

## 【内装工事くんおまかせプラン特約】

### 第1章 総則

#### 第1条 (本特約の適用)

本特約は、イタンジ株式会社（以下「当社」といいます。）が定める ITANDI SYSTEM 利用規約（以下「利用規約」といいます。）に付随するものであり、内装工事くんを利用するイタンジシステム利用者（以下「内装工事くん利用者」といいます。）および当社代行サービス契約者（第2条第3号に定義。以下同じ。）に対して適用されます。

#### 第2条 (定義)

本特約において使用する用語は、以下各号に定める意味を有するものとします。なお、本条規定の他は、利用規約の規定と同じ意味を有するものとします。

- ① 「原状回復工事サービス」とは、原状回復工事などの業務に関する事業者（法人・個人を問いません。以下「工事業者」といいます。）が提供する以下に掲げる事項の全部または一部のサービスをいいます。
  - イ) 原状回復工事
  - ロ) ハウスクリーニング
  - ハ) 管理物件に付帯する設備の交換、故障または破損等の不具合対応（以下「修繕工事」といいます。）
  - ニ) 上記各事項に付随する業務
- ② 「原状回復工事案件」とは、内装工事くん利用者の管理物件において入居者の退去などにより、原状回復工事や修繕工事などを行う必要が生じ、これを工事業者に依頼し原状回復工事サービスを実施する案件をいいます。
- ③ 「原状回復工事請負契約」とは、当社代行サービス契約者（第5号に定義。）または管理物件の所有者とイタンジパートナー（第6号に定義。以下同じ。）との間で成立する、各原状回復工事案件に関する請負契約をいいます。
- ④ 「当社代行サービス」とは、原状回復工事案件が生じたとき、内装工事くん利用者において行う次に掲げる業務（以下「関連業務」といいます。）の全部または一部について、これを包括的に当社が代行することで、内装工事くん利用者の円滑な原状回復工事案件の処理を図るサービスをいいます。
  - イ) 原状回復工事案件に関する工事業者の選定
  - ロ) 上記イにより選定された工事業者より、原状回復工事案件に関する見積りの取得・確認
  - ハ) 工事業者との原状回復工事請負契約書類（発注書・請書など）の作成・管理（電磁的記録に拠る場合を含む。以下同じ。）
  - ニ) 工事業者との原状回復工事請負契約の締結（電子契約に拠る場合を含む。以下同じ。）
  - ホ) 施工管理

- へ) 工事業者との事務連絡、原状回復工事請負契約の履行状況の確認
  - ト) 原状回復工事請負契約における、原状回復工事などの成果（以下「原状回復工事成果」といいます。）に関する仕上がりなどの確認
  - チ) 工事業者が作成する原状回復工事請負契約、原状回復工事成果などに関する報告書の確認
  - リ) 管理物件における入居者の退去立ち合い
  - ヌ) 原状回復工事案件に関する実績管理、工事業者に対する報酬の集計・支払い
  - ル) その他前各号に付帯関連する業務並びに別途甲乙間で合意した業務
- ⑤ 「当社代行サービス契約者」とは、本特約第5条の規定に基づき、当社が当社代行サービスの利用が可能と判断し、当社と関連業務に関する包括的な当社代行サービス基本契約（準委任型。以下「当社代行サービス基本契約」といいます。）が成立した内装工事くん利用者をいいます。
- ⑥ 「イタンジパートナー」とは、当社とイタンジ内装工事くんパートナー契約を締結した工事業者をいいます。
- ⑦ 「受注パートナー」とは、当社代行サービス契約者と原状回復工事請負契約が成立したイタンジパートナーをいいます。

### **第3条 （利用規約との関係）**

本特約に規定の無い事項は、利用規約の規定に基づくものとします。また、本特約と利用規約の規定間での矛盾、抵触などがある場合には、本特約の規定を優先して適用するものとします。

## **第2章. 内装工事くん利用契約**

### **第4条 （内装工事くんに関する変更）**

当社は、内装工事くんの仕様など（付随するサービスを含みます。）について、当社判断に基づき、随時変更できるものとします。なお、やむを得ない場合を除き、当該変更については、当社は、内装工事くん利用者に対して、変更の1ヶ月前までに通知するものとします。

