

# 第1章 不動産取引

## 〔1〕 事業用定期借地権設定契約書

### 契約場面

地主（甲）が借地権者（乙）に対し、地主（甲）の所有する土地について、借地権者（乙）の事業用建物の所有を目的として、借地借家法23条に定める事業用定期借地権を設定するケースを想定しています。

### 基本例

#### 事業用定期借地権設定契約書

賃貸人〇〇〇〇（以下「甲」という。）と賃借人株式会社〇〇（以下「乙」という。）は、平成〇年〇月〇日、以下のとおり事業用定期借地権設定契約を締結する。

#### 第1条（賃貸借の目的、事業用借地権）

1 甲は乙に対し、平成〇年〇月〇日、下記記載の土地（以下「本件土地」という。）を、乙の事業用建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける（以下、本項以下の賃貸借を「本件賃貸借」という。）。

#### 記

所在 〇〇県〇〇市〇〇  
地番 〇番〇  
地目 宅地  
地積 〇〇. 〇〇平方メートル

2 甲及び乙は、本件賃貸借は、専ら乙の経営する〇〇事業の用に供する建物の所有を目的とするもので、乙の賃借権は借地借家法（以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権に当たることを承認した（以下、乙の賃借権を「本件借地権」という。）。

3 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙による建物の買取請求をすることはできない。

4 甲及び乙は、本件借地権については、法第3条（借地権の存続期間）、法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）、法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定は適用されないことを確認した。

#### 第2条（建物の用途等）

- 1 乙は、本件土地を、専ら前条第2項に定める事業の用に供する建物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。
- 2 甲及び乙は、本件土地上に乙が所有する建物の種類、構造、規模及び用途は下記のとおりとすることを確認し、乙は、本件土地にこれと異なる建物を建築してはならない。

#### 記

種類 ○○店舗  
構造 鉄骨造平屋建  
規模 約○○○. ○○平方メートル  
用途 別添○○図のとおり

- 3 乙は、本件土地上の建物を居住の用に供してはならない。

#### 第3条（存続期間） 変更例1

本件借地権の存続期間は、平成○年○月○日から満○年間とする。

#### 第4条（賃料）

- 1 賃料は、1か月金○万円とし、乙は甲に対し、毎月末日限り当月分を甲の指定する金融機関の口座に振り込んで支払うものとする。ただし、1か月に満たない期間の賃料は1か月を30日として日割計算を行う。送金手数料は乙の負担とする。
- 2 賃料は、本件借地権の存続期間の開始日から起算する。
- 3 賃料は、公租公課の増減その他経済事情の変動により、又は近隣の賃料に比較して不相当になったときは、当事者協議の上でその増減を請求することができる。

#### 第5条（権利金） 変更例2

乙は、本件借地権の設定に際して、甲に対し、権利金として金○万円を支払うものとする。権利金は返還しない。

#### 第6条（敷金）

- 1 乙は、甲に対し、本件賃貸借に基づく乙の甲に対する一切の債務を担保するため、本件賃貸借の締結と同時に、敷金として○万円を預託する。敷金には利息を付さないものとする。
- 2 甲は、本件賃貸借終了後に乙から本件土地の明渡しを受けたとき、乙の甲に対する一切の債務を控除した後、速やかに敷金の残額を乙に返還するものとする。この場合、甲は、乙に対し、敷金から控除する金額の内訳を書面で明示しなければならない。
- 3 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他の担保に供することができない。

**第7条（事業の変更）**

乙は、甲の書面による承諾を得たときは、第1条第2項に掲げる事業を他の事業に変更することができる。ただし、この場合も、本件借地権の存続期間は伸長されないものとする。

**第8条（譲渡・転貸） 変更例3**

乙は、甲の書面による承諾を得なければ、本件土地を第三者に転貸し、又は本件借地権を第三者に譲渡することはできない。

**第9条（建物の増改築等） 変更例4**

乙は、甲の書面による承諾を得なければ、本件土地上の建物を増改築し、又は再築をすることはできない。

**第10条（建物の賃貸借） 変更例5**

乙は、本件土地上の建物を第三者に賃貸するときは、遅滞なく、当該第三者に対し、本件借地権が借地借家法第23条に定める事業用定期借地権であり、本件借地権の存続期間の満了により終了する年月日を告知し、告知した旨を甲に通知するものとする。

**第11条（善管注意義務）**

- 1 乙は、善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壤汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない。

