

## 公共建築保全業務契約約款

### (総則)

- 第1条 甲及び乙は、この約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、仕様書に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この約款及び仕様書を内容とする業務契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 乙は、契約書記載の業務（以下「業務」という。）を契約書記載の履行期間（以下「履行期間」という。）内に履行するものとし、甲は、その契約金額を支払うものとする。
- 3 この約款に定める請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 4 この約款に係る訴訟の提起又は調停（第29条の規定に基づき、甲乙協議の上選定される調停人が行うものを除く。）の申立てについては、日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。
- 5 甲が、第7条に規定する施設管理担当者を定めたときは、この契約の履行に関し、乙から甲に提出する書類（業務関係者に関する措置請求、代金請求書を除く。）は、施設管理担当者を経由するものとする。
- 6 前項の書類は、施設管理担当者に提出された日に甲に提出されたものとみなす。

### (業務計画書)

- 第2条 乙は、仕様書に従い、業務の実施に先立って業務計画書を作成し、甲に提出し、その承諾を受けなければならない。

### (権利義務の譲渡等)

- 第3条 乙は、この契約により生ずる権利若しく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、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

### (一括委任又は一括下請負の禁止)

- 第4条 乙は、この契約の履行について、業務の全部又はその主たる部分を一括して第三者に委任し、若しくは請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ乙の申請を甲が承認した場合は、この限りではない。
- 2 前項の場合及び軽微な業務を除き、乙が業務の一部を第三者に委任し、若しくは請け負わせるには、あらかじめ甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、第1項又は第2項により委任若しくは請け負わせた者から更に第三者に委任若しくは請け負いが行われる場合には、あらかじめ甲に通知しなければならない。
- 4 乙は、第1項の承認を得た場合又は、第2項及び第3項の通知を行った場合であっても、受任者、下請負者又はそれらの被用者（以下「受任者等」という。）の行為につき、甲に対して一切の責任を負うものとする。

(特許権等の使用)

第5条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている業務仕様又は工法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

ただし、甲がその業務仕様又は工法を指定した場合において、仕様書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、乙がその存在を知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(使用人に関する乙の責任)

第6条 乙は、業務の実施につき用いた使用人による業務上の行為については、一切の責任を負う。

2 乙は、法令で資格の定めのある業務に従事させる乙の使用人については、その氏名及び資格について甲に通知し、その承諾を受けなければならない。使用人を変更したときも同様とする。

乙は、これら以外の使用人については、甲の請求があるときは、その氏名を甲に通知しなければならない。

(施設管理担当者)

第7条 甲は、この契約の履行に関し甲の指定する職員（以下「施設管理担当者」という。）を定めたときは、その氏名を乙に通知するものとする。施設管理担当者を変更したときも同様とする。

2 施設管理担当者は、この約款の他の条項に定める職務の他、次に掲げる権限を有する。

- 一 契約の履行についての乙又は乙の業務責任者に対する指示、承諾又は協議
- 二 この約款及び仕様書の記載内容に関する乙の確認又は質問に対する回答
- 三 業務の進捗状況の確認及び履行状況の監督

(業務責任者)

第8条 乙は、業務を実施するに当たって業務責任者を定め、その氏名を甲に通知するものとする。また、業務責任者を変更したときも同様とする。

2 業務責任者は、この契約の履行に関し、その運営、取締りを行うほか、契約金額の変更、履行期間の変更、契約代金の請求及び受領、業務関係者に関する措置請求並びに契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく乙の一切の権限を行使することができる。

(業務関係者に関する措置請求)

第9条 甲は、乙が業務に着手した後に乙の業務責任者又は使用人が業務の履行について著しく不相当であると認められたときは、乙に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを求めることができる。

2 乙は前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、

その結果を請求を受けた日から10日以内に甲に通知しなければならない。

- 3 乙は、施設管理担当者がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、甲に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを求めることができる。
- 4 甲は前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果請求を受けた日から10日以内に乙に通知しなければならない。

(業務の報告等)

第10条 乙は、仕様書に従い、甲に対して業務報告書を提出しなければならない。

- 2 甲又は施設管理担当者は、前項の規定によるほか、必要と認めるときは、乙に対して業務の履行状況及びその結果について報告を求めることができる。

(控室等)

第11条 甲は、業務の実施につき必要があると認める場合は、乙に対して控室、仮眠室、資機材置場等（以下「控室等」という。）を提供するよう努めるものとする。

- 2 乙は、甲から控室等の提供を受けた場合は、善良な管理者の注意をもってこれらを使用しなければならない。また、乙は、これらを甲に返還すべきときは、これらを原状に回復しなければならない。

