の解消)
- 第15条 (受託者の請求又は不可抗力による業務の履行期間の延長)
- 第16条 (業務の費用の前払い請求等)
- 第17条 (業務の報酬の請求及び支払い)
- 第18条 (受託者の債務不履行責任)
- 第19条 (委託者の債務不履行責任)
- 第20条 (委託者の業務の中止権)
- 第21条 (受託者の業務の中止権)
- 第22条 (契約の解除)
- 第22条の2 (委託者行使の契約の解除)
- 第22条の3 (受託者行使の契約の解除)
- 第23条 (解除後の取扱い)
- 第24条 (保険)
- 第25条 (紛争の解決)
- 第26条 (契約外の事項)
- 第27条 (改修設計業務再委託又は工事監理業務再委託に係る規定)
- 第28条 (成果物を伴う業務委託契約に係る規定)
- 第29条 (成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任)

マンション修繕 価格開示方式 各種業務委託契約約款

第1条（本約款の役割）

- 1 本約款は、原則として価格開示方式のもとで行われる、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）において、第2条第2項各号の業務又はその他業務（これらを「各種業務」という。以下同じ）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（「建築設計等事務所」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各種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「本業務契約」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。
- 2 価格開示方式のもとで本業務契約を締結する場合、原則として、委託者はRM事務所との間でリノベーション・マネジメント契約（以下「RM契約」という）を取り交わしていないなければならない。

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）及び添付された業務内容を定めたもの（受託者が受託する業務の内容及び作成する成果物その他を示したものをいう。ただし、書面の内容を契約書・添付書類で定めた場合は添付に代えることができる。以下同じ）を内容とする本業務契約を履行しなければならない。
- 2 次の各号の業務又はその他業務を対象とする各種業務の契約では、本約款を用いる。
 - 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
- 3 受託者は、建築士法、建築基準法その他業務に関する法令を遵守し、本業務契約に基づき、善良な管理者の注意をもって、業務を遂行しなければならない。
- 4 委託者は、受託者に対し、本契約に基づいて、受託者が受託した業務の報酬を支払う。
- 5 前項につき、成果物に対して報酬を支払うと約したときは、その報酬の支払いについて、民法第648条の2の規定による。
- 6 本業務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）

原則として価格開示方式のもとで行われる、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、工事完成引渡しの際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 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。

11 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。

12 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。

13 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又はその他業務)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。

1.4 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、その者がかさどる工事現場における施工の技術上の管理をさす。

1.5 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。

1.6 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。

1.7 精算調書

工事完成引渡しの際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。

1.8 最大保証金額

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。

1.9 アットリスク特約

- ① 価格開示A方式の場合におけるRM業務委託契約の特約をさす。
- 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をさす。

20 リスクフィー

価格開示修繕プロジェクトにおいて、前項のアウ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。

21 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、工事完成引渡しの際に実費精算をもって金額が確定する。

22 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。

23 RM会社

価格開示B方式の場合において、内部組織として、RM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。

24 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RM業務をさす。

25 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（価格開示方式の場合の総則）

- 1 委託者及び受託者は、原則として価格開示方式のもとで、本業務契約を履行する。
- 2 価格開示方式の場合、次項から第6項を適用する。
- 3 委託者は、RM契約に基づき、RM事務所に属する者をRM担当者として配置させるものとする。
- 4 受託者がRM契約を取り交わしたRM事務所と異なる場合、委託者は、受託者に対し、RM担当者の氏名及び担当業務の内容を書面により通知する。
- 5 受託者が、各種業務以外に、委託者との間でRM契約を取り交わしRM業務を兼務する場合には、それぞれの業務を担当する者は、発注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、中立性を保ってその業務を行わなければならない。また、それを担保する手段を講じなければならない。
- 6 前項の規定にかかわらず、受託者は、兼務の概要を明らかにすれば、RM業務を担当するRM担当者を各種業務の担当者として兼務させることができる。

第5条（協議等の書面主義）

- 1 委託者及び受託者は、受託者が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6条（業務に係る情報提供義務等）

- 1 委託者は、受託者に対し、受託者が業務を遂行するにあたり必要となる、その業務の意図、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、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。

第7条（報告、説明の義務）

- 1 受託者は、委託者に対し、本業務契約で定められた時期に、その定められた方法で、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、本業務契約で定められた方法で、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8条（権利義務の譲渡等）

- 1 委託者及び受託者は、本業務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、本業務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9条（秘密の保持）

- 1 委託者及び受託者は、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、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、複製させ、又は、譲渡してはならない。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10条（知的財産権の帰属、利用等）

- 1 受託者が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本業務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、本業務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11条（第三者の権利の事前調査等）

- 1 受託者は、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本業務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12条（業務の再委託）

- 1 受託者は、業務の全部を一括して第三者に委託してはならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、受託者は、委託先又は業務が建築士法の再委託の制限の定め抵触する場合を除き、あらかじめ委託者に対し再委託の概要を明らかにすれば、業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。第三者に委託した場合、受託者は、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13条（業務内容等の追加、変更等）

- 1 委託者は、受託者の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、本業務契約の内容、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、必要と認められる業務の再委託など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14条（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15条（受託者の請求又は不可抗力による業務の履行期間の延長）

- 1 受託者は、その責めに帰すことのできない事由により履行期間内に業務（工事監理業務を除く）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、その責めに帰すことのできない事由により工期が延長され又は工事が工期内に完成しないときは、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。
- 3 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16条（業務の費用の前払い請求等）

