

ビジネス契約 有利・不利のポイント

商品を継続して取引するとき
不動産を売買、賃貸借するとき
お金の貸し借りをするとき
債権を譲渡するとき
業務を委託または受託するとき



つまこい法律事務所
弁護士 佐久間大輔

【目次】

- Q 1：商品の継続的な売買をするとき(継続取引基本契約書)
- Q 2：土地の売買をするとき(土地売買契約書)
- Q 3：建物の売買をするとき(建物売買契約書)
- Q 4：株式の売買をするとき(株式譲渡契約書)
- Q 5：金銭の貸し借りをするとき(金銭消費貸借契約書)
- Q 6：金銭の貸し付けに伴い抵当権を設定するとき(抵当権設定契約書)
- Q 7：債権を譲渡するとき(債権譲渡契約書)
- Q 8：担保を目的として債権譲渡をするとき(債権譲渡担保設定契約書)
- Q 9：建物所有を目的として土地を賃貸借するとき(土地賃貸借契約書)
- Q10：事業用建物の所有を目的として借地をするとき(定期借地権設定契約書)
- Q11：事務所や店舗として建物を賃貸借するとき(建物賃貸借契約書)
- Q12：仕事の注文または請負をするとき(請負契約書)
- Q13：業務を委託または受託するとき(業務委託契約書)
- Q14：代理店として販売をするとき(代理店契約書)
- Q15：契約書で定める一般的な条項とは
- Q16：従業員の労働条件を定めるとき(就業規則)

企業が取引をするに当たってトラブルを防止するには、契約書を作成することが重要です。問題が発生していないときは、時間と手間と費用をかけてまで契約書を作成しなくてもよいと思われるかもしれませんが、トラブルになると結局は契約書を作成していた方が安上がりになるということがあります。

事業者の法律相談料は、初回は1時間ごとに1万円(消費税は別途)です。

法律相談を希望される方は、電話または下記ホームページのフォームにてご予約ください。

つまこい法律事務所
弁護士 佐久間大輔
TEL: 03-6806-0265 FAX: 03-6806-0266
電話受付 月曜日～金曜日 9:00～18:30
URL:<http://mentalhealth-tsumakoilaw.com/>



・ Q1: 商品の継続的な売買をするとき

売買契約を締結する場合、その内容に齟齬が生じないように、契約書の作成が必要となります。特に継続的な取引をするのであれば、納品をしてもその都度売買代金が支払われることがないのが通常ですので、継続取引基本契約書を作成しています。

目的物については、個別契約で特定するにしても、買い主が変更できる旨定めておくことと事情変更による対応ができます。

目的物の所有権移転時期は、契約成立時というのが裁判例ですが、契約により目的物の引き渡し時、検収終了時、代金支払時に変更することができます。継続取引基本契約では、個別契約における商品の検収終了時にするのが通常です。売り主としては、引渡時に繰り上げた方が商品の滅失や毀損の責任を負わなくてすむ一方、代金支払時の方が買い主の倒産時に商品を取り戻すことができます。

商人間の売買においては、買い主が目的物を受領したときは遅滞なく検査をします。買い主が検査により目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを

発見したとき、また目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しないことを直ちに発見することのできない場合に買い主が6か月以内にその不適合を発見したときは、直ちに売り主に対してその旨の通知を発しなれば、その不適合を理由とする目的物の修補、代替物の引き渡しまたは不足分の引き渡しによる履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができません。そこで、契約書では検査期間が定められることが多いのですが、買い主としてはその期間を定めない方が有利となります。売り主の責任の期間は通常6か月ですが、売り主としてはこの期間を短縮することが考えられます。

売り主としては、売掛金を回収するため、商品の納入時に買い主の代金支払いに不安が生じる事情が発生した場合は、納入の全部または一部を中止することができる条項を入れます。その際には、買い主に保証金を差し入れてもらいましょう。また、支払の期限を短期間にしたり、取引限度額を設定したりしておけば、残債権額が大きくなり、回収不能のリスクを抑えることができます。



・ Q2: 土地の売買をするとき

土地の売買契約についても、Q1の動産売買契約と同様に、目的物、引渡時期、所有権移転時期、代金額、支払の期限や支払方法などを土地売買契約書に記載します。その他、手付金額、抵当権や賃借権の抹消、公租公課の負担基準日などを定めます。

目的物である土地について、登記簿や公図(公簿)により特定するのか、それとも実測図により特定するのかを定めます。公簿による場合は実測面積の増減があつたとしても買い主は異議を述べないこととした方がよいです。

土地の引き渡しや所有権移転の時期は、代金完済時とするのが通常です。その際に売り主は所有権移転登記手続に協力しなければなりません。

代金について、手付金を契約時に支払い、これがいわゆる解約手付であれば、手付金を売買代金に充当することとし、残代金の額と支払時期を定めます。

抵当権が設定されている土地については、通常、売り主が売買代金を原資にして抵当権者に返済をして抵当権を抹消する義務を負うものとし、抵当権を抹消できないときは売買契約を白紙にすることを契約書に明記

