七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

売買仮契約書（案）

七尾市買取型復興公営住宅整備事業[(仮称)御祓第３団地]
売買仮契約書(案)

七尾市（以下「甲」という。）と○○○○○（以下、「乙」という。）は、次のとおり売買仮契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、令和○○年○月○日に乙（連合体の場合は「乙を含む事業者」）との間で締結された七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第３団地]基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づくものとする。

１　売買代金　　金○○○，○○○，○○○ 円（消費税及び地方消費税を含む。）

内訳：

一　建設費　　○○,○○○,○○○円

二　敷地に存する残置物及び地中埋設物の撤去に係る調査、設計及び処分工事に要する費用　　○○,○○○,○○○円

（いずれも消費税及び地方消費税を含む。）

２　引渡し期限　　令和○○年○○月○○日

（総則）

第１条　乙は、基本協定に基づき、別表「物件目録」に表示する住宅、附帯施設及び共同施設（以下「対象物件」という。）を完成させ、頭書の引渡し期限（以下「引渡し期限」という。）までに甲に引渡すものとする。

２　甲は、乙が完成させた対象物件の買取検査を行い、頭書の売買代金（以下「売買代金」という。）を支払うものとする。

（契約の保証）

第２条　乙は、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第五号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。

一　契約保証金の納付

二　契約保証金に代わる担保となる有価証券の提供

三　本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、発注者が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第２条第４項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証

四　本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

五　本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

２　前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、予定売買価格の 100 分の 10 以上としなければならない。

３　第１項の規定により、事業者が同項第二号又は第三号に掲げる保証を付したときは、当該保

証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第四号又は第五号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
４　契約保証金から生じた利子は、甲に帰属するものとする。

（権利義務の譲渡等）
第３条　乙は、本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

（引渡し期限の変更）
第４条　乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡し期限までの引渡しが困難な場合、甲に対して引渡し期限の変更を請求することができる。
２　甲は、前項の規定による変更請求があった場合に、引渡しができないやむを得ない理由があると認められるときは引渡し期限の変更を行うものとする。
３　前項の規定による引渡し期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

（設計図書の変更）
第５条　甲は、必要があると認めるときは、乙に、設計図書の変更内容を通知して、設計図書変更についての協議を要請することができる。
２　乙は、前項の規定による要請があったときは、協議に応じなければならない。
３　乙は、前２項に規定する協議により、必要と認められた設計図書の変更を行わなければならない。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、引渡し期限の延長もしくは売買代金を変更し、又は乙に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（売買代金の変更）
第６条　甲又は乙は、本契約の締結の日から買取検査の前日までの間で、次の各号のいずれかに該当するときは、協議のうえ、甲又は乙に対して、売買代金の変更を請求することができる。
一　前条の規定に基づく、設計図書の変更を行うとき。
二　法令変更が生じたとき又は生じることが確実であるとき。
三　日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により売買代金が不適当となったと認められるとき。
２　前項の請求により、売買代金の変更が必要となった場合には、甲乙が協議して、その変更金額を定めるものとする。

（売買代金の変更期限）
第７条　前条による売買代金の変更の請求は、買取検査の前日までに行うものとする。

（買取検査の実施）
第８条　乙は、対象物件が完成したときは、甲に買取検査の実施を請求しなければならない。
２　乙は、次の各号に定める書類を添えて前項の請求を行うものとする。
一　設計図書（変更があった場合は、変更後の設計図書とする。）

二　維持管理、機器使用のための必要書類
三　竣工検査及び機器等の試運転の結果
四　設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の写し
五　その他の検査結果に関する書面の写し

3　甲は、第１項の通知を受けたときは、通知を受けた日から起算して 10 日以内に乙の立会の上、買取検査を実施し、別に定める買取検査基準に適合するときは、乙に対して買取検査合格通知書を交付しなければならない。

