

エレベーター保守・点検業務標準契約書（案）

〇〇〇マンションにおけるエレベーター保守・点検業務委託契約書

委託者「〇〇〇マンション管理組合」（以下「委託者」という。）と受託者「□□□エレベーター株式会社」（以下「受託者」という。）とは、〇〇〇マンションにおけるエレベーター（以下「本エレベーター」という。）の保守・点検等に関し、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

記入例として、建物名を「〇〇〇マンション」、委託者を「〇〇〇マンション管理組合」、受託者を「□□□エレベーター株式会社」としています。

（総則）

第1条 委託者は、本エレベーターに関し、本契約書及び別紙仕様書で定めた業務（以下「本件業務」という。）を、受託者に委託し、受託者はこれを受託する。

（用語の定義）

第2条 本契約書において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- （1）「保守」とは、エレベーターの清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。
- （2）「点検」とは、エレベーターの損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。以下、本件業務において遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあつては、遠隔監視又は遠隔点検を含む。
- （3）「フルメンテナンス契約」とは、定期的な機器・装置の保守・点検を行うことに加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を行う契約方式をいう。
- （4）「POG 契約」とは、「Parts・Oil・Grease」の略で、定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、劣化した部品の取替えや修理等を含まないものをいう。
- （5）「遠隔監視」とは、受託者の監視センター等において、通信回線を利用して常時エレベーターの異常・不具合の有無を監視すること及び、かご内に人が閉じ込められた場合に、かご内のインターホンで受託者の監視センター等と直接通話できる機能を具備し、別紙仕様書の別表4において定める項目を監視することをいう。
- （6）「遠隔点検」とは、マイコン制御方式のエレベーターにおいて、受託者の監視センター等が通信回線を利用して行う点検をいい、別紙仕様書の別表4において定める項目を点検するものとする。

- (7) 「法定検査等」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第12条第3項に基づき行われる検査及び同法第12条第4項に基づき行われる点検をいい、エレベーターの所有者又は国の機関の長等が、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機検査資格者（以下「資格者等」という。）に行わせることをいう。
- (8) 「業務担当者」とは、別表3に示すエレベーターの保守・点検に関する社内資格、法定検査の公的資格（昇降機検査資格者等）などの資格を保有するとともに、本エレベーターと同型又は類似のエレベーターの保守・点検実績を有し、本件業務の主たる業務（本件業務のうち、現場で行う保守・点検作業をいう。以下同じ。）を現場において担当する者をいう。
- (9) 「代替要員」とは、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者に代わって本件業務の主たる業務を現場において行う者をいう。

（本契約の対象となるエレベーター及び契約方式等）

第3条 本契約の対象となるエレベーター及びその契約方式は、別表1及び別表2のとおりとする。

- 2 委託者は、本エレベーターの法定検査等を受託者に委託することができるものとし、本契約に係る法定検査等の委託の有無は、別表1のとおりとする。

（委託業務費等の負担及び支払方法）

第4条 委託者は、受託者に対して、本件業務の対価として、次のとおり委託業務費を支払うものとする。

- (1) 委託業務費の額

月額△△△, △△△円に消費税額及び地方消費税の額を加えた額。

- (2) 支払期日及び支払方法

当月の前号の額を翌月の20日までに、受託者が指定する口座に振り込む方法により支払う。振込費用は 委託者*の負担とする。

受託者*の

※いずれかを選択する。

支払期日については、委託者と受託者が相談して設定します。その際に、振込費用をどちらが負担するかについても決めて、契約書に記述します。

- (3) 日割計算

期間が一月に満たない場合は、日割計算（1円未満については切り捨てる。）を行う。

- 2 本契約締結時に本エレベーターの法定検査等が含まれない場合であっても、後日、委託者は受託者に法定検査等を依頼することができ、受託者がそれを受諾するときの費用及び支払方法は、委託者と受託者が協議の上、別途定めるものとする。

- 3 受託者が委託者の求めに応じて、本件業務に含まれない業務を行う場合にあっては、委託者と受託者が協議の上、別途委託業務費を決定し、委託者は、業務終了後、受託者が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。
- 4 委託者は、第1項の委託業務費のほか、受託者が本件業務及び前2項の業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費及び通信費（受託者の負担と定めているものを除く。）を負担するものとする。

