

(総 則)

- 第 1 条** 委託者及び受託者は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別紙 1「住宅詳細」に記載する住宅(以下「本住宅」という。)の管理に関し、別紙 2「委託業務仕様書」及び図面等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 受託者は、常に善良なる管理者の注意をもって、契約書に記載する契約期間、仕様書等により日々履行することとされている本住宅の管理に関する業務（以下「業務」という。）又は指定する日までに履行することとされている業務について、仕様書等に従い、それぞれ日々又は指定する日（以下「指定期日」という。）までに履行するものとし、委託者は、履行が完了した部分に係る代金を支払う。
- 3 受託者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 4 この契約書に定める催告、請求、届出、報告、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 5 この契約の履行に関して委託者と受託者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 6 この契約書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 7 この契約書及び仕様書等における期間の定めについては、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 8 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 9 この契約に係る訴訟については、委託者の事務所の所在地を管轄する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。

(本住宅の表示及び管理対象部分)

- 第 2 条** 本住宅の表示は、別紙 1「住宅詳細」のとおりである。
- 2 本住宅のうち、この契約に係る管理対象部分は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 敷地
 - (2) 建物（専有部分以外の建物部分）
 - (3) 共用施設及び設備（専有部分以外の共用施設及び設備）
 - (4) 空き住戸の専有部分

(一括再委託の禁止)

- 第 3 条** 受託者は、この契約について委託業務の全部又は主要な部分を一括して第三者に委託することができない。ただし、あらかじめ委託者へ再委託する契約書および仕

様書を提出し、承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 受託者が前項の規定に基づき委託業務を第三者へ再委託した場合は、受託者は、再委託した業務の適正な処理について、委託者に対して責任を負うものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 4 条 受託者は、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ委託者の承諾を得たときは、この限りでない。

(一般的損害等)

第 5 条 この契約の履行に関して発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、受託者がその費用を負担するものとする。ただし、その損害のうち、委託者の責めに帰すべき理由により生じたものについては、委託者が負担する。

(監督者の指定)

第 6 条 受託者は、この契約に基づく委託業務を円滑に遂行するため、委託者との連絡調整並びに仕様書等に定める管理員、防災センター監視員及び清掃員等の現場担当者（以下「業務担当者」という。）の指導・監督を行う受託者の従業員（以下「監督者」という。）を業務担当者とは別に指定するものとする。

- 2 受託者は、前項に規定する監督者をあらかじめ委託者へ届出るものとし、監督者を変更するときも同様とする。
- 3 委託者は、受託者の監督者が委託業務の履行又は業務担当者の指導・監督につき著しく不相当と認められるときは、受託者に対して是正措置を講ずるよう申し入れることができる。

(業務担当者の指定)

第 7 条 受託者は、この契約に基づく委託業務を遂行するため、業務担当者を指定するものとする。

- 2 受託者は、前項に規定する業務担当者を、あらかじめ委託者へ届出るものとし、業務担当者を変更するときも同様とする。
- 3 委託者は、受託者の業務担当者が委託業務を履行するにつき著しく不相当と認められるときは、受託者に対してその是正措置を講ずるよう申し入れることができる。
- 4 受託者は、受託者の業務担当者が資格を喪失したときは、あらたに業務担当者を指定し、すみやかに委託者へ届出るものとする。

(履行報告)

第 8 条 受託者は、委託業務の履行状況について、毎月、委託者が定める報告書を作成し、委託者の指定する完了届とあわせて、当月分を翌月の 5 日（5 日が土日、祝日の場合は翌営業日とする。以下同様とする。）までに、委託者に提出するものとする。

(管理員室等の使用)

第 9 条 委託者は、受託者に委託業務を行わせるため、委託者が別紙 2「委託業務仕様書」で指定する管理事務所、管理員休憩室、防災センター監視室、清掃員控室、倉庫若しくは備品等（以下「管理員室等」という。）を、受託者に無償で使用させるものとする。

