

## 呉市買取災害公営住宅等に係る建物譲渡等仮契約書（案）

譲受人 呉市 を甲とし、譲渡人 ○○○を乙として、以下の条項により建物譲渡等について仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。なお、仮契約は、令和 年 月

日に甲乙間で締結された呉市買取災害公営住宅等（公募型・建物提案型）に係る基本協定書に基づくものとする。

この仮契約は、呉市議会において、地方自治法第96条第1項第8号及び呉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第3条の規定により仮契約の締結に係る議案が議決されたときに、何等の手続きを要することなく本契約としての効力を生じるものとする（以下、仮契約又は本契約を併せて「本件契約」という。）。仮契約の締結に係る議案が議決されたときは、甲は、乙に議決された旨を通知するものとする。

### （目的）

第1条 甲は、令和元年度呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）買取事業募集要領（以下「本件募集要領」という。）に基づき乙が甲に提出した建設計画認定申請に従って設計、建設する別紙1に表示した物件（以下「本物件」という。）を乙から譲り受ける（以下、本物件を呉市買取災害公営住宅等として譲り受ける事業を「本事業」という。）ため、本件契約を締結する。

2 本件契約における用語の定義は、本件契約に係るこの契約書に定めるほか、呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）買取事業実施要綱の定めに従う。

（本物件の引渡し等）

第2条 乙は、令和 年 月 日（以下「引渡日」という。）までに、乙が作成する引渡書、本物件の鍵及び第30条第2項に規定する書類と併せて、本物件を、甲に引き渡すものとする。

（対象となる本物件の買取代金）

第3条 乙は、本物件を、金 \_\_\_\_\_ 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 \_\_\_\_\_ 円）で、甲に譲渡するものとする。

（登記）

第4条 甲は、乙から引渡書を受領した後、本物件に係る所有権の表示登記、保存登記その他の必要な登記手続を必要に応じて行うものとする。

2 乙は、甲が前項の登記を行うことを承諾するとともに甲が行う前項の登記手続に協力するものとする。

3 第1項の規定により甲が行う登記に要する費用は、甲の負担とする。

（買取代金の支払い等）

第5条 第3条の買取代金は、乙が甲に対して本物件の引渡しを完了した後に、次項による乙からの請求に応じて乙に支払うものとする。

- 2 乙が甲に対して行う第3条の買取代金の請求は、甲が乙に対して受領書を交付した後、乙が甲に対して請求書を提出して行う。
- 3 甲は、前項の請求書を受領した日から30日以内に、第3条の買取代金を乙に支払う。
- 4 前項の請求書を受領した日から30日以内に甲が第3条の買取代金を支払わない場合、乙は、甲に対して、第3条の買取代金の価格を基礎に、遅延日数に応じて年2.7パーセント（算定対象の期間において適用される政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定によって財務大臣が決定した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）がこの率と異なる場合は、支払遅延防止法の率）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。）の支払いを請求することができる。

（資金調達）

第6条 乙は、本件契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に必要な一切の費用を負担し、本事業を実施するために必要な資金の調達を全て自己の責任において行う。

- 2 甲は、乙に対する保証又は出資、その他乙が行う資金の調達に対して財産上又は金融上の支援を行う義務を一切負わない。

（履行遅延の場合における遅延損害金）

第7条 乙の責めに帰すべき事由により第2条に定める引渡日までに本物件の引渡しができない場合においては、甲は、乙に対して、第3条の買取代金の価格を基礎に、遅延日数に応じて年2.7パーセント（遅延支払防止法の率がこの率と異なる場合は、遅延支払防止法の率）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。）の支払いを請求することができる。

（費用及び公租公課の負担）

第8条 本件契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

- 2 本物件に課される固定資産税等の公租公課及び管理に要する費用については、第2条の引渡日までは乙の、引渡日以降は甲の負担とする。

（事業用地の貸与）

第9条 甲は、乙に対して、次条第1項に定める貸与期間、本物件の事業用地である土地（以下「本土地」という）を貸与する。なお、本土地の範囲や貸与の条件等は甲乙協議の上決定する。

- 2 乙は、本土地について、転貸その他本件契約により乙に認められた権利を第三者に譲渡してはならない。ただし、甲から、事前に書面による承認を得たときは、この限りではない。