### 第3章. 当社代行サービス基本契約等

#### 第5条 (当社代行サービスに関する手続き)

1. 内装工事くん利用者は、当社代行サービスの利用を希望するとき、当社所定の方法に拠る申込みを行います。
2. 当社は、前項の申込みを受けて、内装工事くん利用者が当社代行サービスの利用が可能か、当社基準・判断による審査を行います。なお、内装工事くん利用者は、当該審査の結果、当社が不適合と判断した場合でも、何ら異議申し立てなどの一切を行わないことを、本項において予め了承します。
3. 前項の審査の結果、当社が内装工事くん利用者において当社代行サービスの利用が可能であると判断したとき、当社は、当社所定の方法に拠りその旨を通知します。
4. 内装工事くん利用者が前項の通知を受けた時、当社と内装工事くん利用者間において、本特約の規定に基づく当社代行サービス基本契約が有効に成立したものとみなします。
5. 当社代行サービス基本契約および当社代行サービス個別契約（第8条第1項に定義。以下「当社代行サービス基本契約等」といいます。）は、本特約の規定およびその他当社と当社代行サービス契約者間で書面をもって合意した事項に基づきます。なお、当該合意した事項が本特約と矛盾・抵触する場合には、本特約の規定を優先適用とします。

#### 第6条 (当社代行サービスの履行条件)

1. 当社および当社代行サービス契約者は、当社代行サービス基本契約の締結にあたって、関連業務の実施条件（原状回復工事案件の内容に対するイタンジパートナーの選定基準、原状回復工事請負契約に関する報酬（以下「イタンジパートナー報酬」といいます。）の支払方法およびその他関連業務の遂行に必要と当社が判断する事項・条件であり、以下「当社代行サービス条件」といいます。）、原状回復工事請負契約の実施条件（施工管理などの方法、原状回復工事成果の仕上がりにかかる水準およびその他原状回復工事請負契約の履行に必要な事項・条件（以下「イタンジパートナー業務条件」といいます。）およびその他必要事項を協議の上、予め定めるものとします。
2. 当社代行サービス契約者は、当社が必要と判断したとき、当社代行サービス条件の見直し・変更について、当社から提案・協議できることおよび当社代行サービス契約者が誠意をもってこれらに応じることを、本項において予め了承します。

#### 第7条 (当社代行サービス基本契約等の履行)

1. 当社は、以下の手続きにより、当社代行サービス基本契約を、善良なる管理者の注意をもって履行するものとします。なお、当該履行において、当社が請求する場合には、当社代行サービス契約者は、誠意をもって当社に対して協力する義務を負います。

- ① 当社代行サービス契約者は、原状回復工事案件が生じたとき、当社に対して、当社代行サービスの実施を依頼します。ただし、当社と別途合意した場合には、この限りではありません。なお、当該依頼を当社が受領したとき、各原状回復工事案件に関する当社代行サービスの個別契約（以下「当社代行サービス個別契約」といいます。）が成立したものとみなします。
  - ② 当社は、各原状回復工事案件に適した工事業者の選定・決定を、次の事項により行います。
    - イ) 当社代行サービス条件に基づく、各原状回復工事案件に適した工事業者を、イタンジパートナーよりその候補（以下「候補先」といいます。）の選定
    - ロ) 候補先に対する、原状回復工事案件の内容、条件などの通知
    - ハ) 候補先より、原状回復工事案件に関する見積書（以下「見積書」といいます。）の取得・確認（見積書の内容について、当社代行サービス契約者が希望する場合には、その条件交渉を行うことを含みます。）
    - ニ) 候補先より原状回復工事案件の受注が不可である場合には、再度他のイタンジパートナーより候補先を選定し、上記ロ、ハの対応を行うものとします。
  - ③ 当社は、見積書の内容を当社代行サービス契約者に報告・承諾を得た後（当社代行サービス契約者は、自ら管理物件の所有者に対する当該見積書に関する確認・承諾を得るものとする。）、当社所定の書式・方法に基づく原状回復工事請負契約の締結を行います。ただし、当社代行サービス条件に基づき当該報告・了承を省略できる場合には、当社の判断・確認をもって、当該報告・了承を得ることを省略して、原状回復工事請負契約の締結を行えるものとします。
  - ④ 当社は、各原状回復工事請負契約に関する施工管理を行います。
  - ⑤ 当社は、受注パートナーとの事務連絡、原状回復工事請負契約の履行状況の確認を行い、必要に応じて、当社代行サービス契約者に対してその報告を行います。
  - ⑥ 当社は、管理物件における入居者の退去立ち合いを行います。
  - ⑦ 当社は、原状回復工事成果に関する仕上がりなどの確認を行います。なお、原状回復工事請負契約に従い、その修補などの指示を行い、その修補を行います。
  - ⑧ 当社は、受注パートナーが作成する原状回復工事請負契約、原状回復工事成果などに関する報告書の確認および当該報告書を当社代行サービス契約者に対する提出を行い、当社代行サービス契約者はその確認を行います。
  - ⑨ 当社は、原状回復工事請負契約に関する実績管理および当社代行サービス契約者に対する実績報告を行います。
  - ⑩ 当社は、原状回復工事請負契約に基づく当社代行サービス契約者から受注パートナーに対する報酬（以下「受注パートナー報酬」といいます。）を集計し、当社代行サービス契約者に対して、受注パートナー報酬相当額を集金し、当社代行サービス契約者に代わって各受注パートナーに対して受注パートナー報酬の支払いを行います。
  - ⑪ その他前各号に付帯関連する業務並びに別途甲乙間で合意した業務
2. 原状回復等個別契約の履行途中において、受注パートナーによる履行不能などのトラブルが発生した場合、当社は、当社代行サービス契約者の了承を得て、他のイタンジパートナーの選定・確保などの対応をもって、その解決を図るものとします。なお、当社代行サービス契約者は、当該対応に係る費用および当該トラブルにより発生した損害などについて、