- 1 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、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、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17条（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、又は、成果物に対して報酬を支払うと約したときはその成果物の

受領の後速やかに支払う。

- 2 委託者の責めに帰することができない事由によって業務の履行をすることができなくなったとき、又は、本業務契約が履行の途中で終了したときは、受託者は、委託者に対し、既に履行した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18条（受託者の債務不履行責任）

- 1 委託者は、受託者が本業務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、本業務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本業務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。
- 2 本プロジェクトにおいて、工事監理業務での債務不履行の場合、前項の損害の賠償の請求は、委託者が発注者として取り交わした工事請負契約に基づく目的物の引渡しの日から2年以内に行わなければならない。

第19条（委託者の債務不履行責任）

受託者は、委託者が本業務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、本業務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本業務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20条（委託者の業務の中止権）

- 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、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、速やかに業務を再開しなければならない。
- 3 前項に基づいて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21条（受託者の業務の中止権）

- 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、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、委託者が本業務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、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、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、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業務を再開することができる。

第22条（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、本業務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、本業務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、契約の解除をすることができない。

第22条の2（委託者行使の契約の解除）

- 1 委託者は、受託者に書面をもって通知して、いつでも本業務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本業務契約を解除（解約）したとき又は本業務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ことを除く)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、本業務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本業務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、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、履行期間内に本業務契約が完了しないことが明らかとなるとき
- 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、受託者が本業務契約に違反し、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、本業務契約を維持することが相当でないと認められるとき

第22条の3 (受託者行使の契約の解除)

1 受託者は、委託者に書面をもって通知して、いつでも本業務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本業務契約を解除(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ことを除く)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、本業務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、本業務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6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、委託者が本業務契約に違反し、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、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、本業務契約を維持することが相当でないと認められるとき

第23条（解除後の取扱い）

- 1 前三条における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、契約の解除のときまでに行った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、契約の解除のときまでに受託者から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、本業務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10条の規定を適用する。
 - ④ 受託者は、委託者に対し、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24条（保険）

受託者は、本業務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25条（紛争の解決）

- 1 本業務契約について、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26条（契約外の事項）

本約款その他の本業務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27条（改修設計業務再委託又は工事監理業務再委託に係る規定）

- 1 本条は、改修設計業務委託契約又は工事監理委託契約において適用する。
- 2 第12条第2項に定める再委託を行うにおいて、受託者が改修設計業務又は工事監理業務の全部又は一部を他の建築士事務所の開設者（建築士法第23条の3第1項及び同法第23条の5）に委託する場合、受託者は、あらかじめ委託者に対し、その委託に係る業務

の概要、当該他の建築士事務所の開設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、承諾を得なければならない。

第28条（成果物を伴う業務委託契約に係る規定）

- 1 本条は、成果物を伴う業務委託契約（工事監理業務委託契約を除く各種業務の委託契約。以下同じ）において適用する。
- 2 契約書・添付書類に別段の定めがある場合を除き、受託者は、委託者に対し、成果物を伴う業務委託契約に基づき受託者が作成した成果物に関し、説明を行い、これを提出する。委託者は、この成果物の確認を行い、これを受領する。
- 3 成果物を伴う業務委託契約に基づく成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任については、次条に定める。

第29条（成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任）

- 1 受領した成果物の内容の全部又は一部が、本業務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べき事由により、本業務契約に定める債務の本旨に従った履行をせずに種類又は品質に関して、本業務契約の内容に適合しないこと（以下「成果物の契約不適合」という）が判明したときは、委託者は、受託者に対し、書面をもって、履行の追完を請求することができる。
- 2 前項の場合において、受託者は、発注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、その期間内に正当な理由なく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 受注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 前二号に掲げる場合のほか、委託者がこの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
- 4 委託者は、成果物の契約不適合に関し、委託者が発注者として取り交わした工事請負契約に基づく目的物の引渡しを受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求又は報酬の減額の請求（以下本条において「受託者への請求」という）をすることができない。ただし、受託者への請求は委託者が成果物を受領した日から5年を超えることはできない。
- 5 本プロジェクトにおいて工事が実施されなかった場合又は工事の実施を目的としないプロジェクトにおいて本業務契約を取り交わした場合は、受託者への請求は委託者が成果物を受領した日から2年以内とする。
- 6 前項の規定は、成果物の契約不適合が受託者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、成果物の契約不適合に関する受託者の責任については、民法の定める

ところによる。

- 7 成果物の契約不適合が委託者の責めに帰すべき事由により生じたものであるときは、委託者は当該成果物の契約不適合を理由として、受託者への請求をすることができない。ただし、受託者が当該成果物の契約不適合があることを知っていた場合は、この限りでない。

以下、空白

RMAJ®

〔 空 白 頁 〕

RMAJ®

〔 空 白 頁 〕

RMAJ®

〔 空 白 頁 〕

RMAJ®

RMAJ®

平成24年12月25日制定
令和2年4月1日改正

マンション修繕 価格開示方式 各種業務委託契約約款 令和2年4月1日改正
一般社団法人 日本リノベーション・マネジメント協会
<http://www.rma-j.or.jp/>

R M A J ®

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

③マンション修繕価格開示方式各種業務委託契約約款 R020401Release02

定価 本体450円(税別)