**第12条（土地の権利・負担の除去） 変更例6**

甲は、乙に対して、本件土地について、本件借地権に優先する担保権・用益権その他の一切の権利又は負担がないことを確認し、これらの権利又は負担が存する場合は速やかに除去抹消しなければならない。

**第13条（土地の譲渡の扱い） 変更例7**

- 1 甲は、本件土地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に対して、本件賃貸借の各条項（甲の乙に対する第6条に基づく敷金返還債務を含む。）を全て承継させるものとする。
- 2 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする以前に、他に優先して第一次的に事前に乙と本件土地の売却協議を行うものとする。

**第14条（中途解約の禁止） 変更例1**

乙は、本件借地権の存続期間中、本件賃貸借を解約することができない。

**第15条（契約解除） 変更例8**

甲は、乙に次の各号の一つに該当する事由が生じたときは、何らの催告なくして、本件賃貸借を解除することができる。

- ① 本件土地上の建物を第1条第2項に定める事業の用途に供さないとき。
- ② 本件土地上の建物を居住の用に供したとき。
- ③ 賃料の支払を〇か月以上怠ったとき。
- ④ 本件賃貸借の各条項に違反したとき。
- ⑤ その他本件賃貸借を継続し難い重大な背信行為があったとき。

## 変更例

### 1 存続期間（第3条）、中途解約の禁止（第14条）

#### 借地権者（乙）に有利な例

#### 第3条（存続期間）

##### 1 〔省略〕

- ①2 本件借地権の存続期間中に本件土地上の建物が滅失又は著しく毀損し、第1条第2項に定める事業の遂行が不可能又は著しく困難になった場合においては、乙は、本件賃貸借を解約することができる。この場合、解約申入日から〇か月を経過したとき、本件賃貸借は終了する。

#### 第14条（中途解約の禁止）

- 1 乙は、①本件借地権の存続期間の開始日から〇年間は、本件賃貸借を解約することができない。
- ①2 乙は、本件借地権の存続期間の開始日から〇年を経過した後は、〇か月前に書面により解約予告を行い、かつ違約金として第〇条に基づき預託した敷金全額を放棄することにより、本件賃貸借を解約することができる。

#### 借地権者（乙）を有利にする場合

- ① 借地権者の中途解約を認める。

### 1 中途解約条項の必要性

賃貸借契約では、存続期間を定めたとき、その期間内は解約できないのが原則ですが、借地権者において解約権を留保したときは、借地権者からの解約は認められます。地主からの解約は、借地権者に不利な条項となりますので無効になると解されます（借地借家9）。この点については、事業用定期借地権も同様です。

事業用定期借地権は、建物の用途が事業用に限定されます。また、存続期間の要件も10年以上50年未満とされ、比較的長期の期間を予定します。借地権者としては、10年から50年の期間中に事業収益を挙げ、建物建築コストや期間中の賃料を回収します。その期間に応じて、単純な路面店舗からショッピングセンター等の大型商業施設まで様々な事業に柔軟に活用することが期待されますが、他方で、長期間になると、施設

の老朽化、競合施設の進出、経済情勢の変動、天災など将来の不確実性のリスクを負い、借地権設定時に計画していた事業計画を達成できない可能性もでてきます。借地権者からすれば、業績次第では、初期投資を回収していない段階でも、将来見込まれる赤字の状態を解消するために、即時に撤退したいニーズが生じることもあります。中途解約ができない契約形態では、経営の柔軟性を阻害することになりますので、その存続期間内に中途解約条項を設けるメリットは大きく、借地権者の側に有利な条項です。

## 2 中途解約条項の定め方

事業用定期借地権は、前述のように、存続期間が10年以上50年未満の期間であり、比較的長期間を予定しており、地主も安定的な賃貸収入を期待します。地主としては、長期間の土地の有効活用を考慮し、競合する希望者の中から賃借条件が優れた方を選択したところ、数年間で解約されたのでは大きなリスクとなります。そのため、地主としては、借地権者からの中途解約の条項を設けることには難色を示すことが多いように思われ、地主の理解を得るために、次のような形態で中途解約の条項を設ける例が多いと思われます。

### (1) 存続期間に応じて中途解約の条項を設ける

あまりに短期間で中途解約を認めることは、地主の理解が得られにくいと思われますので、一定の存続期間の経過（例えば、存続期間の下限の10年の経過など）を条件として、中途解約を認めるやり方です。本変更例も、借地権の存続期間の開始日から〇年間は解約は認めないものの（第14条第1項）、〇年を経過した後は解約を認める（第14条第2項）の形態としています。