自ら負担・解決することを本項において予め了承するものとします。ただし、当社は、誠意をもって当該解決に協力するものとします。

3. 当社代行サービス契約者は、原状回復工事請負契約に関するトラブル（原状回復工事成果に関する不備・不足など）が生じた場合でも、当社が何ら当該トラブルについて、一切責任を負うものではないことを、本項において予め承します。ただし、当社は、当社代行サービスとして、当社代行サービス契約者の当該トラブルの解決に協力できるものとします。
4. 当社は、当社代行サービス条件に基づき、イタンジパートナー報酬相当額を、当社代行サービス契約者に対して請求します。なお、当社がイタンジパートナー報酬相当額を当社代行サービス契約者から受領できなかった場合、当社代行サービス契約者は、自ら受注パートナーに対して、イタンジパートナー報酬を支払う義務があることを、本項において予め了承するものとします。ただし、当社が特別に認めた場合には、この限りではありません。

#### **第8条** (確認事項)

当社代行サービス契約者は、イタンジパートナーの繁忙など当社の帰責事由以外の事由に抛り、イタンジパートナーにおいて原状回復工事案件の受注が不可である場合でも、これに伴い当社代行サービス契約者に生じた損害などについて、当社が一切責任を負わないことを、本項において予め承します。ただし、当社と当社代行サービス契約者間で別途合意した場合にはこの限りではないものとします。

#### **第9条** (代理権の授与)

当社代行サービス契約者は、当社に対して、本特約第7条第1項第3号にある原状回復工事請負契約の代理権を授与するものとする。なお、当社代行サービス契約者が管理物件の所有者名義により原状回復工事を発注する場合は、当社代行サービス契約者自らの責任において当該管理物件の所有者の承諾を得て、当社を復代理人に選任したものとみなします。

#### **第10条** (再委託)

1. 当社は、関連業務の全部または一部を第三者に再委託することができるものとします。
2. 前項の定めに従い、当社が、関連業務の一部または全部を、第三者（以下「再委託先」といいます。）に再委託する場合、当社は再委託先をして当社代行サービス基本契約等上の義務を遵守せしめるものとし、再委託先の故意または重過失により当社代行サービス契約者が損害を被ったときは、当社はその損害を賠償するものとします。

#### **第11条** (権利義務の移転)

当社および当社代行サービス契約者は、本契約に基づく一切の権利または義務を、相手方の書面による事前の承認を得ない限り第三者に譲渡し若しくは引受けさせてはならず、または本契約上の地位を第三者に移転してはならないものとします。

#### **第12条 (当社受託業務に関する報告)**

1. 当社は、当社代行サービス条件に従い、当社所定の方法により、当社個別契約の履行状況を適宜に当社代行サービス契約者に対して報告するものとします。
2. 当社代行サービス個別契約および原状回復工事請負契約の停止、中止などの状況が発生した時または発生する恐れがあると判断したとき、当社は速やかに当社代行サービス契約者に対して報告の上、その解決を図るものとします。

#### **第13条 (料金に関する変更)**

1. 当社は、内装工事くん利用契約の有効期間満了・更新の際に、内装工事くん利用料金条件に関する条件について変更できるものとします。かかる場合、内装工事くん利用契約の有効期間満了の1ヶ月前までに、当社は当該変更内容について、当社代行サービス契約者に対して通知するものとします。
2. 当社代行サービス契約者は、前項の通知を受けて、当該変更後の条件で内装工事くん利用契約および当社代行サービス基本契約を更新することについて決定し、当社が定める期限までにその旨を当社に対して通知するものとします。なお、当該通知がなかったことをもって、内装工事くん利用者および当社代行サービス契約者が当該更新を承諾したものとみなします。