します。なるべく買うことは避けた方がよいですが、買い主は「物上保証」をすることになるので、市場価格から債務額を控除した金額を売買代金とすることを明記した方がよいでしょう。売り主としては、買い主に抵当権の負担があることを明記した方がよいです。

土地の境界について、事前に売り主が隣地所有者との境界を確定し、境界標の設置や境界協定書の作成をする必要があり、契約書においても、売り主に境界協定書や実測図の交付義務を定めます。

土地の一部を売買することにより道路に接していない土地(袋地)となる場合は、道路幅が2メートルないと建築確認が下りませんので、契約書において通行権(地役権または賃借権)を設定しておく必要があります。

また、建物の表示・保存登記のある借地人がいる場合(底地)は、買い主が地代を取得できる時期や、借地人に対する敷金の返還義務を引き受けることを定めます。

逆に建物があつても、これを取り壊して更地にするのであれば、売り主が更地として引き渡すことを入れておきましょう。



・ Q3 :建物の売買をするとき

建物の売買であっても、基本的な契約条項はQ2の土地売買契約と同じです。

例えば、工場を売買する場合、工場の敷地や建物だけでなく、付帯設備や機械も売買するのであれば、建物売買契約書において、いずれの目的物も特定した上で、それぞれの代金額を決めます。

工場に抵当権などの担保権が設定されているときは、売り主は代金完済時までこれを抹消して、引き渡しをします。

買い主としては、代金完済時まで売り主が工場を使用する場合、売り主の責任で工場や設備・機械が毀損または滅失したときは売買契約を解除する旨の条項を入れておいた方がよいでしょう。

また、買い主が売買代金の全部または一部について融資を受ける場合、融資が実行されないときは、手付金を返還してもらい、契約を白紙に戻すとの特約を入れるのが肝要です。逆に売り主としては、この場合、手付金を放棄させるか、違約金(例:売買代金額の2割)を支払わせて売買契約を解除するとの条項を入れさせることが考えられます。

借地権付建物の売買をする場合、

地主が新たに借地権を設定して自己所有の建物を売るとき、借地人所有の建物を買取るときは、建物自体の対価と敷地の借地権の対価を売買代金とします。また、代金完済時までに借地権の譲渡を地主が承諾する旨の書面を買い主に交付する義務を売り主に課しておかなければなりません。

土地や建物の固定資産税等の負担時期を決める際は、通常、引渡日を基準とし、その前日までが売り主、引渡日以降は買い主の負担とします。

その他は工場の売買と同様です。



・ Q4 : 株式を売買するとき

事業承継では、旧経営者の生前に後継者に対して株式を売り渡すことがあります。これとは別に、企業が後継者以外の株主から株式を買い取り、後継者の持株比率(議決権割合)を高め、これにより後継者の地位を安定させることも考えられます。

企業が自己株式を買い取る場合、株式譲渡契約書において、株式の種類、数、代金を特定します。支払いの期限や支払方法を定めることはQ1の動産売買契約と同様です。

企業が経営者の親族から株式を買い取る場合、低廉な価額で譲り受けると、実勢価額と対価との差額が収益となって法人税が課税されますので、代金額は慎重に検討してください。

株券発行会社においては、譲渡人が譲受人に当該株式にかかる株券を交付しなければ、その譲渡の効力は生じませんので、代金支払いと引き替えに株券交付をすることを契約書に定めておきます。

自己株式の売買では問題となりませんが、非公開会社では株式会社(株主総会または取締役会)の譲渡承認が必要となるので、代金完済時まで売り主は承認を得ておくものとし、承認が得られない場合は契約を白紙

に戻すか、手付金の倍返しをして契約を解除するといった条項を入れることが考えられます。

M&Aによる株式譲渡の場合はこれだけでは足りず、売り主は、契約書において、当該株式が有効に発行されたこと、株券が当該株式の権利を表章するものであること、売り主が当該株式全部についての権利者であり、担保権が設定されていないことなどを保証しなければなりません。会社の財産、損益、負債等について、財務諸表に記載されたとおりであることも保証する必要があります。この保証に違反した場合は、売り主は損害賠償責任を負うとの条項も入れることとなります。



・ Q5 : 金銭の貸し借りをするとき

金銭を貸し付けてその返還を約束することを金銭消費貸借契約といいます。金銭の貸し借りでトラブルになるのは契約書を作成していないケースです。ただし、改正後の民法では金銭の授受がなくても書面である消費貸借契約が明文化されたので、契約書の作成は金銭の授受と同時にある必要はありません。