（貸与期間）

第10条 本土地の貸与期間の始期は、本件契約に基づく本物件の建設工事着工の日とし、終期は本物件の引渡日までとする。ただし、本物件の引渡し引渡日よりも繰り上げられる場合には、繰り上げ後の引渡日までとする。

- 2 乙が前項の貸与期間の延長を希望するときは、乙は、貸与期間が満了する日の30日前までに、貸与期間の延長を希望すること及び希望する延長後の貸与期間の終期を書面で甲に申し出た上、書面による承諾を得なければならない。

(本土地の貸与)

第11条 甲は、貸与期間の始期となった日の状態で、本土地をその所在する場所において現状のまま乙に貸与するものとする。

(本土地の使用制限・維持管理)

第12条 乙は、本土地を本事業以外の目的で使用してはならない。

2 乙は、善良な管理者の注意をもって本土地を維持管理しなければならない。

3 乙は、第10条の貸与期間中、甲の責めに帰すべき場合を除き、本土地に関する全ての責任を負う。乙が使用する一切の第三者等の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負う。

4 前2項の規定による本土地の維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(実地調査等)

第13条 甲は、本件契約に定める乙の義務の履行状況及び本土地の使用状況等について随時実地における調査を実施し、乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求め、必要な指示をすることができる。

2 乙は、正当な理由をなくして前項の規定による調査を拒み、若しくは妨げてはならず、又は、前項の調査により求められた報告及び資料の提出を怠ってはならない。

(貸与の解除又は変更)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、第9条による本土地の貸与に係る契約の全部若しくは一部を解除し、又は変更することができる。

(1) 乙がその責めに帰すべき理由により、本件契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 前号に定めるほか、本件契約が解除されたとき。

2 甲が前条第1号により本土地の貸与に係る契約の解除又は変更をした場合、乙は、解除又は変更に伴って乙が受けた損害の賠償及び損失の補償を甲に請求することができない。

(本土地の返還)

第15条 乙は、第10条の貸与期間が満了することにより本土地の貸与に係る契約が終了した場合、甲に対して本土地を返還する。

2 乙が甲に対して本土地を返還する場合、乙は、乙が甲に提出した建設計画に定められた状態で本土地を甲に返還する。この場合に要する費用は、乙の負担とする。

3 甲が前条第1項の規定により本土地の貸与に係る契約を解除した場合、乙は、甲が定める日(第37条の規定に基づき乙が本件契約を解除した場合においては甲乙協議のうえ定める日)までに、貸与期間の始期となった日の状態で本土地を甲に返還しなければならない。ただし、甲乙間での協議によりこれと異なる合意をすることができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第16条 乙は、第10条の貸与期間が満了した場合又は甲が第14条第1項の規定による貸与の解除をした場合において、本土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(設計図書のかし)

第17条 乙は、本物件に係る設計の変更がなされたか否かを問わず、本物件に係る設計

図書等（以下「設計図書等」という。）のかしにより生じた追加費用を負担する責任を負い、設計図書等のかしにより甲又は第三者に生じた損害を賠償する責任を負う。

（本物件の建設）

第18条 乙は、本件契約に基づき、甲に引き渡すため、設計図書等に従い本物件の建設を行う。

- 2 仮設、施工方法その他本物件の完成のために必要な一切の手段は乙が自己の責任で決定する。
- 3 乙は、本契約の締結後、遅滞なく、本物件の施工に着手しなければならない。
- 4 乙は、施工に関する全ての責任を負うものとし、また、乙が使用する一切の第三者等の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負う。
- 5 乙は、工事工程表を作成し、甲に速やかに提出しなければならない。

（契約の保証）

第19条 乙は、本件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つけなければならない。ただし、第5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。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券の提供

(3) この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の保証

(4) この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

(5) この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、買取代金の10分の1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2号又は第3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4号又は第5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。

（引渡日の変更）

第20条 甲が、乙に対して、引渡日の変更を請求した場合、甲と乙は、協議により当該変更の可否を決定する。ただし、協議開始の日から30日以内に協議が整わず、当該協議が不調に終わった場合、甲が当該変更の可否を決定し、乙はこれに従う。