2 受託者の管理員室等の使用に係る費用の負担は、別紙 4「委託者・受託者の費用負担区分」のとおりとする。

(緊急時の業務)

第 10 条 受託者は、第 1 条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、委託者のために、緊急に行う必要のある業務で、委託者の承認を受ける時間的余裕が無いものについては、委託者の承認を受けないで実施することができる。この場合において、受託者は、速やかに、その実施した業務の内容及び実施に要した費用の額を委託者に通知しなければならない。

- (1) 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- (2) 火災、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 委託者は、受託者が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、第 21 条第 2 項第 2 号に準じて、受託者へ支払うものとする。ただし、受託者の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

3 受託者は、第 1 項各号に掲げる災害又は事故等が発生した場合は、委託者の指示に従い、受託者の窓口となる情報連絡責任者を指定し、速やかに委託者へ報告するものとする。

4 前項に規定する情報連絡責任者は、本住宅における災害又は事故等による被害状況を確認し、速やかにその内容を委託者へ報告し、委託者に協力して災害又は事故等に対応するものとする。

(有害行為の中止要求)

第 11 条 受託者は、委託業務を行うため必要なときは、委託者と住宅賃貸借契約を締結した借借人及びその同居者（以下「借借人等」という。）並びに本住宅に立ち入っ

た者に対し、委託者に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- (1) 法令に違反する行為
- (2) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- (3) 委託者と賃借人が締結した住宅賃貸借契約に違反する行為
- (4) 建物の維持保存に有害な行為
- (5) その他共同生活の秩序を乱す行為

(通知義務)

第 12 条 受託者は、受託者の商号、住所若しくは連絡先を変更したとき又は受託者が合併若しくは会社分割したとき又は受託者が第22条の2第1項第9号に掲げる事項に該当したときは、速やかに委託者へ通知しなければならない。

2 受託者は、本住宅において火災、事件、事故等の事実を知った場合は、速やかに委託者へ報告しなければならない。

(専有部分への立ち入り)

第 13 条 受託者は、委託業務を行うために必要があるときは、委託者の賃借人等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立ち入り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、委託者の賃借人等がその専有部分等への立ち入りを拒否したときは、その旨を委託者に通知しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、受託者は、第10条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、委託者のために緊急に対応する必要がある場合は、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、受託者は、委託者及び受託者が立ち入った専有部分等に係る賃借人等に対し、事後速やかに、報告しなければならない。

(受託者の使用者責任)

第 14 条 受託者は、受託者又は受託者の監督者、業務担当者、情報連絡責任者若しくはその他の受託者の従業員（以下「従業員等」という。）が委託者若しくは委託者の賃借人等又はその他の第三者に損害を及ぼしたときは、委託者若しくは委託者の賃借人等又はその他の第三者に対し、使用者としての責任を負う。

2 受託者は、前項の場合において、委託者の賃借人等又はその他の第三者から損害の賠償を求められたときは、直接その損害賠償に対応するものとする。

3 受託者は、第1項により委託者に損害を与えた場合は、委託者の算定に基づき、その

損害を賠償しなければならない。

(免責事項)

第 15 条 受託者は、委託者又は委託者の賃借人等が、受託者の責めによらないで第10条第1項各号に掲げる災害又は事故等による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

(1) 受託者が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害

(2) 受託者が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、委託者が承認しなかった事項に起因する損害

(3) 前各号に定めるもののほか、受託者の責めに帰することができない事由による損害

(検査)

第 16 条 委託者は、受託者から第8条の完了届の提出を受けたときは、提出日の翌日を起算日として5日以内に検査を行なわなければならない。

2 委託者が、前項に規定する検査のために必要とするときは、受託者は、委託者の行う検査に協力しなければならない。

3 当月分の委託業務は、第1項の検査に合格したときをもって完了したものとする。

(再履行)