### (2) 違約金の定めを設ける

地主は、借地権者からの中途解約により、代替する賃借先を確保できない限り、残存期間分の将来の賃料収入を失うこととなりますので、中途解約を認める場合の条件として違約金を求めることがあります。違約金の定め方については、契約締結時の地主・借地権者のそれぞれの契約スタンス・事情により決まるものですが、例えば、①残存期間分の賃料相当額とするもの、②敷金全額を没収・放棄するもの、③〇年目～〇年目は〇万円、〇年～〇年目は〇万円、〇年目～〇年目は〇万円など段階的に違約金の額を定めるもの等、様々な例が見られます。変更例は、違約金として敷金全額を放棄することによって中途解約を認める条項としたものです。

その他、中途解約条項を定める場合、実際には、その分、権利金を要求されるとか、賃料・敷金が高額になるなど、他の契約条件に影響することが考えられます。借地権者としては、他の契約条件との関係も勘案してした上で、契約時に中途解約の条項を

## 8 契約解除（第15条）

### 借地権者（乙）に有利な例

#### 第15条（契約解除）

甲は、①乙に次の各号の一つに該当する事由が生じ、甲乙間の信頼関係が破壊されるに至った場合は、相当の期間を定めて催告した上、本件賃貸借を解除することができる。

①～⑤ 〔省略〕

### 借地権者（乙）を有利にする場合

- ① 信頼関係の破壊及び催告を要件とする。

#### 信頼関係の破壊等

賃貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎にした継続的な契約ですので、各契約条項の義務違反がある場合も、その信頼関係を破壊するに至らなければ賃貸借契約を存続させるべき理念があります。判例も、賃借権の無断譲渡、転貸の場合（最判昭28・9・25判時12・11）、増改築禁止特約違反の場合（最判昭41・4・21判時447・57）等、債務不履行解除に信頼関係の破壊を要件にすると解されています。基本例は信頼関係の破壊が要件として明記されていませんが、契約解除の争いとなった場合はこれが要件になります。本変更例はこの点に加え、催告を要件として明記したものであり、借地人に有利な変更であると整理できます。

## コメント

### 1 公正証書によること

事業用定期借地権設定契約は、公正証書によってしなければなりません（借地借家23③）。実務上は、公証人役場において公正証書を作成する以前に、地主と借地権設定者との間では、事業用定期借地権設定契約に関する覚書など合意書面を締結し、具体的な契約条件まで合意し、公正証書にする流れをとることが多いです。あくまでも公正証書にしなければ、事業用定期借地権の効力が生じませんので注意が必要です。



## 2 借地権設定の登記について

事業用定期借地権も借地権ですので、借地人にとって借地権の対抗要件の具備が重要なことは通常の借地と同様です。

一般に地主は借地権設定の登記をすることを敬遠し、借地人は借地上の建物の登記によって借地権の対抗力を備えるケースが多いと思われまゝ（借地借家10）。しかし、事業用定期借地権の場合は、存続期間が満了すれば契約が終了して土地が確実に返還されるので、むしろ地主に有利な契約といえます。第三者からは普通借地権か事業用定期借地権かは区別できませんので、土地に事業用定期借地権の登記をすることにより、地主に有利な契約関係を不動産登記で公示し、明確にするメリットがあります。事業用定期借地権設定の登記をする場合、公正証書の謄本を添付します。

## 3 様々なケースがあること

事業用定期借地権は、存続期間の長さに幅がありますので、単なる路面店舗から大型ショッピングセンターまで活用にも幅があり、存続期間に応じて契約条件も当然に異なります。基本例の規定は、あくまでも一例ですので、実際に契約を締結する場合は、具体的な事情に応じて条項を適宜追加・修正していく必要があります。

（清水祐介・清水靖博）

## 〔16〕 代理店契約書

### 契約場面

製品のメーカー（甲）が、代理店（乙）に対し製品の一手販売権を与え、乙に製品を売却（卸売）するとともに、乙をして、市場開拓の上、製品を販売させるケースを想定しています。なお、甲を、メーカーから輸入者に置き換えた場合でも対応できるものとして想定しています。