4　甲は、前項の買取検査合格通知書が交付できない場合は、乙にその理由を示して、対象物件の修補を求めることができる。

5　乙は、前項による甲の修補の求めに疑義等があるときは、甲に協議を申し入れることができる。この申し入れは甲の修補の求めがあった日から２日以内に行わなければならない。

6　甲は、前項による協議の結果、乙の申し入れが合理的であると認められる場合は、修補の求めを修正又は撤回しなければならない。

7　乙は、前項により撤回された場合を除き、甲から第４項の修補の求めがあった場合は、速やかに修補を行い、甲の買取検査を受けなければならない。この場合において、第２項の設計図書については、修正等を行うものとする。

（対象物件の引渡し）

第９条　乙は、前条の規定による買取検査合格通知を受けたときは、７日以内に対象物件を甲に引き渡さなければならない。

２　乙は、前項による引渡しにあたって、甲に対する引渡書を提出し、甲はそれを受領した後、乙に対し受領書を発行するものとする。

（売買代金の支払い）

第 10 条　乙は、前条第２項の規定による甲の受領書の発行後、支払請求書を甲に提出するものとする。

２　甲は、当該支払請求書を受理した日から 30 日以内に、売買代金を乙に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第 11 条　対象物件の所有権は、甲が乙から第９条第２項の規定による引渡書を受領した日に甲に移転するものとする。

（所有権等登記の申請）

第 12 条　前条の規定により所有権が移転した場合は、甲は速やかに本契約に係る対象物件に係る甲名義による建物の表示登記及び所有権保存登記の申請手続きを行うものする。

２　乙は、前項の手続きに必要な書類を甲に提供するものとする。

３　前項の登記の手続きに要する費用は、甲が負担する。

（売買代金の遅延損害金）

第 13 条　売買代金の支払いが、第 10 条第２項に規定する支払期日よりも遅れた場合、乙は甲に対して、甲が乙に支払うべき売買代金額につき、遅延日数に応じ、年 2.5%の割合で計算した額（100 円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。）の遅延利息の支払を請求することができる。

（引渡しの遅延損害金）

第 14 条　対象物件の引渡しが、乙の責めに帰すべき事由により、引渡し期限の日より遅れた場合は、甲は乙に対して、売買代金額につき、遅延日数に応じ、年 2.5%の割合で計算した額（100 円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。）の損害金の支払を請求することができる。

（危険負担）

第 15 条　甲は、第８条第３項の規定による買取検査合格通知書の交付の日から、第 11 条の規定により対象物件の所有権が甲に移転するまでの間に、天災等で甲と乙のいずれの責めにも帰すことができないものにより、対象物件が滅失又は毀損した場合は、乙に対して売買代金の減免を請求することができる。

２　前項の規定にかかわらず、甲は、乙と協議し、前項の売買代金の減免に代えて、乙に対して、対象物件の補修を請求することができる。この費用は、乙が負担するものとする。

（甲による契約の解除）

第 16 条　乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、乙に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

一　乙による本事業の放棄と認められる状況が 30 日以上継続したとき。

二　乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）について、乙の取締役会等でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役等も含む。）によってその申し立てがなされたとき。

三　乙が本契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状態が解除されず、本契約の目的を達することができないと認められるとき。

２　乙が次のいずれかに該当するときは、甲は本契約を解除することができる。

一　役員等（構成員が個人である場合にはその者を、事業者又は構成員が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）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。）であると認められるとき。

二　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。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

三　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

四　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的

あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

五　役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

六　請負契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第一号から第五号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

七　第一号から第五号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第六号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

3　前２項の規定により本契約が解除された場合においては、乙は、売買代金の 10 分の１に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

4　第１項の規定により、本契約が解除された場合において、第３条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

（談合その他不正行為による解除）

第 17 条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一　公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）（以下「独占禁止法」という。）第 49 条に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

二　公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして、独占禁止法第 62 条第１項に規定する課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。

