

「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)について

1. 経緯

建築物等事故・災害対策部会の「エレベーターの安全確保について 中間報告」(平成18年9月)及び「昇降機、遊戯施設等の安全確保についてとりまとめ」(平成20年2月)並びに昇降機等事故対策委員会の「シティハイツ竹芝エレベーター事故調査報告書」(平成21年9月)における意見を踏まえ新指針「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)を作成しているところ。新指針におけるパブリックコメントにおいて、保守点検契約時に使用される標準契約書を作成する必要があるという意見が多く寄せられたことから、標準契約書の作成を進めているところ。

2. 策定の考え方

エレベーターの専門知識に乏しい所有者と保守点検業者との間で締結される保守点検業務の契約が、適正かつ公正な内容となるような契約内容を盛り込んだ標準契約書及び標準仕様書を作成することを目的とする。

基本的には、建物所有者(管理組合等)と保守点検業者の契約を念頭においた内容としているが、管理会社等と保守点検業者との契約などにおいても、本標準契約書等を参考とするなど広く活用できるものを想定している。

3. 検討の体制

◇検討会

- ・大森文彦座長(東洋大学教授・弁護士)
- ・委員17名(弁護士、大学教授、建築士、地方公共団体、業界団体等)
- ・開催回数 2回

◇ワーキンググループ

- ・大森文彦主査(検討会座長)
- ・委員3名(弁護士、建築士)
- ・専門委員3名(一般財団法人日本建築設備・昇降機センター、
一般社団法人日本エレベーター協会)
- ・開催回数 11回

4. 標準契約書等の概要

エレベーター保守点検業務に関する一般的な契約事項を定める標準契約書及び業務内容の仕様等を定める標準仕様書で構成する。

<ポイント>

- ① 点検項目、点検頻度、修理や交換の範囲などを契約上明確にする。
- ② 実績・実務経験等現地で業務を行う業務担当者の条件を定める。
- ③ 文書による作業報告及び説明の義務を定める。

◇エレベーター保守・点検業務標準契約書	
1. 総論等	第1条（総則）、第2条（用語の定義）
2. 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契約方式等）、第4条（委託業務費等の負担及び支払方法）
3. 責務等	第5条（受託者の責務）、第6条（委託者の責務）、第7条（第三者への再委託）
4. 業務内容等	第8条（作業時間帯）、第9条（遠隔監視、遠隔点検）、第10条（業務担当者）、第11条（作業報告書等）、第12条（書類の貸与等）
5. 守秘義務等	第13条（守秘義務）、第14条（個人情報の保護）
6. 損害賠償等	第15条（権利義務の譲渡等の禁止）、第16条（受託者の債務不履行責任）
7. 契約解除等	第17条（契約の解除）、第18条（暴力団等排除条項）
8. 契約更新等	第19条（本契約の有効期間）、第20条（契約の更新）、第21条（委託業務費等の変更）
9. その他事項	第22条（誠実義務等）、第23条（合意管轄裁判所）、第24条（特記事項）
◇エレベーター保守・点検業務標準仕様書	
1. 一般共通事項	1. 業務条件、2. 保守・点検共通事項、3. 故障時の対応、4. 消耗品、5. 取替え又は修理の範囲、6. 適用、7. その他、8. ツール
2. 特記事項（任意）	9. 特記事項
○点検項目・点検内容	表 1.1(a) ロープ式エレベーター（リレー制御）、表 1.1(b) ロープ式エレベーター（マイコン制御）、表 1.2 油圧式エレベーター、表 1.3 機械室なしエレベーター、表 1.4 非常用エレベーター
○取替・修理の範囲	表 2 取替・修理の範囲

5. 今後のスケジュール

- ◇平成25年4月にパブリックコメント募集。
- ◇平成25年6月に新指針と合わせて公表。（予定）