- 2 乙が、不可抗力、法令変更又は乙の責めに帰すことのできない事由により、甲に対して、引渡日の変更等を請求した場合、甲と乙は、協議により変更内容を決定する。ただし、当該協議が不調に終わった場合、乙は、当初の引渡日に従う。
- 3 引渡日の変更による買取代金の変更は行わない。

（設計図書の変更）

第21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、引渡し期限の延長若しくは買取代金を変更し、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。

(買取代金の変更)

第22条 甲又は乙は、本件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、協議の上、甲又は乙に対して、買取代金の変更を請求することができる。

- (1) 前条の規定に基づく、設計図書の変更を行うとき。
- (2) 法令変更が生じたとき又は生ずることが確実であるとき。
- (3) 日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により買取代金が不相当となったと認められるとき。

- 2 前項の請求により、買取代金の変更が必要となった場合には、甲乙が協議し、その変更金額を定めるものとする。

(買取代金の変更期限)

第23条 前条による買取代金の変更の請求は、買取検査の前までに行うものとする。

(工事の一時中止等)

第24条 甲は、必要があると認める場合、乙に対し、その内容及び理由を記した書面を交付した上で、本物件の施工等の全部又は一部を一時中止させ、引渡日を変更することができる。

- 2 前項の一時中止等に伴う増加費用及び甲に生じた損害は、甲の責めに帰すべき場合を除き、乙が負担する。
- 3 不可抗力による場合には第39条及び第40条の定めに従う。

(施工期間中の保険)

第25条 乙は、自己の費用において、損害保険会社との間で、工事目的物及び工事材料(支給材料を含む。以下同じ。)等を火災保険、建設工事保険等(これに準ずるものを含む。以下同じ。)に付さなければならない。

(甲による説明要求及び立ち会い等)

第26条 甲は、本物件の施工の進捗状況及び施工状況について、乙に対して報告を求めることができる。

- 2 甲は、本物件が認定時の設計書、本件契約、要綱等及び建設計画に従い建設されていることを確認するため、本物件の建設状況その他甲が必要とする事項について、乙に事前に通知した上で説明を求めることができる。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が認定時の設計図書、本件契約及び要綱等に反していることが判明した場合、甲は、乙に対して、その是正を求めることができる。この場合、乙は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 乙は、前項の是正要求に対し疑義がある場合には、甲に対し協議を申し入れることができる。この場合において、甲が乙の意見に合理性があると認めたときは、甲は、前項

の乙に対する是正の求めを撤回するものとする。

5 乙は、工事期間中に乙が行う本物件の検査又は試験について、事前に甲に対して通知する。通知を受けた甲は、乙が行う当該検査又は試験に立ち会うことができる。

6 甲は、工事期間中、乙に対する事前の通知なしに本件工事に立ち会うことができる。

7 本条の規定により甲が報告若しくは説明を受領したこと又は検査等に立会ったことにより、何ら甲が責任を負担するものではない。

(工事の完成の報告)

第27条 乙は、工事が完成したときは、その旨を甲に報告しなければならない。

(完成後の業務)

第28条 乙は、工事の完成を甲に通知した後、工事監理者の責任及び費用において室内環境調査を含む竣工検査及び機器等の試運転等を実施する。

2 乙は、竣工検査及び機器等の試運転の実施について、それらの日程及び内容等を実施日の7日前に甲に書面で通知しなければならない。

3 甲は、乙が実施する竣工検査及び機器等の試運転に立ち会うことができる。

4 乙は、甲の竣工検査等への立会いの有無にかかわらず、竣工検査終了後、甲に対して竣工検査及び機器等の試運転の結果、建築基準法に基づく検査済証、建設住宅性能評価書その他の検査結果に関する書面の写しを添えて工事完了報告書を提出するとともに、甲に対して買取検査の要請をする。

(買取検査)

第29条 甲は、乙による前条の買取検査の要請により、買取検査基準(別紙2)により買取検査を実施する。

2 買取検査に合格しない場合、甲は乙に対し是正等の適切な措置を求め、乙は乙の責任及び費用において、速やかにその内容について是正し、改めて検査を受けなければならない。

3 乙は、前項の是正要求に対し疑義がある場合には、甲に対し協議を申し入れることができる。この場合において、甲が乙の意見に合理性があると認めたときは、甲は、前項の乙に対する是正の求めを撤回するものとする。