### 基本例

#### 代理店契約書

〇〇株式会社（以下「甲」という。）と〇〇株式会社（以下「乙」という。）は、甲が製造開発する〇〇（以下「本製品」という。）の販売に関し、以下のとおり契約を締結する。

#### 第1条（契約の目的）

甲は、本製品の販売につき、乙をその販売代理店と定め、第2条記載のとおり、乙に対し本製品の販売に関する一手販売権を付与する。甲は、本契約の規定に従い本製品を乙に売却し、乙はこれを購入する。乙は、本製品を不特定多数の売先へ販売する。

#### 第2条（一手販売権） 変更例1

甲は、本製品の〇〇（以下「本件地域」という。）における販売を乙にのみ行わせるものとし、甲自ら又は第三者をしてこれを販売し又は販売させない。

#### 第3条（販売活動義務） 変更例2

乙は、本製品を本件地域にて販売すべく、本件地域内の不特定多数の売先（以下「本件売先」という。）に対し販売活動を行い、本件売先への販売数量の拡大に向け最善の努力をするものとする。乙は、本製品を、本件地域外においては自ら積極的に販売しない。

#### 第4条（競合品の取扱禁止） 変更例3

乙は、本製品と競合する同種の製品を、本件地域において販売しない。

#### 第5条（在庫の確保）

乙は、常に、本件売先の要望する納期に応え得るだけの本製品の在庫を確保する。

#### 第6条（個別売買の成立） 変更例4

1 乙は、毎月5日までに、同月に甲から本製品を購入する数量（以下「本件数量」という。）を、甲に対し書面を以って通知するものとする（以下「本件通知」という。）。



- 2 本件通知の到達をもって甲乙間にて個別売買が成立するものとし、甲は、本件数量を、乙に対し売却し、乙はこれを本製品1個につき〇〇円（消費税別）にて購入するものとする（以下「本件甲乙間売買」という。）。

**第7条（売買条件） 変更例5**

- 1 甲は、乙に対し、本件通知のなされた月の20日までに、本件甲乙間売買に基づき、本製品を本件数量全量につき、乙の指定する場所において引き渡すものとする。同引渡しに必要な費用は乙の負担とする。
- 2 乙は、甲に対し、前項の引渡しから5日以内に、本件甲乙間売買の代金を、甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。

**第8条（所有権の移転及び危険負担）**

本製品の所有権及び危険負担は、甲が乙に対し、本製品を引き渡した時点で移転するものとする。

**第9条（瑕疵担保責任） 変更例6**

- 1 乙は、本製品を受領したときは、遅滞なくこれを検査しなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、乙は、同項の規定による検査により本製品に瑕疵があること又はその数量に不足があることを発見したときは、直ちに甲に対してその旨の通知を発しなければ、その瑕疵又は数量の不足を理由として本契約の解除又は代金減額若しくは損害賠償の請求をすることができない。本製品に直ちに発見することのできない瑕疵がある場合において、乙が6か月以内にその瑕疵を発見したときも、同様とする。
- 3 前項の規定は、甲がその瑕疵又は数量の不足につき悪意であった場合には、適用しない。

**第9条の2（製造物責任） 変更例7 ※追加**

**第10条（保証金）**

- 1 甲が乙に対して本契約に基づき有する一切の債権を担保するため、乙は、甲に対し、保証金として、金〇万円を、本契約締結から〇日以内に甲の指定する銀行口座へ支払うものとする。甲は、保証金を無利息にて保管する。
- 2 甲は、乙の甲に対する、本契約に基づく一切の債務の履行として、保証金を充当することができる。
- 3 前項の場合直ちに、乙は甲に対し、金〇万円に満つるまで保証金を追加で差し入れる。
- 4 甲は、本契約終了から15日以内に、保証金の残額を乙に返還する。

**第11条（守秘義務） 変更例8**

- 1 甲及び乙は、本契約に基づき知り得た相手方の情報一切につき、相手方の書面による同意なくして第三者に開示してはならず、また、同情報を本契約の遂行に必要な目的以外で使用してはならない。
- 2 前項の義務は、本契約終了後も存続するものとする。

**第11条の2（返品） 変更例9 ※追加**

**第12条（有効期間）** **変更例10**

本契約は、本契約締結日より1年間有効とし、期間満了の3か月前までに甲乙いずれかからの本契約終了の意思表示がない場合には、更に1年間自動で更新するものとし、以後も同様とする。