(関連作業等を行う場合)

第12条 甲は、乙の業務履行に支障を及ぼすおそれがある作業等を行うときは、あらかじめ乙に通知し、甲乙協力して建築物の保全に当たるものとする。

(業務内容の変更)

第13条 甲は、必要があるときは、業務内容の変更を乙に通知して、業務内容を変更することができる。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは契約金額を変更し、又は乙に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(履行期間の変更方式)

第14条 履行期間の変更については、甲乙協議して定める。

(契約金額の変更方法等)

第15条 契約金額の変更については、甲乙協議して定める。

- 2 前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知するものとする。
- 3 この約款の規定により、乙が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に甲が負担する必要な費用については、甲乙協議して定める。

(臨機の措置)

第 16 条 乙は、業務の履行に当たって事故が発生したとき又は事故が発生するおそれのあるときは、甲の指示を受け、又は甲乙協議して臨機の措置をとらなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、乙の判断によって臨機の措置をとらなければならない。

2 前項の場合においては、乙は、そのとった措置の内容を遅滞なく甲に通知しなければならない。

3 甲又は施設管理担当者は、事故防止その他業務上特に必要があると認めるときは、乙に対して臨機の措置をとることを請求することができる。

4 乙が第 1 項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、契約金額の範囲内に含めることが相当でない認められる部分については、甲がこれを負担する。

#### (損失負担)

第 17 条 乙は、業務の実施について甲に損害を与えたときは、直ちに甲に報告し、損害を賠償しなければならない。

2 乙は、業務の実施について第三者に損害を与えたときは、直ちに甲に報告し、乙の負担において賠償するものとする。ただし、その損害の発生が甲の責に帰すべき事由によるときはその限度において甲の負担とする。

3 乙は、乙の責に帰さない事由による損害については、第 1 項又は第 2 項の規定による賠償の責を負わない。

#### (検査)

第 18 条 乙は、業務が完了したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

2 甲又は甲が検査を行う者として定めた職員（以下「検査職員」という。）は、前項により業務完了の通知を受けたときは、その日から起算して 10 日以内に検査を完了し、当該検査の結果を乙に通知しなければならない。

3 前項の規定による検査の結果、不合格のものについては、甲は、乙に対して相当の期間を定めて完全な履行を請求し、又は履行に代え若しくは履行とともに損害の賠償を請求することができる。

#### (契約代金の支払)

第 19 条 乙は、前条の検査に合格したときは、代金の支払を甲に請求することができる。

2 甲は、前項の適正な請求書を受領したときは、その日から起算して 30 日以内に代金を乙に支払わなければならない。

3 甲は、契約の性質上、契約書に分割払を定めている場合は、既に役務等が完了した部分についてその相当額の代金を前項に準じて支払うことができる。

#### (第三者による代理受領)

第 20 条 乙は、甲の承諾を得て契約代金の全部又は一部の受領につき、第三者を代理

人とすることができる。

- 2 甲は、前項の規定により乙が第三者を代理人とした場合において、乙の提出する支払請求書に当該第三者が乙の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して前条の規定に基づく支払をしなければならない。
- 3 甲が乙の提出する支払請求書に乙の代理人として明記された者に契約代金の全部又は一部を支払ったときは、甲はその責を免れる。

#### (業務の履行責任)

第 21 条 第 18 条の規定による検査において通常発見し得ない不完全履行で、検査合格の日から 1 年以内に発見されたものについては、甲は、乙に対して相当の期間を定めて完全な履行を請求し、又は履行に代え若しくは履行とともに損害賠償を請求することができる。

#### (甲の契約解除権)

第 22 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、契約の全部又は一部を解除することができる。

- 一 契約上の業務を履行せず、又は履行する見込みがないと明らかに認められるとき。
- 二 第 3 条又は第 26 条の規定に違反したとき。
- 三 前各号のほか、契約に違反し、その違反により契約の目的を達成することができないと認められるとき。
- 四 第 24 条に規定する事由によらないで契約の解除を申し出たとき。

- 2 甲は、前項の規定により契約を解除したときは、既済部分について検査を行い、当該検査合格部分に相当する代金を支払わなければならない。
- 3 乙は、乙の責めに帰すべき事由により契約を解除された場合は、契約金額の 10 パーセントに相当する金額を違約金として、甲の指定する期限までに甲に支払わなければならない。

第 23 条 甲は、業務が完了しない間は、前条第 1 項に規定する場合のほか必要があるときは、契約を解除することができる。

- 2 前条第 2 項の規定は、前項の規定により契約を解除した場合に準用する。
- 3 甲は、第 1 項の規定により契約を解除した場合において、これにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