4 甲は、第1項の検査に合格した場合、乙に対し買取検査の合格の通知を行うものとする。

(引渡し)

第30条 乙は、前条第4項の合格の通知を受領後、速やかに引渡書を甲に提出するものとする。

2 乙は、本物件を甲が継続的に維持管理するために必要な設計図書及び竣工図等を引渡書に添付するものとする。また、本物件の維持管理等に係る必要事項を説明し、かつ、維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の関係資料を甲に提供する等、本物件の維持管理等の引継ぎに必要な協力をする。

3 甲は、乙が第1項の規定による引渡書の提出を行わないときは、本物件の引渡し及び所有権の移転を契約代金の支払の完了と同時に行うことを請求することができる。この場合において、乙は、当該請求に直ちに応じなければならない。

(通知)

第31条 乙(第4号の場合にあっては清算人)は、本件契約締結日から第2条に規定する日までの間において次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 所在地、名称、定款、寄附行為又は代表者を変更したとき。
- (2) 強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は破産手続開始の申立て若しくは民事再生手続開始の申立てを受けたとき。
- (3) 破産手続開始の申立て又は更生手続開始の申立てを行ったとき。
- (4) 乙が解散したとき。
- (5) 本物件が著しく破損又は滅失したとき。
- (6) その他本物件の管理及び引渡日に影響が生ずるおそれがあるとき。

(甲による本件契約の解除)

第32条 次の各号に掲げる事由のいずれかが存在する場合、甲は、乙に書面で通知することにより、本件契約の全部を解除して終了させることができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により、本物件の引渡日から30日が経過しても引渡しが行なされない場合
- (2) 乙による本事業の放棄と認められる状況が30日以上継続した場合
- (3) 乙の取締役会等で、乙について破産、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の開始の申し立てを行う旨の決議を行ったとき、又は第三者によってこれらの申し立てがなされた場合
- (4) 乙が、支払不能又は支払停止となった場合
- (5) 乙が、故意又は過失により、各業務報告書、財務書類、請求書等に著しい虚偽記載を行った場合
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、乙が本件契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状態が改善されず、本件契約の目的を達することができないと認められる場合

2 乙が次のいずれかに該当するときは、甲は契約を解除することができる。

- (1) 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(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

られるとき。

- (5) 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。
  - (6) 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1号から第5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。
  - (7) 第1号から第5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6号に該当する場合を除く。）に、甲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 次の各号のいずれかに該当する場合においては、乙は、買取代金の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。
- (1) 前2項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、乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となった場合
- 4 次の各号に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225号）の規定により選任された再生債務者等
- 5 第3項の場合において、第19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第3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33条 甲は、この契約に関し、乙が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。

- (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 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34条 乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、この契約による買取代金の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、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 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

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、乙がグループであり、既に解散しているときは、当該グループ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、当該グループ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35条 甲は、工事が完成するまでの間は、この契約に定める場合のほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定によりこの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36条 乙が次の各号のいずれかに当該するときは、乙は、甲に対して書面で通知することにより、本件契約を解除することができる。

(1) 本事業の継続が困難となったとき。

(2) 破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別精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、本件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。

(1) 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。

(2) 乙は、第1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項の規定により本件契約が解除となった場合においては、乙は、買取代金の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、この契約が解除された場合において、第19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。

(乙による本件契約の終了)

第37条 甲が、買取代金の支払義務その他の本件契約上の重要な義務に違反し、かつ、乙による催告後2か月以内に当該違反を是正しない場合、乙は、甲に対し書面で通知することにより、本件契約の全部を解除して契約を終了させることができる。

2 前項において、当該解除が、本物件の引渡し完了前になされた場合、甲及び乙は、次の各号に掲げる処理を行うものとする。

(1) 甲は、乙による建設工事中の本物件の出来形部分を、適正な価格により買い取るも

のとする。なお、買取代金の支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(2) 前号の買取代金のほか、乙は、甲との契約解除により生じた損害のうち甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある損害を、甲に請求することができる。この場合において、甲は、甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある合理的な金額（ただし、保険により填補されるべき金額を控除する。）を支払うものとする。

(不可抗力等による場合の本件契約の終了)