金銭消費貸借契約書の内容が法律で定められているわけではありませんが、貸し付けた金額、支払いの期限(一括払いの日、分割払いの回数や金額など)、支払方法(持参、送金)、利息、遅延損害金、連帯保証人などを明記します。

分割払いであれば、支払の期限や分割金の額を明確にし、銀行振り込みの場合は振込手数料を借り主の負担としておくといよいでしょう。また、確実に分割払いをしてもらうために、1~2回以上支払いを怠ったとき、または遅滞した額が一定額に達したときは残金を一括して支払うとの期限の利益喪失条項を入れてください。この条項を入れておくことが、債権の迅速な回収を図るために必要です。借り主からすると、分割払いを遅延しても、当然に期限の利益を喪失するのではなく、貸し主から相当の期

間を定めて催告しても支払いをしなかったときを期限の利益喪失事由にするとか、貸し主からの通知があった初めて期限の利益を喪失するといった制限をかけておくとよいです。

利息は取り決めがあるときに発生します。支払いを怠った場合の遅延損害金の取り決めをすることもできます。合意がなくても、5~6%の遅延損害金を請求できます。

連帯保証人を付ける場合には、口頭では足りず、契約書に連帯保証を明記します。ただし、改正後の民法では、個人が、事業のために負担した貸金等債務(金銭の貸渡または手形の割引を受けることによって負担する債務)を主たる債務とする保証契約を締結する場合は、その契約に先立ち、その締結の日前1か月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思表示を表示しなければ、保証契約の効力は生じません。なお、主たる債務者が法人である場合の取締役や過半数株主、共同個人事業主・事業専従者は保護の対象外です。

支払いを怠ったら直ちに財産を差し押さえることができますので、保証契約に限らず、公証役場で公正証書を作成することをお勧めします。



Q6：金銭の貸し付けに伴い抵当権を設定するとき

金銭を貸し付ける際に債務者または第三者(物上保証人)の不動産に抵当権を付ける場合、抵当権設定契約書を作成します。契約書において、土地や建物を特定するとともに、建物の増築部分や附属建物があればそれも抵当権の効力が及ぶことを記載した方がよいです。なお、契約書に明記がなくても、抵当不動産に付加して一体となっている物には抵当権の効力が及びます。この付加一体物は、不動産に付合した物や従物(附属物)をいいます。債務者等が抵当権の効力の範囲を制限したいのであれば、契約書に抵当権の効力が及ばない附属建物や附属物を明記しましょう。

抵当権を設定しても、債務者または物上保証人は不動産を使用できるのですが、これを譲渡、第三者に対する権利設定または毀損をすると価値が下がりますので、現状の変更や滅失・毀損を禁止する条項を設けるとともに、これらを期限の利益喪失事由に入れておきましょう。また、債務者等の行為によらずに現状変更等が生じる場合は直ちに債権者に通知するという条項も盛り込んでおいた方がよいです。

火災等による滅失・毀損に備えて、債務者側で増担保を提供する義務を課

しておくことも必要です。民法上、債務者が担保提供に応じなければ期限の利益を喪失します。また、債務者に損害保険契約を締結させ、保険金支払請求権に質権を設定する義務を課す旨の条項も入れておきましょう。

抵当権を設定した場合、その登記手続をし、その費用を債務者が負担するのが通常ですが、これも契約書に明記します。

債務者が支払いを停止する、またはそのおそれがあるときは、抵当不動産を任意売却して債務を弁済することがありますが、債務者には債権者の承諾を条件に任意売却の義務を課す旨の条項も入れておくことが肝要です。

また、債権者としては、資金調達を目的として、抵当権付債権譲渡や転抵当(抵当権を他の債権の担保とする)ことができる条項を入れておくことが考えられます。債権譲渡や転抵当は抵当権設定者の承諾が成立要件ではないのですが、認識に齟齬が生じることによる無用のトラブルを避けるためにはあらかじめ可能性があることを契約書に明記しておいた方がよいでしょう。逆に債務者としては、債権譲渡等を禁止する条項を入れるようにしましょう。



Q7 :債権を譲渡するとき

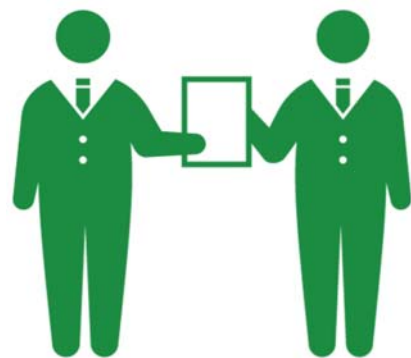
債権(将来債権を含む)は、譲り渡すことができるのが原則です。改正後の民法では、預貯金債権を除き、売買契約書や金銭消費貸借契約書に債権譲渡を禁止し、または制限する旨の特約が付されていたとしても、その債権譲渡は有効となります。ただし、その特約がされたことを知り、または重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由を主張することができます。