**第13条（解除）**

甲又は乙に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、相手方当事者は、自己の債務の履行を提供しないで、何らの催告なしに直ちに本契約を解除することができる。

- ① 故意又は重大な過失により損害を与えたとき
- ② 支払の停止があったとき、又は仮差押え、差押え、競売、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始等の手続の申立てがあったとき
- ③ 手形交換所からの取引停止処分を受けたとき
- ④ 公租公課の滞納処分を受けたとき
- ⑤ 本契約の一に違反し、相手方当事者が是正を催告しても15日以内に当該状況が是正されなかったとき

**第14条（期限の利益の喪失）**

甲及び乙は、自己にて前条の各号の一に該当する事由が生じたときは、相手方当事者に対する本契約に基づく一切の債務につき、当然に期限の利益を喪失するものとする。

**第14条の2（通知義務）** **変更例11** ※追加**第15条（裁判管轄）**

本契約について生じる一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**第16条（協議事項）**

本契約に定めなき事項又は本契約の条項につき疑義が生じた場合には、信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙記名押印の上各自1通保有する。

平成○年○月○日

○○県○○市○○町1-2-3  
甲 ○○株式会社  
代表取締役 ○○○○ 印  
○○県○○市○○町2-3-4  
乙 ○○株式会社  
代表取締役 ○○○○ 印

## 変更例

### 1 一手販売権（第2条）

#### メーカー（甲）に有利な例

##### 第2条（一手販売権）

甲は、本製品の〇〇（以下「本件地域」という。）における販売を乙にのみ行わせるものとし、**①**第三者をしてこれを販売し又は販売させない。ただし、甲は、甲自ら本製品を販売できるものとする。

#### 代理店（乙）に有利な例

##### 第2条（一手販売権）

甲は、本製品の〇〇（以下「本件地域」という。）における販売を乙にのみ行わせるものとし、甲自ら又は第三者をしてこれを販売し又は販売させない。**②**甲は、本件地域内にて本製品の引合いを受けた場合には、これを乙に直ちに通知し、引合元に直接販売しない。

メーカー（甲）を  
有利にする場合

**①** メーカー自身が本件地域内において販売する権利を留保する。

#### 販売権の留保規定の設定

一手販売権を代理店に付与する場合には、代理店自身の販売利益を確保するため、代理店以外が本製品を販売できないよう、メーカー自身が当該地域内で直接販売することも禁止する条項を置くことが一般的です。しかしながら、特定の顧客との関係維持・強化のため等、メーカー自身がその地域内で販売する必要がある場合も考えられます。また、代理店の販売活動が思わしくないものの、代理店契約を終了するまでには至らない場合に備え、メーカー自らが販売をする余地を残しておくことも考えられます。これらの場合に対応するため、メーカー自身が本件地域内において販売する権利を留保する規定です。

この規定は、代理店にとり不利な変更となるため、代理店としては削除を求めるか、少なくともメーカー自身が販売できる場合を限定列挙した上で規定するよう求めることを検討します。

## 11 通知義務（第14条の2）※第14条の次に追加

### メーカー（甲）に有利な例

#### ①第14条の2（通知義務）

- 1 乙において、合併、会社分割、事業譲渡・譲受、支配株主・役員の変更、その他これらに類する組織上重大な事項に変更があるとき（以下「本件組織変更」という。）は、乙は、事前に甲にこれらを通知しなければならない。
- 2 前項の場合において、本件組織変更により、本契約の継続が甲に重大な不利益を与えるものと、甲が合理的な理由で判断した場合には、甲は、前項の通知から1か月以内に限り、本契約を相当の期間を定め解除することができる。

### メーカー（甲）を有利にする場合

- ① 代理店が、組織再編や支配株主・役員の変更を行う場合には、事前にメーカーに対して通知をするとともに、メーカー側に一定の場合に解除権を与える。

#### 事前通知義務と解除権の設定

代理店側において組織再編がある場合には、その経営体制が大きく変わることが想定されます。このような場合には、メーカー・代理店間の信頼関係や、代理店の販売能力に影響を与える場合があるため、メーカー側があらかじめこれを認識できるよう、代理店に事前通知義務を課しています。

さらに、代理店が、例えばメーカーの競合他社に吸収合併される場合等、メーカー側において本製品を継続して代理店に取り扱わせることが重大な不利益となる場合には、メーカー側の裁量で本契約を解除できる旨規定し、メーカーの利益の保護を図っています。