三　乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６の規定による刑が確定したとき。

2　前条第３項及び第４項の規定は、前項による解除の場合に準用する。

（賠償の予約）

第 18 条　乙は、前条第１項各号のいずれかに該当するときは、甲が本契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、売買代金額の 10 分の２に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。対象物件を引き渡した後も同様とする。ただし、前条第１項第１号又は第２号のうち、命令の対象となる行為が、独占禁止法第２条第９項の規定に基づく不公正な取引方法（昭和 57 年公正取引委員会告示第 15 号）第６項で規定する不当廉売に当たる場合その他甲が特に認める場合は、この限りでない。

2　前項の規定は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金を超える場合において、甲がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

3　甲は、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、当該共同企業体の構成員であった全ての者に対して賠償金の支払を請求することができる。この場合において、当該共同企業体の構成員であった者は、連帯して第１項の責任を負うものとする。

（協議解除）

第 19 条　甲は、工事が完成するまでの間は、第 16 条第１項、同条第２項又は第 17 条第１項の規定によるほか、必要があるときは、本契約を解除することができる。

２　甲は、前項の規定により本契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（乙による契約の解除）

第 20 条　乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、甲に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

一　本事業の継続が困難となったとき。

二　破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）を開始したとき。

２　前項の規定により、本契約が解除となった場合、甲及び乙は、次の各号に掲げられた処理に従う。

一　甲は、対象物件の出来形部分について適正な価格で買取るものとする。なお、当該代金の支払時期及び支払方法については、甲及び乙との協議により決定する。

二　乙は、第一号で支払われた代金については、対象物件に関わる負債等に優先して充当するものとする。

３　前２項の規定により本契約が解除となった場合においては、乙は、売買代金の 10 分の１に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

４　第１項の規定により、本契約が解除された場合において、第３条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

（損害賠償）

第 21 条　甲又は乙が、本契約に定める義務を履行せず、又は信義に反する行為をしたため、本契約の目的を達成できないとき又は不測の損害を受けたときは、甲又は乙は催告をした後、本契約の全部又は一部を解除し、又はその損害の全部又は一部を賠償させることができる。ただし、損害額等について別段の定めがある場合は、その規定に従うものとする。

（契約不適合責任）

第 22 条　甲は、対象物件の種類、品質又は数量に関して、本契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、相当の期間を定めて、乙に対してその契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え、若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、その契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は、損害の賠償のみを請求することができる。

２　前項の規定による契約不適合の修補若しくは損害賠償の請求は、対象物件の引渡しの日から５年以内に行わなければならない。ただし、故意若しくは重大な過失により生じた契約不適合又は住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入の恐れがある部分等の契約不適合については、引渡し後 10 年が経過するまで、甲は乙に対してその契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え、若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

３　甲は、対象物件が第１項の契約不適合により滅失し、又は毀損したときは、第２項に規定する期間内でかつその契約不適合を知った日から６月以内に第１項の権利を行使しなければならない。
４　乙は、甲による買取検査のみをもって、本条に基づく責任を免れることはできない。

（費用及び公租公課の負担）
第 23 条　本契約手続のうち契約締結の費用は、甲及び乙が各自負担する。
２　対象物件に対する公租公課その他の管理費用は、第 11 条の規定による所有権移転日を基準とし、所有権移転の前日までは乙が、それ以降は甲が負担する。なお、公租・公課納付分担の起算日は１月１日とする。

（収入印紙の負担）
第 24 条　本契約に必要な収入印紙は、乙が負担する。

（著作権）
第 25 条　甲は、設計図書について、無償で利用する権利を有し、その利用の権利は、本契約の終了後も存続する。
２　前項の設計図書及び対象物件が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第２条第１項第１号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第２章及び第３章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
３　乙は、甲が設計図書及び対象物件を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、本契約に別段の定めがある場合を除き、著作権法第 19 条第１項又は第 20 条第１項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。
一　設計図書又は対象物件の内容を公表すること。
二　対象物件の完成及び増築、改築並びに修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
三　対象物件を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
四　対象物件を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
４　乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は著作者をして行使させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
一　第２項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。
二　設計図書及び対象物件の内容を公表すること。
三　対象物件に乙の実名又は変名を表示すること。