ところで、譲渡禁止特約がなく、債権譲渡をする場合は、債権譲渡契約書において、債権の発生日、種類、発生原因、弁済期、支払方法、金額等を特定します。Q1の継続取引基本契約に基づく商品代金債権であれば、○日から○日までの間に売り渡した代金債権という特定が必要になりま

す。また、債権を贈与するのであれば不要ですが、売買であれば代金も記載します。

債権譲渡は、譲渡人である債務者が第三債務者に対し確定日付のある証書(通常は内容証明郵便)により通知を発送するのが通常です。この発送を譲受人である債権者が代行することができるので、その旨契約書に記載しておきましょう。

この通知が到達した後に、債務者である取引先の第三債務者が譲渡人に支払いをしても法律上有効な弁済とはならず、譲受人は第三債務者から譲渡債権の全部または一部を取り立てることができます。その場合は譲渡人の譲受人に対する債務の全部または一部に充当することができる旨の条項を入れます。そして、不足金があれば債務者が支払い、逆に剰余金が出れば債権者が清算することも定めておきましょう。



Q8 :担保を目的として債権譲渡をするとき

将来発生する債権を含めて債権譲渡担保を設定する場合、債権譲渡担保設定契約書において、債権担保の目的であることを明記するとともに、譲渡債権の発生原因や金額、将来の一定期間内に発生し、または弁済期が到来する複数の債権についてはその期間の始期と終期を特定します。

債権譲渡担保においても、確定日付のある証書による通知が必要です(Q7)が、あくまで担保が目的なので、「動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律」による登記をすることが考えられます。債権譲渡の登記がされたときは確定日付のある証書による通知があったものとみなされ、登記の日付が確定日付となります。登記を活用する場合は、その旨契約書に明記します。

金銭債権を担保として譲り受けても、これを実行するときに第三債務者から取り立てができなければ意味がありません。債権者としては、債権が有効に発生すること、債務者が発生する債権についての権利者であり、担保権が設定されていないこと、第三債務者との間で譲渡禁止特約が存在しないこと、第三債務者が、無効、取消、解除、相殺等の主張をしていないことなどの保証条項に該当しないことを債権譲渡前に確認する必要がありますし、債務者に保証さ

せる必要があります。そして、保証条項に違反した場合は契約解除ができるようにしておいた方がよいです。

また、債務者が、第三債務者から弁済期前に支払いを受けたり、逆に弁済期を延期したり、債務の減額や免除・放棄をしたりすることを禁止しておくべきです。

さらに、債務者には、毎月の債権明細表を提出したり、債権者の債権管理状況の調査(契約書等の精査)に協力したりすることを義務づける必要があります。債務者が、債務者や第三債務者の信用悪化、債務者の事業内容・規模の変更、第三者による債権の帰属等に関する主張、期限の利益喪失事由の発生などについて債権者に通知させることも必要でしょう。その場合には、債務者に増担保の提供を義務づけることが考えられます。

債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は、譲渡担保権を実行し、債権の取り立てや譲渡を行って債権回収をし、費用(弁済費用、契約費用など)、利息(遅延損害金を含む)、元本に充当して、剰余金が発生すればこれを返還するのが通常ですが、このことも明記しておきましょう。



Q9 :建物所有を目的として土地を賃貸借するとき

建物所有を目的として土地を賃貸借するときは、土地賃貸借契約書において、土地や建物を特定し、賃料や敷金の額、連帯保証人などを定めた上で、借地権を設定します。

賃料を増減額するのは契約内容の変更となります。公租公課の増減、土地の価格の上下、経済事情の変動、近傍類似の地代との比較により賃料額が不相当となったときは、地代額の増減を請求することができる旨の条項を入れておきましょう。

借地権の存続期間は、借地借家法では原則として30年とされていますので、契約書にその期間を定めてもよいですし、30年より長い期間を定めることもできます。

借地借家法では、更新後の期間は、原則として更新の日から10年、最初の更新については20年とされていますが、これより長い期間を定めることもできます。契約更新をする際、更新料の支払いを定めていなければ、借地人に更新料の支払義務はないので、必ず更新料の支払条項を入れるようにしてください。更新料の額については、借地の場合は更地価格に借地権割合(路線価図参照)を乗じた金額(借地権価格)の5%前後といったところです。こ

れに対し、定期借地権を設定すると、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がなく、借地人の建物買取請求権がないのですが、存続期間は原則として50年以上となります。

借地上の建物の増改築について、この禁止条項が入っていなければ、借地人は自由に増改築をすることができます。契約締結の際には、増改築禁止条項が入っているのかを必ず確認しましょう。地主の承諾は書面によるものとし、借地人が承諾料を支払うことも盛り込んでおいた方がよいです。承諾料の額は、基準があるわけではありませんが、全面改築の場合で更地価格の3~5%が相場といえます。