第38条 不可抗力により本事業の継続が困難であると認められる場合、甲は、乙に書面で通知することにより、本件契約の全部を解除することができる。不可抗力により本事業が影響を受けた場合には、次条及び第40条の定めによる。

2 前項により本件契約の全部が本物件の引渡し完了前に終了する場合、甲及び乙は、次の各号に掲げられた処理に従う。

(1) 建設工事中の出来形部分がある場合には、前条第2項第1号の規定を準用する。この場合において、買取代金は、出来形部分に相当する代金から、保険により填補されるべき金額を控除した額とする。

(2) 前号の買取代金のほか、乙は、甲との契約解除により生じた損害のうち甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある損害を、甲に請求することができる。この場合において、甲は、甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある合理的な金額（ただし、保険により填補されるべき金額を控除する。）を支払うものとする。

(不可抗力に係る通知の付与及び対応)

第39条 乙は、不可抗力（乙が善管注意義務を尽くしてもなお回避できないような第三者による損害も含む。）により、設計図書等に従って本件契約の施工工事等を実施できなくなった場合若しくはそれらの実施のために過分の費用を要すると認められる場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、発生した損害状況と併せてその状況の詳細を記載した書面により甲に対し通知する。

2 甲及び乙は、当該不可抗力により影響を受ける限度において、本件契約の履行義務を免れるものとする。ただし、甲及び乙は、当該不可抗力による業務上の損害を最小限に抑えるよう適切な対応をとらなければならない。

(不可抗力に係る協議、増加費用及び損害の負担)

第40条 甲は、乙から前条第1項に規定する通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか確認した上で、当該状況に対応するために、速やかに本件契約、設計図書等の変更、修繕等並びに必要な増加費用及び損害の負担（以下「対応策」という。）について乙と協議する。

2 前項の協議にかかわらず、当該状況が発生した日から30日以内に対応策についての合意が成立しない場合、甲は対応策を決定して乙に通知し、乙は当該対応策に従う。

(損害賠償等)

第41条 甲及び乙は、本件契約に規定する義務に違反したことにより相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償しなければならない。

2 甲は、甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、乙に生じた損害について賠償する

義務を負わない。

(契約の解除)

第42条 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、本件契約を解除することができる。

(1) 相手方が本件契約に定める義務に違反する場合において、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないとき。

(2) 甲は、議会において、本件契約にかかる予算が減額又は削除されたときは、乙と協議の上、本件契約を解除し、又は変更することができる。

2 前項の規定により本件契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用及び乙が支出した必要経費その他について、甲乙協議によりその内容を定め、解決するものとする。

(かし担保責任)

第43条 住宅部分の構造耐力及び雨水の浸入に係るかしについては、10年とする。

2 建築工事(外構工事含む。)のかしは、2年とする。

3 設備工事のかしは、1年とする。

4 第1項から前項までの期間については、引渡日の翌日から起算する。

5 本物件に隠れたかしがある場合、甲は、次の各号に応じた対応を乙に行うものとし、甲からの請求を受けた乙は、甲からの請求に従う。

(1) 隠れたかしがあることにより本件契約を締結した目的が達せられないときは、甲は、本件契約を解除するものとする。

(2) 隠れたかしがあるにもかかわらず、本件契約を締結した目的を達することができる<sup>と</sup>甲が判断したときは、甲は、相当の期間を定めて乙に対しそのかしの修補を請求し、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。ただし、そのかしが重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は、損害の賠償のみを乙に請求することができる。

6 前項の規定による解除又はかしの修補若しくは損害賠償の請求は、本物件の引渡日から5年以内に行わなければならない。ただし、乙の故意若しくは重大な過失により生じた隠れたかし又は住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第94条第1項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れたかしについては、引渡日から10年が経過するまで、甲は、乙に対して、そのかしの修補を請求し、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。

7 本物件が隠れたかしにより滅失し、又は毀損したときは、甲は、前項に規定する期間内であつそのかしを知った日から6月以内に、第5項の権利を行使しなければならない。

8 甲による設計図書の承認又は買取検査は、本条に基づいて乙が負う責任を免除するものではない。

9 乙は、特定住宅かし担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)に基づくかし担保責任の履行を確保するための措置をとらなければならない。

(危険の移転時期)