（受託者の責務）

第5条 本契約に基づく受託者の責務は、次のとおりとする。

- (1) エレベーターの保守・点検をする者として一般に要求される程度の注意（善管注意）をもって本件業務を行うこと。
- (2) 本件業務を業務担当者等に行わせること。
- (3) 本件業務の結果を第11条の定めに従い、文書等により委託者に対して報告すること。
- (4) 安全な運行に支障が生じるおそれがあると認められる場合は、速やかに委託者にその旨を伝えるとともに、必要に応じ委託者を通じて当該エレベーターの製造業者にその旨を伝えること。

（委託者の責務）

第6条 本契約に基づく委託者の責務は、次のとおりとする。

- (1) 受託者が使用上の注意事項を提示したときは、その事項を遵守し、本エレベーターを安全に運行させるよう努めること。
- (2) 本エレベーターに運行上の不具合が発生したことを確知した場合は、速やかに当該エレベーターの使用中止その他の必要な措置を講じるとともに、直ちに受託者にその旨を連絡するものとし、独自の判断によって機器類に手を加えないこと。
- (3) 受託者に本エレベーターの本件業務を行わせるに当たって、受託者が必要とする作業時間及びエレベーターの停止期間の確保に協力するとともに、受託者が安全に本件業務に従事することができるよう配慮すること。
- (4) 受託者に法定検査等を委託したときは、法定検査等の業務を十分に行うことができるよう作業時間及びエレベーターの停止期間の確保に協力すること。

（第三者への再委託）

第7条 受託者は、委託者の了解を得なければ、本件業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。

- 2 受託者が委託者の了解を得て本件業務の全部又は一部を第三者に再委託した場合、受託者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 再委託した第三者の名称、その他委託者が報告を求めた事項を再委託した業務の開始

前に委託者又は委託者が委託した管理者へ報告すること。ただし、緊急時の業務等、受託者が事前に報告することが困難なときは、業務後、速やかに報告をすれば足りるものとする。

(2) 再委託した本件業務について、委託者に対して責任を負うこと。

(作業時間帯)

第8条 受託者が現場にて行う本件業務の作業時間帯は、本エレベーターの故障・事故等が発生した場合を除き、別紙仕様書で定める受託者の通常営業日における通常営業時間内に行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、受託者は、委託者の求めに応じて受託者の通常営業日外及び通常営業日の通常営業時間外に作業を行うことができる。ただし、通常営業日外及び通常営業日の通常営業時間外における作業の委託業務費は、委託者と受託者が協議して別途定めるものとする。

(遠隔監視、遠隔点検)

第9条 遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあつては、受託者は、次に掲げる責務を負う。

- (1) 受託者が所有する遠隔監視装置又は遠隔点検装置をエレベーターに設置すること。
- (2) 受託者が所有するツール（効率的な遠隔監視又は遠隔点検のために有用な開発部品等をいう。以下同じ。）をエレベーターに組み込み、又は取り付けること。
- (3) 受託者が前号のツールを所有しているときはその旨を別紙仕様書に記載すること。

2 委託者は、遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあつては、次に掲げる責務を負う。

- (1) 委託者の責に帰すべき事由による遠隔監視装置若しくは遠隔点検装置の修理又は取替え等に要する費用を負担すること。
- (2) 受託者が所有する遠隔監視装置、遠隔点検装置若しくはツールを移動、改造又は第三者に対し転貸若しくは譲渡しないこと。

3 受託者は、本契約が終了したときは、遠隔監視装置、遠隔点検装置及びツールを取り外すことができる。取り外し作業の日時は、委託者と受託者が協議して定める。

(業務担当者) ※第10条については次のいずれかの条項を選択する。

受託者が業務担当者の氏名を契約後に決定し委託者に通知する場合と契約時点で業務担当者の氏名を決定し、契約書にその氏名を記入する場合のどちらを使用するかは、委託者と受託者の相談で選択します。

■第10条 受託者は、本契約締結後、速やかに、本契約の業務担当者を定め、その氏名及び別表3に示す資格と実績の名称及び内容等を、委託者又は委託者が委託した者に通知しなければならない。ただし、緊急時の業務等、受託者が事前に通知することが困難なときは、業務後、速やかに通知をすることで足りるものとする。