民法上、賃借人は賃貸人に無断で賃借権を譲渡したり、転貸したりすることはできないのですが、誤解が生じないように、契約書においても、これらの禁止を明記しておきましょう。逆に承諾料を定めて賃貸人の事前承諾条項を入れることも考えられます。承諾料の金額は借地権価格の10%程度が相場でしょう。

なお、建物所有を目的としない場合(資材置き場など)や一時使用の場合は借地借家法の適用はありませんので、留意してください。



・ Q10 :事業用建物の所有を目的として借地をするとき

専ら事業の用に供する建物の所有を目的として土地を賃貸借するときは、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がなく、賃借人の建物買取請求権がない旨の合意をして、事業用定期借地権を設定することができます。

この場合、事業用定期借地権設定契約書を作成するのですが、これは公正証書によらなければなりません。ですから、最初に覚書を作成して借地条件を確定させた上で、公証役場で公正証書を作成します。

契約書には、事業内容を詳しく記載し、居住の用に供する建物の建築と居住目的での建物使用を禁止します。

事業用定期借地権の存続期間は10年以上50年未満で定めますが、借地人としては、中途解約を認める条項も入れると事情変更による撤退に柔軟に対応できます。理由なく中途解約されるのは地主にとって不利なので、建物が滅失または毀損して事業の用に供することができなくなったときに限定することが考えられます。また、地主に賃借権譲渡や転貸をあらかじめ承諾してもらうことも考えられます。一方、地主としては、中途解約や賃借権譲渡・転貸を禁止する

か、中途解約を認めるとしても、一定期間の経過を解約権行使の要件にするとか、違約金を支払うことを条件にすることが考えられます。賃借権譲渡・転貸の承諾料についても、あらかじめ定めておきましょう。地主は、中途解約と引き替えに、賃料や敷金の額を上げる、権利金を要求するなど他の借地条件を有利にするよう交渉した方がよいでしょう。地主がこのような要求をしてくるのであれば、借地人としては、中途解約条項ではなく、建物の滅失・毀損等の事情変更が生じた場合に中途解約に向けた協議に応じる義務を地主が負う旨の条項を代わりに入れることが考えられます。

地主が土地を譲渡することがあるので、借地人との事前協議条項を設けることがあります。地主としてはこの条項を入れない方が有利です。逆に借地人としては、事前協議だけでなく、優先交渉権や買取権を認めさせ、買取価格の算定方法まで定めておいた方がよいでしょう。

その他の点はQ9の普通借地権と同様です。



Q11 : 事務所や店舗として建物を賃貸借するとき

建物賃貸借契約書においても、Q9の土地賃貸借契約と同様の定めをします。更新料の金額は、借家の場合、賃料の1～2か月分というのが多いでしょう。

賃借人が業態の全く異なる営業をし、賃貸人が想定していなかった顧客が出入りすることがないように、契約書には使用目的を明記し、その変更を禁止するとともに、用法を変更する場合には賃貸人の書面による承諾を要するとの条項を入れておきます。

このことは造作に関しても同様です。造作については、賃貸人としては造作買取請求を認めず、建物明け渡し時に造作を撤去する条項を入れた方がよいです。逆に賃借人として、造作の撤去に費用がかかり、これを持ち出すことを希望しないのであれば、賃貸人の承諾を得て設置した造作は撤去を要しないとの条項を入れておきましょう。

民法上、賃貸人に建物の修繕義務がありますが、契約書において、微少な傷、大破した場合、賃借人に原因がある破損については、賃貸人が修繕義務を負わないことを明記しましょう。

改正後の民法では、賃借人は通常の使用・収益によって生じた建物の損耗や経年変化について原状回復義務

を負いません。したがって、居住目的の借家契約だけでなく、事業用建物賃貸借においても、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を具体的に明記しておきましょう。

あるいは、敷金を償却して通常損耗補修費用に充てる敷引金の額を契約書に明記しておく、後から費用を請求するよりもトラブルを防止できます。

敷金については、賃貸人としては、賃料の増額に応じて敷金も増額させる条項、中途解約時の敷金放棄条項を設けておいた方がよいです。改正後の民法では、賃貸借契約中でも賃貸人側から敷金を未払賃料等の債務の弁済に充てることができますので、このことを契約条項でも明記しておきましょう。他方、賃借人側から敷金を未払賃料等の債務の弁済に充てることを請求することはできませんが、これを認める条項を入れると有利です。また、改正後の民法では、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに敷金返還請求権が発生します。そこで、賃借人としては、建物の明け渡しと同時に敷金を返還してもらおう条項を入れると有利になります。少なくとも明け渡し完了後の敷金返還時期を明記させた方がよいでしょう。



