

駒里小中学校管理職住宅買取事業 売買契約書(案)

千歳市（以下「甲」という。）と、
（以下「乙」という。）とは、次のとおり 売
買契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約は、令和4年 月 日に乙との間で締
結された駒里小中学校管理職住宅買取事業基本協定書（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（内消費税額 円）
- 2 引渡期限 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」に表示する管理職住宅及び付帯施設等（以下「対
象物件」という。）を、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、売買代金を支払うものとする。

（権利義務の譲渡等）

第2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。

（引渡期限の変更）

第3条 乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡期限までの引渡が困難な場合、甲に対して引渡期
限の変更を請求することができる。

- 2 甲は、前項による変更請求があった場合に、引渡ができないやむを得ない理由があると認められ
るときは引渡期限の変更を行うものとする。
- 3 前項による引渡期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

（対象物件の引渡し）

第4条 乙は、買取検査合格通知を受け取った後、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、前項による引渡に当たって、甲に対し引渡書及び工事書類等（電子データを含む）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5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領した日から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6条 対象物件の所有権は、甲が乙から第4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7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への所有権移転登記の申請手続きを行うものとする。

- 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8条 売買代金の支払いが、第5条第2項に規定する支払期日より遅れた場合、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、政府契約の支払遅延防止法等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した金額（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。

(引渡の遅延損害金)

第9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5パーセントの割合で計算した金額（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。

(危険負担)

第10条 甲は、買取検査合格通知の日から、第6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、甲の責めに帰すことができない理由により、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。

(甲の解除権)

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 引渡期限内に対象物件の引渡しが完了しないと認められるとき。
- (2) 第3条第2項の規定に基づき、甲が指示した期間内に対象物件の引渡しがなされないとき。
- (3) 第15条第1項に基づく追完がなされないとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反しているとき。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。
 - (1) 対象物件を引渡しすることができないとき。
 - (2) 第14条第1項に規定する理由によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(3) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙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売買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（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 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。以下この号において同じ。）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。

ウ 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の利用等をしたと認められるとき。

エ 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等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 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。

カ 取引相手方がアからオ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。

キ 乙がアからオまでのいずれかに該当する者を取引相手方として契約を締結していた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

(4) 前各号に掲げるほか、この契約に違反し、甲が前項の催告をしたにも関わらず、乙がその違反を是正せず、この契約の目的を達することができないと認められるとき。

第12条 甲は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙は、解除により生じた損害の賠償を請求することができない。

(1) 乙が排除措置命令（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（以下「排除措置命令」という。))を受けた場合において、当該排除措置命令について行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条第2項に規定する処分の取消しの訴え（以下「処分の取消しの訴え」という。）が提起されなかったとき。

(2) 乙が納付命令（独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金（以下「課徴金」という。）の納付命令（以下「納付命令」という。))を受けた場合において、当該納付命令について処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。))。

(3) 乙が排除措置命令又は納付命令を受けた場合において、当該排除措置命令又は当該納付命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。

(4) 乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われた排除措置命令又は納付命令において乙に独占禁止法に違反する行為の実行としての事業活動があったとされた場合において、これらの命令全てについて処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独

占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消されたときを含む。) 又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したとき。

(5) 排除措置命令又は納付命令(これらの命令が乙に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合(これらの命令について処分の取消しの訴えが提起されなかった場合(当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。)又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起された場合であって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したときをいう。)における乙に対する命令とし、これらの命令が乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合における各名宛人に対する命令とする。)により、乙に独占禁止法に違反する行為があったとされる期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合は、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間(独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項に規定する実行期間をいう。)を除く。)に入札又は見積書の提出が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき(当該違反する行為が、この契約に係るものでないことが明らかであるときを除く。)

(6) 乙(乙が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。)について、独占禁止法第 89 条第 1 項、第 90 条若しくは第 95 条(独占禁止法第 89 条第 1 項又は第 90 条に規定する違反行為をした場合に限る。)に規定する刑又は刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 96 条の 6 若しくは第 198 条に規定する刑が確定したとき。

(契約が解除された場合の損害賠償金)

第 12 条の 2 次の各号のいずれかに該当する場合には、乙は、契約金額の 10 分の 1 に相当する額を賠償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。ただし、乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。

(1) 第 11 条の規定によりこの契約が解除された場合

(2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は、乙の債務について履行不能となった場合

2 次の掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。

(1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成 16 年法律第 75 号)の規定により選任された破産管財人

(2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定により選任された管財人

(3) 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成 11 年法律第 255 号)の規定により選任された再生債務者等

3 第 1 項の場合(第 11 条第 2 項第 3 号の規定により、この契約が解除された場合を除く。)において、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、当初契約保証金又は担保をもって第 1 項の賠償金に充当することができる。この場合において、当該契約保証金の額又は担保される額が契約金額の 10 分の 1 に相当する額に不足するときは、乙は、当該不足額を甲の指

定する日までに納付し、契約保証金の額又は担保される額が契約金額の10分の1に相当する額を超過するときは、甲は、当該超過額を返還しなければならない。

第13条 甲は、業務が完了するまでの間は、第11条及び第12条の規定によるほか、必要があるときはこの契約を解除することができる。

(乙の解除権)

第14条 乙は、甲がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を甲に請求することができる。

(契約不適合責任)

第15条 甲は、対象物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があるときは、別に定める場合を除き、その修補、代替物の引渡し、不足物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項に規定する場合において、甲は、同項に規定する履行の追加の請求（以下「追完請求」という。）に代え、又は追完請求とともに、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

3 第1項に規定する場合において、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。この場合において、代金の減額の割合は引渡日を基準とする。

4 追完請求、前項に規定する代金の減額の請求（以下「代金減額請求」という。）、損害賠償の請求及び契約の解除は、契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときはすることはできない。

5 甲が契約不適合（数量に関する契約不適合を除く。）を知った時から1年以内にその旨を乙に通知しないときは、甲は、その不適合を理由として、追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、乙が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(費用及び公租公課の負担)

第16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6条の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17条 本契約に必要な収入印紙は、乙が負担する。

(著作権)

第 18 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。

（1）設計図書又は対象物件の内容を公表すること。

（2）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。

（3）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。

（1）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。

（2）設計図書及び対象物件の内容を公表すること。

（3）対象物件に乙の実名又は変名を表示すること。

（管轄裁判所）

第 19 条 本契約に関する一切の紛争に関しては、甲の所在地を管轄する裁判所を第 1 審の専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第 20 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、本契約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、又はこの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)

印

(乙)

印

(別表)

物件目録

(1) 所在地

(2) 建物概要

棟数

構造

面積

建築面積 m^2

延べ面積 m^2

付帯施設

物置

駐車場等

植栽等

その他