- 2 本契約の存続期間中において、受託者が業務担当者を変更したときも前項と同様とする。
- 3 受託者は、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者の代替要員を置くことができる。代替要員を置くにあたっては、受託者はその旨を委託者に通知しなければならないものとする。

□第10条 受託者は、「**□山 □郎**」を本契約の業務担当者とする。

- 2 受託者は、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者の代替要員を置くことができる。代替要員を置くにあたっては、受託者はその旨を委託者に通知しなければならないものとする。

(作業報告書等)

第11条 受託者は、本件業務の結果について、委託者に対し文書等で報告しなければならない。

- 2 受託者は、不具合、事故などに対応したときは、委託者に対し文書等で報告しなければならない。
- 3 受託者は、委託者の求めがある場合、本件業務の状況について委託者に対し必要に応じた説明をしなければならない。
- 4 受託者は、本契約締結後に新たに安全な運行に係る技術情報を得た場合は、速やかに委託者に報告すること。この場合、委託者及び受託者は、必要に応じて、その対応について協議を行うものとする。

(書類の貸与等)

第12条 委託者は、受託者の求めに応じて、本エレベーターに関する次の各号に掲げる書類を受託者に貸与し、又は閲覧させるものとする。

- (1) 建築確認・検査の関係図書（建築確認図書に添付された「保守・点検の内容」に関する書類を含む。）
 - (2) 受託者以外の者が行った、本エレベーターの保守・点検、不具合、事故及び災害に関する過去の作業報告書
 - (3) 法定検査等に関する過去の報告書
 - (4) 欠陥等について製造業者が講じた措置に関する報告書（該当事案がある場合に限る。）
 - (5) その他適切に保守・点検の業務を行うために必要な書類（製造業者が作成した保守・点検に関する書類がある場合はそれを含む。）
- 2 受託者は、前項の書類の貸与を受けた場合において、本契約が終了したとき又は別紙

仕様書の変更等により不用となったときは、当該書類を速やかに委託者に返却しなければならない。

(守秘義務)

第13条 受託者は、正当な理由なくして、本契約及びその遂行上知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。この契約が終了した場合も、同様とする。

(個人情報の保護)

第14条 委託者及び受託者は、個人情報保護法を遵守するものとする。委託者及び受託者が個人情報取扱事業者に該当しない場合であっても、同法の規定の趣旨に従った個人情報の取扱いを遵守するものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第15条 委託者及び受託者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約から生ずる権利又は義務を第三者に譲渡すること又は承継させることはできない。

(受託者の債務不履行責任)

第16条 委託者は、受託者が本契約に違反した場合において、委託者に損害が生じたときは、受託者に対し、その賠償を請求することができる。ただし、受託者がその責めに帰すことができない事由によることを証明したときは、この限りではない。

2 委託者は、前項の損害が生じたことを知ったときは、受託者に対し、速やかに通知するものとする。

(契約の解除)

第17条 委託者及び受託者は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内にその義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 委託者及び受託者は、相手方が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。

(1) 銀行の取引を停止されたとき、破産、民事再生、会社更生若しくは特別清算の申立てをしたとき又は破産、民事再生若しくは会社更生の申立てを受けたとき

(2) 合併又は破産以外の事由により解散したとき

(3) その他、本契約を解除する正当な理由が生じ、その是正を一定期間内に図るよう相手方に催告しても、相手方が是正をしなかったとき

3 前2項の規定にかかわらず、委託者は、受託者に対して、少なくとも90日前に書面をもって解除の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。この場合、