Q12 :仕事の注文または請負をするとき

建設工事を請け負う場合、請負契約書において、工事の内容、場所、工程、仕様、請負代金額と支払いの時期・方法、一括下請負の禁止、連帯保証人、監理者、材料等の支給主体、特許権・実用新案権・意匠権等の使用、検査や引渡とその時期、解除事由などを定めます。

改正後の民法では、仕事の目的物が、種類または品質に関して契約の内容に適合しないものであるとき、注文者は、目的物の修補による履行の追完を請求することができます。追完請求のほか、注文者が相当の期間を定めて目的物の修補の催告をし、その期間内に修補がなされないときは、注文者は、その不適合の程度に応じて報酬の減額を請求することができます。ただし、▽目的物の修補が不可能である、▽請負人が修補を拒絶する、▽注文者が催告をしても修補をする見込みがない場合は、注文者は、催告をすることなく、直ちに報酬の減額を請求することができます。これらの請求とは別に、契約解除や損害賠償の請求をすることもできます。注文者は、契約の不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しなければ、請負人が契約不適合を知り、または重過失によ

り知らなかった場合を除き、契約不適合を理由として、履行の追加の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができなくなるので、注意してください。

改正後の民法では、仕事が完成しなかった場合でも既履行分については仕事が完成したとみなされます。そこで、注文者の帰責事由によって仕事を完成することができなくなったときや、請負が仕事の完成前に解除されたときは、請負人は、既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受ける割合に応じて報酬を請求することができます。また、請負契約で別の時期を定めることはできるので、出来高部分の報酬額と支払時期を契約書で特定しましょう。ただ、請負報酬債権は契約成立により発生し、これを譲渡することができますので、請負契約書に債権譲渡禁止の特約をすることが考えられます。

機械やシステムの保守を請け負う場合、または清掃等の作業を請け負う場合、請負契約書において、別紙で一覧表にするなどして、作業の内容や場所を網羅的に記載した方がよいです。



Q13 :業務を委託または受託するとき

例えば、システムの開発業務を委託する、または受託するとき、業務委託契約書を作成します。契約書においては、業務の内容、納期、納入の場所・方法、成果物の検収、品質保証、再委託の禁止または承諾、委託料、成果物の所有権・著作権・工業所有権の帰属、解除事由などについて定めます。

業務内容はトラブルを防止するためにも詳細かつ明確に記載し、場合によっては別紙で一覧にするとよいでしょう。システム開発においては、業務の仕様書や報告書の作成についても定めておいた方がよいです。

検収においては、委託者が成果物の検査を行い、一定期間内に通知するのが通常ですが、この通知がなされなかった場合は検査に合格したとみなす規定を設けておくと、受託者には有利です。また、契約不適合の責任について受託者に帰責事由がある場合に限定したり、軽微な欠陥の修補に過大な費用を要する場合を免除したりするようにしても、受託者に有利となります。

システム開発が仕事の完成を目的としているのであれば成果物の修補をしなければなりません、必ずしも完成までが目的とされていない場

合は、業務委託契約の解除や損害賠償だけでなく、委託者が修補請求や代金減額請求できることも業務委託契約書に明記しておいた方がよいです。

システムの開発や保守を受託しても、再委託をして人員を確保しなければならないことがありますので、事前に委託者の書面による承諾を要するとすると機動的な業務遂行ができないというときは、事前の通知にとどめたり、委託者の拒否権を認めたりする方がよいでしょう。委託者としても、あくまで承諾を求めるとしても、その方法を書面または口頭によることとし、柔軟な対応をすることが考えられます。

成果物の著作権の帰属は、開発するシステムやソフトウェア、委託業務の内容によって契約書で定めることとなりますが、本来は受託者に帰属する場合であっても、著作権の対価を委託料に上乗せすることによって委託者に帰属する旨定めることができます。所有権の帰属については、委託料が完済されたときに受託者から委託者へ移転すると定めておけばよいでしょう。



Q14 :代理店として販売をするとき

商品の製造元から代理店として一手販売権を与えられて商品の販売をする場合、代理店契約書を作成します。契約書には、商品の内容・金額、最低購入数量、販売地域・期間、競業禁止、保証金、取扱限度額、同種商品販売の禁止、販売目標、販売協力・市場調査義務、クレーム処理・メンテナンスの主体や費用負担、製造物責任、解除事由などを定めます。製造元と代理店が継続的な取引をするので、売買条件、商品の金額、所有権移転時期など、Q1の継続取引基本契約書と同様の条項を入れます。

一手販売権を代理店に与える場合、契約書で定められた販売地域内で製造元や第三者が販売活動できないとするのが通常です。ただ、製造元としては、第三者の販売活動は禁止するものの、自らの販売までは禁止できないときはその旨明記することになります。逆に代理店としては、製造元の販売活動を禁止し、販売地域内で製造元に引き合いがあったとしても、製造元が自ら販売をするのではなく、代理店に通知するとの条項を入れた方がよいでしょう。

