

マンション修繕 価格開示B方式 共通細則

このテンプレート【RMAJ】の利用上の注意点

- (1) このテンプレート【RMAJ】は、マンション修繕価格開示B方式工事を対象とし、委託者（=工事の発注者）と受託者（RM会社=元請負人）の間、元請負人と下請負人の間で取り交わされるそれぞれの契約書に添付する共通細則のひな形です。
- (2) それぞれの契約で共通して定めておくべきこと（知っておくべきこと）をまとめた細則と、発注者と元請負人の二者に関わるアットリスク特約に係る細則から構成されています。
- (3) 利用に当たっては、《注：〇〇》などのコメントを参考して下さい。また、プロジェクトの実情に合わせ加筆・削除・訂正して下さい。

1. マンション模修 価格開示B方式 工事請負契約に係る細則

1 0 1 所定の契約約款による工事請負契約の締結

発注者は、当該工事においてRM会社と契約を締結する際は、(1)の契約約款を用いて工事請負契約を行わなければならない。また、RM会社（元請負人）が下請負人と契約を締結する場合、(2)の契約約款を用いて工事下請契約を行わなければならない。ただし、共通仮設工事の下請契約についてはこの限りではない。

- (1) マンション模修 価格開示B方式 工事請負契約約款
- (2) マンション模修 価格開示方式 工事下請契約約款

1 0 2 RM業務への協力

RM担当者は、施工準備及び施工管理の段階において、次の書類の確認を行うにつき、施工担当者等はこれらを整備し、提出しなければならない。

- (1) 内訳書
- (2) 工程表
- (3) 施工体制台帳、再下請負通知書及び施工体系図
- (4) 工事金額記載の契約書類（工事請負契約書又は注文書・請書など）
- (5) 労務費（健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費が明示されたものを含む）及び材料費などのコストを確認できるもの

2. オープンブック方式及びコストプラスフィー契約に係る細則

2 0 1 発注者と元請負人の間

- (1) 発注者及びRM会社（元請負人）は、内訳書、工程表、施工体制台帳等、工事金額記載の契約書類、労務費及び材料費などのコストを確認できるものをもって、実数精算及び実費精算において、それぞれの計算方法に基づき、工事費の精算を行う。

- (2) 精算の計算方法については、発注者及びRM会社（元請負人）があらかじめ合意した精算の計算手順を書面として取り交わす。

202 元請負人と下請負人の間

- (1) 下請負人は、元請負人への再下請負通知書の提出をもって自らの状況を報告し、また、下請負人が後次の下請負人との間で再下請負契約を交わしたときは、その後次の状況を報告すること下請負人は、再下請負通知書を元請負人に提出する。
- (2) 元請負人及び下請負人は、内訳書、工程表、再下請負通知書等、工事金額記載の契約書類、労務費及び材料費などのコストを確認できるものをもって、実数精算及び実費精算において、それぞれの計算方法に基づき、工事費の精算を行う。
- (3) 精算の計算方法については、元請負人及び下請負人があらかじめ合意した精算の計算手順を書面として取り交わす。

「次の「3. アットリスク特約に係る細則」は、工事費・工事価格に代わり、最大保証金額を定め契約する前提でのテンプレートとして示す」

3. アットリスク特約に係る細則

301 アットリスク特約と最大保証金額の取り決め

- (1) アットリスク特約は、工事請負契約の特約であり、最大保証金額をもって、発注者及びRM会社（元請負人）が取り交わす工事請負契約書で定める。
- (2) この特約は、RM会社（元請負人）がその契約で発生した費用が最大保証金額を超えた場合に、費用の責任を負い、工事の完成を負うものとして契約のうえの責任を定めたものである

302 アフターサービス特約の取り決め

発注者及びRM会社（元請負人）が取り交わす工事請負契約書で定める。

303 契約不適合責任の取り決め

発注者及びRM会社（元請負人）が取り交わす工事請負契約書に添付のマンション模修価格開示B方式 工事請負契約約款の規定に基づく。

304 実数精算に起因する最大保証金額の変更

工事着手後に行った実数精算の結果を根拠に変動した工事原価（コスト）に基づき、最大保証金額の変更の手続きを、発注者及びRM会社（元請負人）は行う。

305 設計変更などに起因する最大保証金額の変更

設計変更によって工事価格が明らかに適当でないと認められるとき、また、プロジェクト期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって工事価格が明らかに適当でないと認められるときは、発注者及びRM会社（元請負人）は、最大保証金額の変更について協議を行う。この協議の結果に基づき、最大保証金額の変更の手続きを行う。