## コメント

本契約書は、代理店がメーカーと売先との間に仕切りとして入る取引、すなわち、代理店が売買契約の当事者として、自らの責任で製品を購入し、また、販売するという取引形態を想定しています。よって、代理店自らが、与信リスクや瑕疵担保責任を売先に対して負うことになります。

一方、「代理店契約」という名の契約には、代理店がメーカーの代理人として、売先と売買契約を締結し、自らは契約当事者とならない場合もあります。

この点、前者を「販売店契約」、後者を「代理店契約」と区別する場合がありますが、実務上いずれの場合となるかについては、契約書名では必ずしも判明せず、契約本文の内容から判断することになります。

(齋 雄太)

**第13条（有効期間） 変更例9**

- 1 本契約は、発効日から有効となり、早期に解約されない限り、本特許権が有効である間、有効とする。
- 2 第3条及び第4条は、本契約の有効期間中に発生したランニング・ロイヤルティーに関して、本契約終了後も有効に存続する。

以上を証するため、本当事者は、本契約書を2通作成し、各1通を保有する。

ABC コーポレーション

署名： \_\_\_\_\_

氏名： ○○○○

肩書： 社長

XYZ 株式会社

署名： \_\_\_\_\_

氏名： ○○○○

肩書： 代表取締役社長

**【英語版】****PATENT LICENSE AGREEMENT**

This Patent License Agreement ("Agreement") is made and entered into this ○○ day of ○○, 20○○, by and between ABC Corporation ("ABC"), a corporation duly organized and existing under the laws of ○○ and having its principal office at ○○ and XYZ Co., Ltd. ("XYZ"), a corporation duly organized and existing under the laws of Japan and having its principal office at ○○, Japan.

**Article 1 (Definitions) 変更例1**

For the purpose of this Agreement, the following terms shall have the following meanings:

- (1) "Effective Date" means ○○, 20○○.
- (2) "Patent" means the Japanese patent below.  
Registration No.: ○○  
Registration Date: ○○, 20○○  
Name of Invention: ○○
- (3) "Invention" means the invention regarding the Patent.

- (4) "Products" mean the following products.  
○○, ○○, ○○
- (5) "Subject Products" mean the Products applying the Invention.
- (6) "Invoice Amount" means the amount of money billed by XYZ to its customers for the Subject Products sold to the customers by XYZ; provided, however, that (a) container costs, transportation costs and insurance fees for the Subject Products; (b) consumption tax; and (c) returned amount of money for the returned Subject Products are excluded.

**Article 2 (License)** 変更例2 変更例3 変更例4

ABC hereby grants to XYZ a non-assignable, non-exclusive license, without the right to grant sub-licenses, to manufacture, sell and offer for sale the Subject Products in Japan (hereinafter referred to as the "License").

**Article 3 (Royalties)** 変更例5

1. In consideration for the License, XYZ shall pay ABC a running royalty, which shall be calculated and paid on a semi-annual basis. The two 6 month periods shall be from October 1 to March 31 and April 1 to September 30 respectively. Within 15 days from the end date of each period, XYZ shall pay to ABC, as a running royalty, a sum equal to 3% of the Invoice Amount; provided, however, that the first period shall be from the Effective Date to September 30, 20○○.
2. All running royalties to be paid from XYZ to ABC under this Agreement shall be calculated and paid in U.S. Dollars. The exchange rate from Japanese Yen to U.S. Dollars shall be the TTS rate of the Bank of ○○ in Japan at 12:00 noon, Japan time, on the last day of each respective period.
3. XYZ shall pay royalties to ABC by wire-transfer to a bank account to be designated by ABC.

**Article 4 (Records and Report)** 変更例6

1. XYZ shall make records as are necessary to determine the amount of running royalties payable to ABC under Article 3 and keep such records.
2. XYZ shall make a calculation report of the semi-annual running royalty under Article 3 and provide such calculation report to ABC within 15 days from the end date of the period of the running royalty. The total number of sales and total Invoice Amount of each kind of Subject Product and an exchange rate from Japanese Yen to U.S. Dollars shall be stated in such calculation report.

**Article 5 (Termination)** 変更例7

If XYZ delays in performing any of XYZ's obligations under this Agreement, ABC may



send a request to XYZ regarding the delayed performance in writing. If XYZ does not cure such default within 30 days from XYZ's receipt of such written request, ABC may terminate this Agreement by giving a written notice of termination to XYZ.