また、代理店は一手販売権を得る代わりに、販売活動義務が課されて売上の拡大が求められます。そのため代理

店としては、製造元が情報提供や助言をして販売活動に協力するとの条項を入れた方がよいでしょう。他方、製造元としては、代理店が販売計画を策定し、販売数量・金額を報告するとの義務を課したり、製造元の帳簿検査権を認めたりすることが考えられます。

さらに、代理店には新たな競争品を契約期間内に販売することを禁止するのが通常です。契約前に取り扱っていた競争品は別ですが、契約期間中は競争品の引き合いが代理店にあったとしても、契約商品を販売するよう努めるとの条項を入れておくと、製造元には有利です。逆に代理店としては、販売が禁止される競争品を契約書で限定した方がよいでしょう。

製造元として、代理店からの返品を無制限に認めるのか、それとも数量や金額を限定するののかについても検討してください。



Q15 : 契約書で定める一般的な条項とは

ビジネス契約において、具体的な取引の内容とは別に、一般的に定めておく条項があります。例えば、秘密保持、不可抗力、通知の方法、譲渡禁止、競業禁止、契約の可分性、権利の不放弃、合意管轄、完全合意、契約変更方法、反社会的勢力の排除、M&Aにおける表明保証などです。

秘密保持については、契約書において、秘密情報の範囲を定めた上で、公知の情報や取得済みの情報を除外します。秘密情報に当たるとしても、官公署の命令に基づく開示や法律上守秘義務を負う弁護士への開示を認めるのが通常です。その他、売買契約において、転売先に一定の情報開示をしなければならないときは、買い主としては必要な範囲で開示できる条項を入れておきます。逆に売り主としては、開示するとしても、事前の承諾を求める、開示先との間で秘密保持契約を結ばせる、開示先から情報漏洩があった場合は買い主も損害賠償をすとの条項を入れておくとよいでしょう。秘密保持は契約終了後も継続する旨の条項を入れることがあります。買い主としては、一定期間に限定した方がよいです。

戦争や暴動、天災地変、法令の改廃・制定、官公署の処分・命令、争議行為、輸送機関の事故等の不可抗力により債

務の履行が遅滞または不能になった場合は、責任を負わないとの条項を入れるのが通常です。売買契約において、買い主としては、売り主の免責の範囲を限定するため、その発生事由を限定した方がよいです。逆に売り主としては、当事者の制御を超える事由を例示列挙して免責の範囲を拡大しましょう。

契約の更新または更新拒絶、解除など重要な通知については、書面によるものとし、送達日時が分かる書留郵便やファクシミリに送達方法を限定した方がよいでしょう。

必要であれば、契約条項の一部が無効となっても他の条項には影響しないとの条項(契約の可分性)や、契約上の権利の不行使または遅延が権利の放棄とみなさないとの条項(権利の不放弃)も入れておきましょう。

契約書に書いている内容が当事者の合意であり、契約前の口頭の合意を排除する(完全合意)、契約の変更は代表者の書面によるといった条項も入れた方がよいです。

トラブルが発生して協議が整わないときに提起する裁判の管轄を合意しておくことも重要です。相手方が遠隔地にある場合は、裁判にかかる費用が膨らんでしまいます。



Q16 :従業員労働条件を定めるとき

労働基準法上、常時10人以上の労働者を使用する使用者は、就業規則を作成し、労働基準監督署に届け出なければなりません。従業員が10人未満であっても、使用者は、労働契約の締結に際し、労働者に対して賃金、労働時間その他の労働条件を明示しなければなりません。また、労働契約法は、労働契約の内容について書面により確認することを求めています。

労働基準法は、就業規則において、始業・終業の時刻、休憩時間、休日、休暇、賃金の計算や支払の方法・時期、昇給、退職、解雇の事由、退職手当や賞与、食費や作業用品等の負担、労働安全衛生、職業訓練、災害補償、業務外の傷病扶助、表彰や制裁の種類と程度などを定めることを規定しています。

就業規則は労働契約の内容になりますから、解雇の事由や懲戒に関する規定を設けなければ、従業員を懲戒解雇することができなくなってしまいます。また、労働基準法には休職や復職に関する規定はありません

ので、従業員がメンタルヘルス不全で休職をしたときに必要な条項を定めておく必要があります。

就業規則は、内容が合理的で、労働者に周知すれば、労働契約の内容になりますし、労働条件を明示したことになります。ですから、従業員が10人未満でも就業規則を作成するメリットがあります。

従業員が10人未満だから就業規則を作成していない、また通り一遍の就業規則しか作成していないということであれば、就業規則の作成・見直しをすることをお勧めします。

当職は、弁護士登録以来、病気による労災補償、休職・復職、解雇の事件などの労働問題に取り組み、就業規則を作成し、見直しをしてきた実績と経験がございます。これを活かし、就業規則の作成等に関する相談に応じます。