受託者は、これによって生じる受託者の損害の賠償を委託者に請求することはできない。

- 4 前3項による解除の効力は、将来に向かって生じるものとする。
- 5 第1項から第3項までにおける解除の場合、次の各号のとおりとする。
 - (1) 契約解除のときまでに行った本件業務に関して受託者が委託者に提出すべき作業報告書等がある場合、委託者は、受託者に対し、その作業報告書等を請求することができる。また、すでに受託者から委託者に交付されている作業報告書等がある場合、委託者は、これを利用することができる。
 - (2) 受託者は、委託者に対し、契約が解除されるまでの間履行した本件業務の日数に応じた委託業務費（以下「履行済み委託業務費」という。）の支払いを請求することができる。履行した本件業務の日数が一月に満たないときは、第4条第1項(3)の定めに従い、計算するものとする。
 - (3) 前号において、委託者が、委託業務費の一部又は全部を支払済みの場合であって、履行済み委託業務費の額が当該支払済みの委託業務費の額を超えるとときは、受託者は、委託者に対し、その差額を請求することができる。また、履行済み委託業務費の額が当該支払済みの委託業務費の額に満たないときは、委託者は、受託者に対し、その差額の返還を請求することができる。
- 6 委託者及び受託者は、第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を相手方に請求することができる。

（暴力団等排除条項）

第18条 委託者及び受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らの役員等（契約当事者が個人である場合にはその者を、契約当事者が法人である場合にはその役員を、契約当事者が管理組合である場合には理事をいう。以下、この項において同じ。）が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（以下この項において「暴力団員」という。）、暴力団準構成員、暴力団関係者又は総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員ではないこと。
- (2) 自らが暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）、総会屋ではなく、これらに準ずる者又は暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員が経営又は運営に実質的にも関与していないこと。
- (3) 役員等が暴力団、総会屋若しくはこれらに準ずる者又は暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 委託者又は受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

(1) 前項(1)から(3)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

(2) 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 前条第4項及び第5項は、前項を事由とする解除に適用する。

(本契約の有効期間)

第19条 本契約の有効期間は、**2013年4月1日**から**2014年3月31日**までとする。

(契約の更新)

第20条 委託者又は受託者は、その相手方に対して、本契約の有効期間が満了する日の少なくとも90日前に書面をもって解約の申入れを行わない限り、当該有効期間が満了する日の翌日より更に一年間自動更新されるものとし、以後も同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、フルメンテナンス契約の場合には、自動更新の上限を本エレベーターの検査済証（法第7条第5項又は法第18条第22項に基づく検査済証をいう。）の交付日から起算して20年に達するまでとし、以降は、委託者及び受託者の新たな合意により更新するものとする。

(委託業務費等の変更)

第21条 委託者及び受託者は、本契約締結後の諸材料の価格、労務費等の変動、法令改正その他の事由により第4条の委託業務費等を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。

(誠実義務等)

第22条 委託者及び受託者は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、委託者及び受託者は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、**〇〇〇マ
ンション**の所在地を管轄する**東京**地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特記事項)

第24条 本契約における特記事項については、特記事項欄に記載するとおりとする。

[特記事項欄]

本契約の成立の証として契約書二通を作成し、委託者及び受託者が記名押印した上、各自一通を保有するものとする。

2013年4月1日

(委託者) 住 所 **東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号**
名 称 **〇〇マンション管理組合**
代表者 **理事長 〇川 〇夫** 印

(受託者) 住 所 **東京都□□区□□町□丁目□番□号**
名 称 **□□エレベーター株式会社**
代表者 **代表取締役社長 □田 □男** 印

別表 1

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|--|-------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|--|---------------|--|
| 本エレベーター① | | 契約方式 <input checked="" type="checkbox"/> フルメンテナンス契約 <input type="checkbox"/> POG契約 <input type="checkbox"/> その他 () | | | | | | | | |
| 機械番号 | ABC-0123-9876 | | | 号機呼称等 | | | A-1 | | | |
| 製造業者及び機種・型式 | 用途 | 積載量 または 定員 | 速度 m/min | 階床数 または 階高 | 遠 隔 監 視 | 遠 隔 点 検 | 工事完了 検査済証 交付日 | 業務委託費の内、本 エレベーター①に関 する金額 (月額/円) | 法定 検査 等 | |
| 〇〇〇エレベーター ロープ式・機械室なし (型式 □□) | 乗用 | 6 | 50 | 6 | 有 | 有 | 2008.10.1 | △△, △△△ | 有 | |
| 遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費 | <input type="checkbox"/> 委託者負担 <input checked="" type="checkbox"/> 受託者負担 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|--|-------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|--|---------------|--|
| 本エレベーター② | | 契約方式 <input type="checkbox"/> フルメンテナンス契約 <input checked="" type="checkbox"/> POG契約 <input type="checkbox"/> その他 () | | | | | | | | |
| 機械番号 | XYZ-0123-6789 | | | 号機呼称等 | | | B-1 | | | |
| 製造業者及び機種・型式 | 用途 | 積載量 または 定員 | 速度 m/min | 階床数 または 階高 | 遠 隔 監 視 | 遠 隔 点 検 | 工事完了 検査済証 交付日 | 業務委託費の内、本 エレベーター②に関 する金額 (月額/円) | 法定 検査 等 | |
| 〇〇〇エレベーター 油圧式 (型式 □□) | 乗用 | 6 | 50 | 6 | 有 | 有 | 2000.10.1 | △△, ▽△▽ | 有 | |
| 遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費 | <input type="checkbox"/> 委託者負担 <input checked="" type="checkbox"/> 受託者負担 | | | | | | | | | |