**Article 6 (Prohibited Acts) 変更例8**

Neither party to this Agreement shall assign any right or obligation under this Agreement to a third party without the prior written consent of the authorized representative of the other party.

**Article 7 (Notice)**

1. Any notice to be sent from one party to the other party under this Agreement shall be sent at the election of the sending party by either (i) postage prepaid, registered airmail or (ii) fax and postage prepaid, registered airmail to the receiving party to the address specified below or to such other address as may from time to time be designated by one party by written notice to the other party:

To ABC: President  
ABC Corporation  
○○  
FAX: ○○

To XYZ: Representative Director and President  
XYZ Co., Ltd.  
○○  
Japan  
FAX: ○○

2. A notice sent by postage prepaid, registered airmail shall be deemed served 7 days after the postage date. A notice sent by fax and postage prepaid, registered airmail shall be deemed served on the day of the dispatch of the fax, on condition that such notice by postage prepaid, registered airmail is sent within 3 days from the dispatch of the notice by fax.

**Article 8 (Entire Agreement)**

1. This Agreement constitutes the entire agreement between the parties relating to the subject matter of this Agreement and merges and supersedes all prior discussions and agreements.

2. No change in or addition to this Agreement shall be binding upon either party unless approved in writing by the authorized representative of each party.

## 6 記録及び報告（第4条）

### ライセンサー（ABC）に有利な例

#### 【日本語版】

#### 第4条（記録及び報告）

##### 1・2 〔省略〕

- ①3 ABCは、第3条に基づいてXYZがABCに支払ったランニング・ロイヤルティーの額が正確であるか否かを監査するため、XYZの通常の営業時間内において、いつにおいても、XYZに対し、第1項に規定する記録の原本及び当該記録の根拠となる売上記録（売上傳票を含む。）の原本の閲覧又はそれらの写しのABCへの提出を求めることができる。

#### 【英語版】

#### Article 4 (Records and Report)

##### 1・2. 〔省略〕

- ①3. ABC may demand from XYZ an inspection of the original records stipulated in paragraph 1 and sales records on which such records are based (including sales slips) or provision of their copies to ABC at any time during XYZ's normal business hours in order to audit whether the amount of running royalties paid from XYZ to ABC under Article 3 is accurate.

### ライセンシー（XYZ）に有利な例

#### 【日本語版】

#### 第4条（記録及び報告）

- 1 XYZは、第3条に基づいてABCに支払われるランニング・ロイヤルティーの額の決定に必要とされる記録を作成して、②当該ランニング・ロイヤルティーの支払い期限から5年間、当該記録を保存するものとする。

##### 2 〔省略〕

②3 ABCは、第3条に基づいてXYZがABCに支払ったランニング・ロイヤルティーの額が正確であるか否かを監査するため、当該ランニング・ロイヤルティーの支払い期限から5年間、XYZの通常の営業時間内において、いつでも、XYZに対し、第1項に規定する記録の原本及び当該記録の根拠となる売上記録（売上傳票を含む。）の原本の閲覧又はそれらの写しのABCへの提出を求めることができる。

【英語版】

Article 4 (Records and Report)

1. XYZ shall make records as are necessary to determine the amount of royalties payable to ABC under this Agreement and keep such records ②for 5 years from the deadline of the payment of the running royalty.

2. [省略]

②3. ABC may demand from XYZ an inspection of the original records stipulated in paragraph 1 and sales records on which such records are based (including sales slips) or provision of their copies to ABC at any time during XYZ's normal business hours during 5 years from the deadline of the payment of the running royalty in order to audit whether the amount of running royalties paid from XYZ to ABC under Article 3 is accurate.

(※二重下線部分は「ライセンサー（ABC）に有利な例」との相違点です。)

ライセンサーを有利にする場合

① ランニング・ロイヤルティーの額の監査権を規定する。

ロイヤルティーに対する監査権の規定

ライセンサーがライセンサーに支払ったランニング・ロイヤルティーが正確であるか否かの監査権、具体的には、売上記録の原本類の閲覧権及びそれらの写しの提出要求権を規定しておけば、実際にランニング・ロイヤルティーの額の正確性に疑義が生じた場合に、監査権を行使して、正確性を確かめることができるだけでなく、そのような監査権をライセンサーが有するということにより、ライセンサーがランニング・ロイヤルティーを正確に計算して支払うということを期待できることとなります。