#### (乙の契約解除権)

第 24 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、契約の全部又は一部を解除することができる。

- 一 第 13 条の規定により業務の内容を変更したため、契約金額が 3 分の 2 以上減少したとき。
- 二 甲が第 26 条の規定に違反したとき。
- 三 甲が契約に違反し、それにより業務を完了することが不可能となったとき。

2 第22条第2項の規定は、前項の規定により契約が解除された場合において、これにより乙が損害を受けたときは、その損害を賠償しなければならない。

(解除に伴う措置)

第25条 乙は、契約が解除された場合において、支給材料があるときには、第22条第2項の検査合格部分に使用されているものを除き、甲に返還しなければならない。

この場合において、当該支給材料が乙の故意若しくは過失により滅失若しくはき損したとき、又は検査に合格しなかった部分に使用されているときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 乙は、契約が解除された場合において、貸与品があるときは、当該貸与品を甲に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品が乙の故意若しくは過失により滅失若しくはき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

3 乙は、契約が解除された場合において、控室等に乙が所有する業務機械器具、仮設物その他の物件（下請負人の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、乙は、当該物件を撤去するとともに、控室等を修復し、取り片付けて、甲に明け渡さなければならない。

4 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は控室等の修復若しくは取り片付けを行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、控室等を修復若しくは取り片付けを行うことができる。この場合においては、乙は、甲の処分又は修復若しくは取り片付けについて異議を申し出ることができず、また、甲の処分又は修復若しくは取り片付けに要した費用を負担しなければならない。

(秘密の保全)

第26条 甲及び乙は、本契約業務履行を通じて知り得た相手方の業務上の秘密を外部に漏らし、又は、他の目的に利用してはならない。本契約業務の履行に当たる乙の使用人も同様の義務を負い、この違反について乙はその責を免れない。

(遅延利息)

第27条 乙の責に帰すべき事由により、乙がこの契約に基づく損害賠償金又は違約金を指定の期間内に支払わないときは、甲は、その支払わない額にその期限の翌日から支払の日まで年3パーセントの割合で計算した遅延利息を徴収する。

2 甲の責に帰すべき事由により、甲がこの約款に基づく第19条第2項の規定による契約代金又は損害賠償金を指定の期間内に支払わないときは、乙は、その支払わない額にその期限の翌日から支払の日まで年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息を請求することができる。

(賠償金等の徴収)

第28条 乙がこの約款に基づく損害賠償金又は違約金を甲の指定する期間内に支払わ

ないときは、甲は、その支払わない額に前条の利息を付した額と、甲の支払うべき契約金額及び乙の契約保証金とを相殺し、なお、不足があるときは追徴する。

(紛争の解決)

第 29 条 この約款の各条項において甲乙協議して定めるものにつき協議が整わなかった場合において、甲が定めたものに乙が不服があるときその他契約に関して甲乙間に紛争を生じたときは、甲及び乙は、協議上の調停人を選任し、当該調停人のあっせん又は調停によりその解決を図る。この場合において、紛争の処理に要する費用については、甲乙協議して特別の定めをしたものを除き、調停人の選任に係るものは甲乙折半し、その他のものは甲乙それぞれ負担する。

2 前項の規定にかかわらず、業務責任者の業務の実施に関する紛争、乙の使用人又は乙から業務を委任され、又は請け負った者の実施に関する紛争及び施設管理担当者の業務の執行に関する紛争については、第 9 条第 2 項及び第 4 項の規定により乙が決定を行った後又は甲若しくは乙が決定を行わずに同条第 2 項及び第 4 項の期間が経過した後でなければ、甲又は乙は、第 1 項のあっせん又は調停の手續を請求することができない。

3 甲又は乙は、第 1 項に規定する紛争解決の手續を経た後でなければ、同項の甲乙間の紛争について民事訴訟法（平成 8 年法律第 1 0 9 号）に基づく訴えの提起又は民事調停法（昭和 2 6 年法律第 2 2 2 号）に基づく調停の申立てを行うことができない。

(調査)

第 30 条 甲は、この契約について、必要がある場合は、乙の帳簿書類を調査し、乙に対し参考となるべき報告もしくは、資料の提出を求めることができる。

2 乙は、前項の定める調査に協力しなければならない。

(補足)

第 31 条 この約款に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定める。

上記契約の締結を証するため、契約書を 2 通作成し、当事者記名押印の上、甲乙それぞれ 1 通を保有するものとする。