第44条 本物件の引渡日より前に生じた滅失、毀損、変質その他の一切の損害は、甲の責めに帰すべきものを除き乙の負担とする。本物件の引渡日以後に生じた同様の損害

は、乙の責めに帰すべきものを除き甲の負担とする。

(性能保証)

第45条 乙の引き渡した本物件が、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条の規定により指定住宅性能評価機関が行った本物件に係る設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価に記載されている性能を有していなかった場合、甲は、乙に対して、本物件の修補又は損害の賠償を請求することができる。ただし、この修補又は損害賠償の請求は、第43条第6項の期間内に行うものとする。

(本件契約上の地位の譲渡等)

第46条 乙は、甲の事前の承認がある場合を除き、本件契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供する等の処分をしてはならない。

(秘密保持)

第47条 甲及び乙は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び情報を、相手方の代理人、コンサルタント、本事業資金の融資を行う者、乙が業務の一部を委託する者及び請け負わせる者以外の第三者に漏らし、又は本件契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、甲乙、相手方の代理人、コンサルタント、本事業資金の融資を行う者、乙が業務の一部を委託する者及び請け負わせる者が認めた場合、又は乙若しくは甲が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

2 乙は、乙の責任において、乙が業務の一部を委託する者又は請け負わせる者をして守秘義務を遵守させなければならない。

3 甲及び乙は、第1項に示す代理人、コンサルタント及び本事業資金の融資を行う者に対し、守秘義務を遵守させなければならない。

(著作権)

第48条 本事業における設計図書及び完成図書の著作権は、甲に帰属するものとする。

(信義誠実)

第49条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

(協議)

第50条 甲及び乙は、本件契約に定めがない事項、又は各条項の解釈について疑義が生じた事項については、甲乙協議によりその内容を定め、解決するものとする。

(その他)

第51条 本件契約に定める申請、請求、通知、報告、申出、承諾、承認、許可、解除等は、書面により行わなければならない。

(管轄裁判所)

第52条 本件契約に関する争訟（調停の申立を含む。）の提起は、広島地方裁判所呉支部に行うものとする。

本件契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、それぞれ甲乙が記名押印して各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所 吳市中央4丁目1番6号  
氏 名 吳市  
吳市長 印

乙 住 所  
氏 名  
印

宅地建物取引士 氏 名  
登録番号

(別紙1)

物件目録

建 物 名 称				
土地の表示	所 在			
	敷 地 面 積	m <sup>2</sup>		
建物の表示	住 戸	戸	階 数	階
		建 築 面 積	m <sup>2</sup>	
		延 床 面 積	m <sup>2</sup>	
	自 転 車 置 場	台分		
	そ の 他	付帯施設 付帯工作物 一式		
駐 車 場	災害公営住宅用			
	<input type="checkbox"/> 有 (区画数 台 ) <input type="checkbox"/> 無			

(別紙2)

## 買取検査基準

(目的)

第1 この買取検査基準は、本件契約書第29条第1項に基づく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。

(検査の種類)

第2 甲による検査は、買取検査とする。

(検査の内容)

第3 買取検査は、仕様書、設計図書等を基に、買取検査別表第1（建築工事）、買取検査別表第2（電気設備工事）、買取検査別表第3（機械設備工事）に基づき、適否及び出来ばえについて判定を行うものとする。

(施工状況確認)

第4 甲による施工状況確認は、本件契約書第26条に基づき行うものとする。

買取検査 別表第1 (建築工事)

建築に関する買取検査は、次の事項について行うものとする。

1 共通事項

- (1) 各部の形状、寸法及び数量を確認する。
- (2) 各部の施工方法及び仕上材を確認する。
- (3) 各部の施工精度及び納まりについて検査する。
- (4) 使用材料等の品質
- (5) 明視できない部分は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (6) 建物の周囲及び内部の後片付け及び清掃について検査する。
- (7) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

工事区分	検査項目	備考
コンクリート工事	・ コンクリートの強度	
木工事	・ 傷	
屋根工事	・ 漏水の有無	
金属工事	・ 手すり、タラップ等の取付け状況	
左官工事	・ 仕上り面の不陸、こてむら、亀裂、浮き等の状況	
建具工事	・ 開閉、建付及び戸締り ・ 金属製建具枠周囲の防水処理 ・ 木製建具の反り	
ガラス工事	・ 固定状態	
塗装工事	・ 刷毛むら、色むら、たまり等	
内装工事	・ 床材の不陸、浮き、目違い等 ・ 壁、天井板の反り、目違い等 ・ 紙、布張りのしわ、膨れ等	
植栽工事	・ 植付け、張付け等の状況	
舗装工事	・ 仕上り面の不陸、亀裂等の状況	
ユニットその他工事	・ 適宜決定する	