就業規則の作成・変更費用は、20～30万円(消費税別)です。ただし、賃金規程その他の各種規程を設ける場合は、規程の数や内容を考慮して別途加算します。



【弁護士費用】

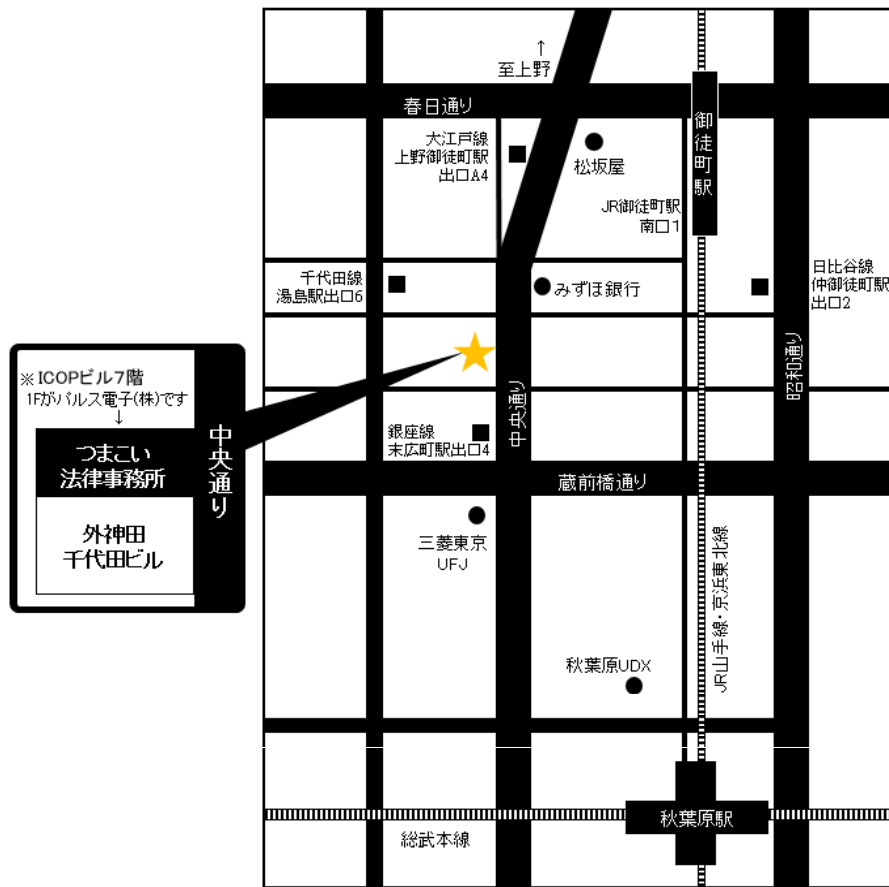
契約書およびこれに準ずる書類を作成する際の弁護士費用は次表のとおりです。

※料金には全て別途消費税が付加されます。

《契約書作成手数料》

定 型：	経済的利益の額が1000万円未満のもの	10万円
	経済的利益の額が1000万円以上1億円未満のもの	20万円
	経済的利益の額が1億円以上のもの	30万円以上
非定型：	基本—300万円以下の部分	10万円
	300万円を超え3000万円以下の部分	1%
	3000万円を超え3億円以下の部分	0.3%
	3億円を超える部分	0.1%

特に複雑・特殊な事情がある場合—弁護士と依頼者との協議により定める額
公正証書にする場合：上記の手数料に3万円を加算する。



- 銀座線「末広町駅」下車、出口4を出て、上野方向に進み、鍛成通りを横断して左4軒目。徒歩2分。
- 千代田線「湯島駅」下車、出口6を出て、御茶ノ水方向に進み、2つ目の路地を左に曲がり、中央通りに出たら右に曲がってすぐ。徒歩3分。
- JR山手線「御徒町駅」下車、南口1を出て中央通りを渡り、中央通り沿いを秋葉原方向に直進。徒歩6分。
- 日比谷線「仲御徒町駅」下車、出口2を出て、昭和通りを秋葉原方向に進み、1つ目の路地を右に曲がり、中央通りを渡ったら左に曲がってすぐ。徒歩6分。
- 大江戸線「上野御徒町駅」下車、出口A4を出て中央通り沿いを秋葉原方向に直進。徒歩4分。

弁護士 佐久間大輔

つまこい法律事務所

〒101-0021

東京都千代田区外神田6-16-9 ICOPビル7階

TEL: 03-6806-0265 FAX: 03-6806-0266

URL: <http://mentalhealth-tsumakoilaw.com/>

※本パンフレットで提供する解説等の著作権は、弁護士佐久間大輔に帰属します。
無断で本パンフレットを複製、頒布、改変等を行うことを固く禁じます。