(注釈)

- 本契約の対象となるそれぞれのエレベーターについて、エレベーターごとに、契約の方式および機械番号等、機械を特定する内容を記入します。
- 契約方式は、エレベーターごとに指定することができます。
- 機械番号は、そのエレベーターを特定する番号で、製造番号のようなものです。
- 号機呼称等は、その建物の中で使用されているエレベーターの呼び方で、「B棟3号機」などの呼称により、委託者と受託者の双方が、すぐにエレベーターを特定できる呼び方を使用することが望ましいと考えられます。
- 「遠隔監視」、「遠隔点検」の欄には、本契約の中で委託者がそれを実施する場合には「有」を記入します。実施しない場合には、「無」を記入します。
- 「法定検査等」の欄には、本契約の中で委託者が法定検査等を実施する場合には「有」を記入します。実施しない場合は「無」を記入します。
- 「遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費」については、それを「委託者」あるいは「受託者」のどちらが負担するかを選択します。

別表 2

本エレベーターの付加装置は次のとおりとする。

| 装置等名称 | 本エレベーター① | 本エレベーター② |
|-----------|----------|----------|
| 地震時管制運転装置 | 有 | 有 |
| 停電時自動着床装置 | 有 | 無 |
| 【 】 | 【 】 | 【 】 |
| 【 】 | 【 】 | 【 】 |

(注釈)

- ・本契約の対象となるエレベーターに取り付けられた付加装置の一覧を示します。
- ・エレベーターごとに付加される装置が異なる場合があるため、その装置が付加されたエレベーターの欄には「有」と記入し、付加されていないエレベーターの欄には「無」と記入します。

別表 3

| 保有資格 | 同型又は類似のエレベーターの 保守・点検の実績 |
|---|--|
| <p>① 保守・点検の社内資格 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/>エレベーター株式会社 エレベーター保守技術資格 1 級</p> <p>②法定検査の公的資格（昇降機検査資格者等） 昇降機検査資格者 一級建築士</p> <p>③その他</p> | <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/>株式会社製のロープ式エレベーター（型式 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/>）の保守点検業務実績 1 2 年以上</p> |

※第10条に基づき受託者が委託者に通知する際に使用可能な様式のサンプルを様式1号に示します。これは、契約書の一部となるものではありません。

様式1号

〇〇〇〇年〇月〇日

エレベーター保守・点検業務委託契約書第10条に基づく業務担当者のご通知

委託者 〇〇〇〇 殿

受託者
株式会社〇〇〇〇
〇〇 〇〇

拝啓、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
標題の件につきまして、下記の者を業務担当者と定めましたので、通知させていただきます。

記

| | |
|----------|---------------------------|
| 業務担当者氏名 | 〇〇 〇〇 |
| 保有資格（注1） | 同型又は類似のエレベーターの保守・点検実績（注2） |
| <資格の名称> | |
| <資格の内容> | |

注1：「保有資格」の欄には、「保守・点検の社内資格」、「法的検査の公的資格（昇降機検査資格者等）」など資格名称とその内容を記載。

注2：本エレベーターと同型又は類似の昇降機の保守・点検実績を記載。

記載例「〇〇社製 機械室なし ロープ式エレベーター保守点検実績2年以上」

以上