第 17 条 委託者は、受託者が前条第1項の検査に合格しないときは、期限を指定して再履行を命ずることができる。

2 受託者は、前項の規定により再履行を命ぜられたときは、直ちに再履行しなければならない。

第 18 条 受託者が再履行に応じないときその他この契約から生じる義務を履行しないときは、委託者は、受託者の負担でこれを執行することができるものとする。なお、このために受託者に損害が生じても、委託者は賠償の責任を負わないものとする。

(契約内容の変更等)

第 19 条 委託者は、必要があると認めるときは、受託者と協議の上、この契約の内容を変更し、又は履行を一時中止させることができる。

2 前項の規定により契約金額を変更するときは、委託者と受託者とが協議して定める。

(天災その他不可抗力による契約内容の変更)

第 20 条 契約締結後において、天災事変その他の不測の事件に基づく日本国内での経

済情勢の激変により契約内容が著しく不相当と認められるに至ったときは、その実情に応じ、委託者又は受託者は、相手方と協議の上、契約金額その他の契約内容を変更することができる。

(契約代金の支払)

第 21 条 委託者は、受託者が第16条の検査に合格したときは、委託業務に要する費用として、受託者に委託料を支払うものとする。

2 委託者は、前項の委託料のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（以下「定額委託料」という。）を、受託者に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

(1) 定額委託料の額

別紙3「定額委託料一覧表」に記載のとおり。

(2) 支払期日及び支払方法

受託者は、当月分の定額委託料を翌月5日までに委託者へ請求し、委託者は、この請求を受けた同月末日までに、受託者の指定する口座へ振り込む方法により支払うものとする。

3 委託期間が1ヶ月に満たない場合の委託料の日割計算方法は、1ヶ月を30日として日割計算して算出した額とし、1円未満は切り捨てることとする。なお、第22条、第22条の2及び第22条の3によりこの契約を解除した場合並びに第23条によりこの契約を解約した場合も同様とする。

4 委託者は、第1項の委託料のほか、受託者が委託業務を実施するうえで必要な費用（詳細は、別紙4「委託者・受託者の費用負担区分」のとおり。）を負担するものとする。

5 受託者は、前項の費用が発生したとき及び発生するおそれがあるときは、あらかじめ委託者へ報告するものとする。ただし、緊急を要するためやむを得ず支出した場合は、事後速やかに委託者へ報告するものとする。

6 受託者は、第4項の費用について、当月分の費用を翌月5日までに委託者へ請求し、委託者は、この請求を受けた同月末日までに、受託者の指定する口座へ振り込む方法により支払うものとする。

7 委託者は、第2項第2号及び前項の期間内に委託料を支払わないときは、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率(年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。)を乗じて計算して得た額(100円未満の場合を除く。)を遅延利息として受託者に支払うものとする。

(委託者の催告による解除権)

第 22 条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、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、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの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) 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。
- (2) 指定期日内に業務を終了しないとき又は指定期日後相当の期間内に業務を終了する見込みがないと委託者が認めるとき。
- (3) 正当な理由なく、第17条第1項の再履行がなされないとき。
- (4) 受託者又はその代理人若しくは使用人がこの契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。
- (5) 受託者又はその代理人が、若しくは使用人が正当な理由なく、委託者の監督又は検査の実施に当たり、その職務の執行を妨害したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、受託者が、この契約に違反したとき。

(委託者の催告によらない解除権)

第22条の2 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第4条の規定に違反し、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) 業務を終了させることができないことが明らかであるとき。
- (3) 受託者がこの契約の業務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 受託者の債務の一部の履行が不能である場合又は受託者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 契約の目的物の性質や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をしなければ契約した目的を達することができない場合において、受託者が履行しその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、受託者がその債務の履行をせず、委託者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77

号) 第2条第2号に規定する暴力団員をいう。) 又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。) が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約より生じる権利又は義務を譲渡等したとき。