（特約条項）
第 26 条　本契約書は、七尾市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成 16 年七尾市条例第 53 号）第 3 条の規定に基づき、七尾市議会の議決に付し可決されたときから、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条第 5 項に規定する契約書とみなす。
２　甲は、前項の議決が否決された場合においても、乙に対していかなる責任も負わないものと

する。

3　乙は、七尾市議会の議決前に工事着手できるものとし、甲は承諾するものとする。ただし、第1項に定める議決によって否決された場合には、前項に関わらず、本項に定める費用の負担について甲乙協議するものとする。

（管轄裁判所）

第 27 条　本契約に関する一切の紛争に関しては、金沢地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第 28 条　本契約に定めのない事項については、基本協定の定めに従うものとし、基本協定によっても明らかでない事項については、甲乙が協議して定めることとする。

2　本契約により難い事情が生じたとき、又は本契約について疑義が生じたときは、甲乙が協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、各当事者が記名押印のうえ、甲乙が各１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　七尾市
住　所　石川県七尾市袖ケ江町イ部 25 番地
氏　名　七尾市長　茶谷 義隆　　印

乙　会社名　〇〇〇〇
住　　所
代表者氏名　　印

宅地建物取引業者
免許証番号　　石川県知事（　　）第　　号
事務所所在地　　石川県
代表者氏名

宅地建物取引士　　登録番号　　知事第　　号
氏　名

（別 表）

物件目録（(仮称）御祓第 3 団地）

1　所在地　石川県七尾市阿良町　地内

2　建物概要

	事業面積	○○㎡			
住戸	住戸数	○○戸			
	階数	地上○階建て			
	構造	○○造			
	面積	建築面積	○○㎡	延べ面積	○○㎡
	附帯施設				

（別 紙）

七尾市買取型復興公営住宅整備事業における買取検査基準

（目的）

第１　　この買取検査基準は、本契約書第８条第１項に基づく復興公営住宅の買取検査に必要な技術的事項を定めることにより、検査の適正な実施を図ることを目的とする。

（買取検査の内容）

第２　　買取検査は、甲が、本契約に付属する設計図書のとおり対象物件が完成されているか等について適否の判定を行うものとする。

（買取検査の事項）

第３　　第２の規定による買取検査で判定する事項は、次に掲げるものとする。

（１）　建築に関する事項

①　主要な部位の寸法及び数量
②　各部の施工方法、仕上材及び納まり
③　使用材料等の品質
④　工事記録報告書、試験成績書、工事工程写真（着工前、完成後含む。）
⑤　建物の周囲及び内部の後片付け及び清掃
⑥　関係法令、条例、規則に基づく手続き

（２）　電気設備に関する事項

①　各部の形状寸法及び数量
②　配線、機器等の品質、性能
③　機器全般の性能試験
④　工事記録報告書、各種、試験成績書、工事工程写真（着工前、完成後含む。）
⑤　地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
⑥　関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

（３）　機械設備に関する事項

①　各部の形状寸法及び数量
②　配管、機器等の品質、性能
③　機器全般の性能試験
④　工事記録報告書、各種、試験成績書、工事工程写真（着工前、完成後含む。）
⑤　地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
⑥　関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
⑦　施工に関する以下の事項

・　管の伸縮処置、支持固定及び配管勾配
・　泥溜り、空気溜り部分の施工状況
・　クロスコネクションの有無
・　給排水管等に有効な凍結又は結露防止措置
・　給湯配管及び機器類の断熱施工
・　防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

（性能評価による省略）

第４　　建設住宅性能評価書に係る部分については、確認を省略することができる。