注 この基準により難しいもの、記載されていないものは検査員の判定により適宜決定する。



## 買取検査 別表第2（電気設備工事）

電気設備に関する買取検査は、次の事項について行うものとする。

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の構造、形状寸法、数量、配置等の確認及び管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧等が完全に行われているか確認する。
- (5) 関係法令、条例及び規則に基づく手続きの確認をする。

### 2 工事別事項

工事区分	検査項目	備考
屋内配線・配管工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配線の支持方法、色別、端末処理</li> <li>・ 電線の接続</li> <li>・ 開閉器及び配線器具等への接続</li> <li>・ 管路の敷設状況</li> <li>・ 電線管の接続状態</li> <li>・ 支持間隔及び取付状態</li> <li>・ 配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付</li> <li>・ 管端の保護</li> <li>・ ボックス等の位置及び取付状態</li> <li>・ 塗装状態</li> </ul>	
外線工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防水状態</li> <li>・ 管路等の接続状態</li> </ul>	
ケーブル工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支持間隔及び取付状態</li> <li>・ 端末処理</li> <li>・ ケーブルの接続状態</li> </ul>	
電灯・コンセント工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配線と器具類との接続状態</li> <li>・ 取付位置及び取付状態、点灯状態</li> <li>・ 器具の塗装、汚損</li> <li>・ スイッチ及びコンセントの容量</li> <li>・ 作動及び保護装置</li> <li>・ 機器への接続及びリード線の収まり</li> </ul>	

工事別事項の続き

配分電盤工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 結線と外観及び塗装</li> <li>・ 内部配線状態及び清掃</li> <li>・ 盤及び内部機器の銘板の有無</li> <li>・ 結線図の有無</li> <li>・ 盤内の過熱，緩み，断線，汚損</li> <li>・ 取付及び据置状態</li> </ul>	
弱電設備工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取付位置及び取付状態</li> <li>・ 配線と器具類との接続状態</li> <li>・ 作動及び機能</li> <li>・ 器具類の仕上及び汚損</li> <li>・ 通話状態</li> </ul>	
接地設備工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接地極及び位置</li> <li>・ 接地線の保護状態</li> <li>・ 各種接地の適否</li> <li>・ 埋設個所の表示の有無</li> </ul>	

注 この基準により難しいもの，記載されていないものは検査員の判定により適宜決定する。

## 買取検査 別表第3（機械設備工事）

機械設備に関する買取検査は、次の事項について行うものとする。

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の構造、形状寸法、数量、配置等の確認及び管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 地下埋設工事に関連する、整地、残土処理、路面復旧等が完全に行われているか確認する。
- (5) 関係法令、条例及び規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (6) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
  - ① 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
  - ② 管の伸縮処置と支持固定の適否
  - ③ 配管勾配の適否
  - ④ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
  - ⑤ クロスコネクションの有無
- (7) 断熱と塗装の確認
  - ① 給排水管等には有効な凍結又は結露防止措置がしてあるか確認する。
  - ② 給湯配管及び機器類には仕様書による断熱施工が行われているか確認する。
  - ③ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

### 2 工事別事項

工事区分	検査項目	備考
給水設備工事	・ 水圧、水量等の確認	
排水設備工事	・ 合流式と分流式の区分及び通水の確認 ・ 排水ますと接続排水管の関係及び泥留、深さ等の適否 ・ 間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置	
衛生器具設備工事	・ 器具類の取付状況 ・ ひび割れ、傷の有無 ・ 通水、溢水、排水状況及び漏水の有無	
給湯設備工事	安全装置と機能の確認 湯沸機器に対する換気の適否	

工事別事項の続き

ガス設備工事	管の気密試験 液化ガス発生装置の施工状況 燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況	
--------	--	--

注 この基準により難しいもの、記載されていないものは検査員の判定により適宜決定する。