#### **第14条 (禁止行為)**

1. 当社代行サービス契約者は、当社代行サービス基本契約等が有効である限り、以下各号に掲げる事項を行ってはなりません。ただし、当社代行サービス基本契約の締結時点において、当該事項の全部または一部を行っていた場合および当社と当社代行サービス契約者間で協議・合意した場合には、この限りではないものとします。
  - ① イタンジパートナー以外の工事業者に対して、原状回復工事案件に係る依頼・発注など行うこと
  - ② 当社を介さず、原状回復工事案件に係る依頼・発注などをイタンジパートナーに対して行うこと
  - ③ 当社の事前の承諾を得ずイタンジパートナーとの業務提携契約など直接的な取引を有すること
  - ④ その他前各号に準ずると当社が判断する行為
2. 当社は、当社代行サービス契約者が前項各号のいずれかに違反し、是正を催告されたにも関わらず、催告を受けた日より14日以内に是正されなかったときは、当社代行サービス基本契約等の全てを何ら催告することなく解除できるものとします。なお、当該解除に抛り当社代行サービス契約者に何ら損害が発生した場合でも、当社はその一切を免責されることを、当社代行サービス契約者は本項において予め承知します。

#### **第15条 (損害賠償責任)**

1. 当社および当社代行サービス契約者は、故意または過失により相手方または第三者に損害を生じさせた場合、その損害（疑義を避けるために付記するならば、弁護士費用及び間接的な損害を含むが、それに限りません。）を賠償しなければならないものとします。

2. 当社代行サービス契約者は、原状回復工事サービスに関連して、イタンジパートナーまたは入居者を含む第三者より苦情、クレームなどを受けた場合、自らの費用と責任において迅速かつ誠実にこれに対応し、解決を図るものとし、当社に一切損害を及ぼさないものとします。

#### **第16条 (契約の解除)**

当社および当社代行サービス契約者が、以下各号に掲げる事項の一つにでも該当したときは、相手方は何らの催告なくして直ちに当社代行サービス基本契約等の一部または全部を解除できるものとします。なお、この解除は、解除者による損害賠償の請求を妨げないものとします。

- ① 本特約または当社および当社代行サービス契約者間で締結されたその他の契約に違反したとき
- ② 手形若しくは小切手の不渡り、または電子記録債権の未払い等の支払停止、支払不能または債務超過に陥ったとき
- ③ 破産、民事再生、会社更生、特別清算等の申立てを受け若しくは自ら申立て、または任意整理の開始等があったとき
- ④ 第三者より差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売等の申立て、または公租公課の滞納処分を受けたとき
- ⑤ 株主構成、役員等の変動等により会社の実質的支配関係が変化し、従前の会社と同一性がなくなったとき
- ⑥ 解散、会社分割、事業譲渡または合併の決議をしたとき
- ⑦ その他上記各号に類する事実があったとき

#### **第17条 (当社代行サービス基本契約の有効期間)**

1. 当社代行サービス基本契約は、その成立の時から内装工事くん利用契約の契約期間内において有効とします。なお、内装工事くん利用契約が更新された場合には、当社代行サービス基本契約も併せて更新されるものとします。
2. 当社は、合理的理由をもって（当社代行サービスの停止・中止などの事由に抛ります。）、当社代行サービス基本契約について、解約希望日の1ヶ月前までに書面で申し入れる方法に抛り、解約できるものとします。かかる場合、当社代行サービス契約者は、当社に対して、当該解約によって生じる何らの損害について一切免責とすることを、本項において予め承します。
3. 当社代行サービス契約者は、当社代行サービス基本契約の解除を希望する場合、解約希望日の1ヶ月前までに書面で申し入れる方法に抛り、解約できるものとします。ただし、当該解約の時をもって内装工事くんに関する利用契約の終了および内装工事くん利用料金の残期間相当額（減額規定などは無効とします。）を支払わなければならないことを、また、既に成立した当社代行サービス個別契約についてその終了のときまで当社代行サービス基本契約の規定が存続することを、当社代行サービス契約者本項において予め承します。
4. 内装工事くん利用契約および当社代行サービス基本契約については、理由の如何を問わず、一方の契約が前条または本条第2項もしくは第3項の規定により終了した場合には、もう一

方の契約についても当該終了の時をもって併せて終了とします。

5. 当社代行サービス基本契約終了後においても、第8条第3項および第4項、第9条ならびに第15条の規定は、有効に存続するものとします。

以上

附則

2022年12月23日 制定

2023年11月1日 改定