

売買契約書（案）

鷹栖町（以下「町」という。）と〇〇・〇〇・〇〇特定建設工事共同企業体・〇〇設計グループ（以下「事業者グループ」という。）は、令和 年 月 日付け買取公営住宅整備事業に関する基本協定書（以下「協定」という。）第 3 9 条第 1 項の規定により以下のとおり売買契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第 1 条 事業者グループは、協定により建設をした後記表示の物件（以下「本物件」という。）を、町に売り渡すものとする。

（売買金額）第 2 条 本物件の売買代金の額は、協定第 1 条第 1 項第 4 号に規定する売買代金額とする。

（支払方法）第 3 条 町は、前条の売買代金を、適法な請求を受けた日から 3 0 日以内に支払うものとする。

（引渡し）第 4 条 事業者グループは、本件契約と同時に町に本物件の引渡しをするものとする。

（私権の排除）

第 5 条 事業者グループは、本物件について、抵当権、質権その他名義のいかんを問わず所有権の完全な行使を阻害する制限の全部を除去しなければならない。

（登記）

第 6 条 町は、本物件引渡し後速やかに建物表題登記手続及び所有権保存手続を行うものとし、事業者グループは、当該登記に必要な書類を、町の指定する期日までに町に提出しなければならない。

2 前項の登記に係る費用は、町の負担とする。

（履行遅滞）

第 7 条 町の責めに帰する理由により、第 3 条の規定による売買代金の支払が遅れた場合は、事業者グループは、売買代金額につき、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、本件契約の締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 2 4 年法律第 2 5 6 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、3 6 5 日当たりの割合とする。）で計算した額の遅延利息の支払を町に請求することができる。

（契約不適合責任）

第 8 条 町は、本物件及び完成図書等が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、事業者グループに対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完、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。

2 前項の場合において、事業者グループは、町に不相当な負担を課するものでないときは、町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。

3 第 1 項の場合において、町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、町は、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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

（1）履行の追完が不能であるとき。

（2）事業者グループが履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（3）目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約の目的を達成することができない場合において、事業者グループが履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

（4）前 3 号に掲げる場合のほか、町がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

4 町は、本物件が第 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 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損の日から 6 月以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。

5 第 1 項の規定は、本物件の契約不適合が要求水準書等の町が示した書類の記載内容又は町若しくは業務担当職員の指図により生じたものであるときは適用しない。ただし、事業者グループがその記載内容又は指図が不適當であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

(契約不適合責任期間等)

第9条 町は、引き渡された本物件及び完成図書等に関し、第4の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から2年以内（木造の建築物等及び設備工事等の場合は1年、完成図書等の場合は3年）でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、契約不適合が住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条に定める部分のもの（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）又は事業者グループの故意若しくは重大な過失により生じた場合には、請求を行うことができる期間は、当該引渡しを受けた日から10年以内とする。

- 2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、事業者グループの契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 3 町が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下「この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を事業者グループに通知した場合において、町が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 4 町は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 5 前各項の規定は、契約不適合が事業者グループの故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する事業者グループの責任については、民法の定めるところによる。
- 6 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 7 町は、成果品の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、直ちにその旨を受託者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、事業者グループがその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 8 引き渡された成果品の契約不適合が設計図書の記載内容、町の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは、町は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、事業者グループがその記載内容、指示又は貸与品等が不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

(権利義務の譲渡禁止)

第10条 町及び事業者グループは、この契約に基づく権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、履行させ、又は自己若しくは第三者のために担保に供してはならない。ただし、あらかじめ相手方の書面による承諾を得た場合には、この限りではない。

(管轄)

第11条 町及び事業者グループは、本件契約に関する紛争については、町の事務所の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(協議) 第12条 本件契約に定めのない事項又は本件契約に関し疑義が生じたときは、町と事業者グループとが協議して定める。

本件契約の締結を証するため、本書 通を作成し、町と事業者グループとがそれぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

鷹 栖 町

鷹栖町長 谷 寿 男

〇〇・〇〇・〇〇特定建設工事共同企業体・〇〇設計グループ代表事業者（施
工事業者）

〇〇・〇〇・〇〇特定建設工事共同企業体
（代表者）

住 所

商号又は名称

代 表 者 名

（構成員）

住 所

商号又は名称

代 表 者 名

（構成員）

住 所

商号又は名称

代 表 者 名

グループ構成員（設計等事業者）

住 所

商号又は名称

代 表 者 名

<物件の表示>

1 所在地番

上川郡鷹栖町北1条2丁目145番6、145番22の内

2 住宅

種類 共同住宅

構造 木造平屋建

棟数 ○棟

床面積 m²

型式 1LDK×4戸・2LDK×4戸 (令和9年度)

型式 1LDK×4戸・2LDK×4戸 (令和10年度)

3 共同施設

駐車場ほか外構 一式