- (8) 第24条の規定によらないで受託者がこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号) 第167条の4第1項各号の規定に該当する者と判明したとき。
- (10) 公正取引委員会が受託者に対し、この契約に関して、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号) 第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(以下「排除措置命令」という。) 又は同法第7条の2(同法第8条の3において準用する場合を含む。) の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。) が確定したとき又は排除措置命令又は納付命令において、この契約に関して、同法第3条又は第8条第1項の規定に違反する行為の実行として事業活動があったとされるとき。
- (11) この契約に関して、受託者(受託者が法人の場合については、その役員又はその使用人) の刑法(明治40年法律第45号) 第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(契約が解除された場合等の違約金)

第22条の3 次の各号のいずれかに該当する場合には、受託者は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として委託者に納付しなければならない。

- (1) 前2条の規定によりこの契約が解除された場合。
- (2) 受託者がその債務の履行を拒否し、又は受託者の責めに帰すべき事由によって受託者の債務について履行不能となった場合。

2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

- (1) 受託者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号) 規定により選任された破産管財人。
- (2) 受託者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号) の規定により選任された管財人。
- (3) 受託者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号) の規定により選任された再生債務者等。

(協議解除)

第 23 条 委託者及び受託者は、必要があるときは、相手方に対し、少なくとも2ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、この契約を解除することができる。

2 委託者は、前項の解除により受託者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。

(受託者の解除権)

第 24 条 受託者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 第19条の規定により、委託者が履行を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が3月以上に及ぶとき、又は契約期間の3分の2以上に及ぶとき。

(2) 第19条の規定により、委託者が契約内容を変更しようとする場合において、当初の契約金額の2分の1以下に減少することとなるとき。

2 前条第2項の規定は、前項の規定により契約が解除される場合に準用する。

(契約解除等に伴う措置)

第 25 条 契約が解除された、又は受託者がその債務の履行を拒否し、若しくは、受託者の債務について履行不能となった場合（以下「契約が解除された場合等」という。）において、検査に合格した履行部分があるときは、委託者は当該履行完了部分に対する代金相当額を支払うものとする。

2 受託者は、契約が解除された場合等において、貸与品等があるときは、遅滞なく委託者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品等が受託者の故意又は過失により滅失又は毀損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又はこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。

3 受託者は、契約が解除された場合等において、履行場所等に受託者が所有する備品等があるときは、受託者は遅滞なく当該備品等を撤去（委託者に返還する貸与品等については、委託者の指定する場所に搬出。以下この条において同じ。）するとともに、履行場所等を原状に復して委託者に明け渡さなければならない。

4 前項の場合において、受託者が正当な理由なく、相当の期間内に当該備品等を撤去せず、又は履行場所等の原状回復を行わないときは、委託者は、受託者に代わって当該備品等を処分し、履行場所等の原状回復を行うことができる。この場合においては、受託者は、委託者の処分又は原状回復について異議を申出ることができず、また、委

託者の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

- 5 第2項及び第3項に規定する受託者のとるべき措置の期限、方法等については、第22条、第22条の2又は第22条の3第1項若しくは同条第2項の規定により契約が解除された場合等においては委託者が定め、第23条又は前条の規定により契約が解除されたときは、委託者と受託者とが協議して定めるものとする。

(賠償の予定)

- 第26条** 受託者は、第22条の2第1項第10号又は第11号のいずれかに該当するときは、委託者が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の10分の3に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、第22条の2第1項第11号のうち、受託者の刑法第198条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。
- 2 前項の規定は、委託者に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。
- 3 第1項の規定は、この契約による履行が完了した後も適用するものとする。

(相殺)

- 第27条** 委託者は、受託者に対して有する金銭債権があるときは、受託者が委託者に対して有する契約代金請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(情報通信の技術を利用する方法)

- 第28条** この契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、届出、報告、申出、協議、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使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、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(疑義の決定等)

- 第29条** この契約書の各条項若しくは仕様書等の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約書若しくは仕様書等に定めのない事項については、委託者と受託者とが協議の上、定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

- 第30条** 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

2020.4月改正