

建物売買仮契約書（案）

（総則）

第1条 富山市（以下「本市」という。）と富山市セーフ&環境スマートモデル街区整備事業の事業代表企業である【 】（以下「事業代表企業」という。）とは、次の条項により、建物売買仮契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。また、本契約書に基づき、本市と事業代表企業との間で平成【 】年【 】月【 】日付で締結した富山市セーフ&環境スマートモデル街区整備事業基本協定書（以下「基本協定」という。）及びその他本市と事業代表企業が合意した事項に従い、法令を遵守し、本契約を履行しなければならない。

（本契約）

第2条 この仮契約書は、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、富山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17年富山市条例第68号）第3条に規定する議会の議決（以下「議決」という。）を得られたとき、本契約とする。ただし、議会の議決が得られないとき、この仮契約は無効となり、本市は損害賠償の責を負わないものとする。

（履行期間）

第3条 履行期間は、この仮契約に係る議決を得た日の翌日〔この日が富山市の休日定める条例（平成17年富山市条例第2号）第1条第1項に規定する休日（以下「休日」という。）に当たるときは、この日後においてこの日に最も近い休日以外の日〕から平成29年12月31日までとする。

（売買物件）

第4条 本市は、次の建物（以下「本件建物等」という。）を事業代表企業から買い受けるものとする。

土地の所在地	本件建物等
富山市豊田本町一丁目【68番6】	公民館、地区センター及び図書館分館（外構、敷地外工事を含む）

数に応じ、年 5.0 パーセントの割合による金額を日割り計算した額の遅延利息を加算して支払う。

(引渡し)

第10条 事業代表企業は、本件建物等の完成に際しては、本契約上の義務を履行するため
に必要となる一切の許認可の取得、申請及び届出の手続きを行ったうえで、本市
に対して、本件建物等及び本件建物等に関する書類・鍵を引渡すものとする。

2 事業代表企業は、前項の引渡しを平成 29 年 12 月末までに行うものとし、事業代
表企業は本件建物等竣工の 30 日前に引渡しの日を本市に通知するものとする。

3 本市は、事業代表企業が建設する本件建物等が要求水準書及び事業提案書等によ
り作成された設計図書等（本市及び事業代表企業が合意した内容を含む。）に基づ
き施工された事に相違ないことを工事完了時の検査等にて確認し、引渡しを受け
るものとする。

4 事業代表企業は、不可抗力その他真にやむを得ない理由により、前項に定める引
渡日の変更を必要とするときは、事前にその理由を付した書面をもって本市の承
諾を得なければならない。

5 本市又は本市が指定する者は、本件建物等の引渡し前であっても、事業代表企業
の事前の承諾を得て本件建物等に立ち入ることができるものとする。

6 本市は、事業代表企業が自らの責めに帰すべき事由により引渡日までに引渡すこ
とができない場合においては、損害賠償金の支払を事業代表企業に請求すること
ができる。

7 前項の損害賠償金の額は、建物売買契約金額につき、履行期間満了の日の翌日か
ら引渡日までの日数に応じ、年 5.0 パーセントの割合による金額を日割り計算し
た額とし、事業代表企業は本市に支払うものとする。

(設計変更等)

第11条 本市及び事業代表企業は、関係法令その他やむを得ない事由がある場合は、本市
と事業代表企業が合意のうえ、設計図書を変更することができるものとする。

(物価の変動に基づく契約金額の変更)

第12条 本市又は事業代表企業は、事業提案書提出時から建設工事着工時点までに、急激な物価変動がみられた場合、相手方に対して契約金額の変更を請求することができる。

- 2 前項において契約金額変更の請求があった場合、契約金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、平成 27 年 12 月（事業提案書提出時）の「建築費指数—事務所（S）：建設物価指数月報（財団法人建設物価調査会）」を用い、着工時期（平成 29 年 1 月）の同指数と比較して 1.5 パーセント以上の差が生じた場合、生じた差分に応じて建設工事費（事業提案書様式集様式 B-2 の「3 建設費（(7)什器・備品等を除く）」及びこれらに賦課される消費税及び地方消費税相当額の改定を行うものとする。

- 3 建設工事費の物価変動に基づく改定は、次式によって表されるものとする。

$$\text{物価変動率} = \left[\frac{\text{【工事着工日の属する月の建築費指数】}}{\text{【平成 27 年 12 月の建築費指数】}} \right] - 1$$

※ 物価変動率に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

物価変動率 > 0.015 の場合

$$\text{改定後の建設工事費} = \text{提案時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$$

物価変動率 < -0.015 の場合

$$\text{改定後の建設工事費} = \text{提案時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$

※ 設計変更等により「提案時の建設工事費」に変更があった場合は、「提案時の建設工事費」を「設計変更後の建設工事費」に読み替えるものとする。

(完全な所有権の移転等)

第13条 事業代表企業は、本件建物等についての一切の担保権・利用権等の負担を消滅させ、完全な所有権を移転しなければならない。

- 2 本契約第 10 条第 1 項に定める本件建物等及びその敷地の引渡しの後、本件建物等及びその敷地に残存する動産については、事業代表企業はその所有権を放棄したものとみなし、本市の任意の処分に委ねるものとする。なお、本市は、この処分に要した費用を事業代表企業に求償することができる。
- 3 本契約第 10 条第 1 項、第 3 項に定める検査等の結果、本件建物等の全部又は一部が本契約に違反又は本契約を締結した目的を達成する事ができない場合は、事業代表企業は本市の指定する日までに違反した箇所について改修しなければならない。

(印紙代の負担)

第14条 本契約書に貼付する収入印紙は、事業代表企業がその費用を負担するものとする。

(光熱水費等の負担)

第15条 本件建物等にかかる電気、ガス、水道等その他一切の費用は、宛先名義の如何に関わらず、引渡日をもって区分し、引渡日の前日以前（同日を含む。以下同様とする。）の期間に対応する部分については事業代表企業の負担とする。

(契約違反による解除)

- 第16条 本市及び事業代表企業は本契約に基づく義務を履行しないときは、その相手方は不履行を行った者（以下、「不履行者」という。）に対して相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行されない場合には本契約を解除し、違約金として本契約に定める契約金相当額の 100 分の 10 に相当する額（以下、「本違約金」という。）を請求することができるものとする。
- 2 不履行者の相手方は、前項の解除に伴い本違約金を超える損害が発生した場合、違約金を超える金額について不履行者に対して請求することができるものとする。また、不履行者は相手方の損害が違約金より少ない場合でも違約金の減額を求めすることはできないものとする。

(法令の変更及び不可抗力に対する措置)

- 第17条 本市及び事業代表企業は本契約締結後、本契約第10条第1項に定める本件建物等の引渡し時まで、法令変更もしくは不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更もしくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 事業代表企業は、前項に定める通知発行日以後、直ちに本件建物等に関する増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、当該増加費用の額及び遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について本市と協議しなければならない。
 - 3 本市及び事業代表企業は、法令変更もしくは不可抗力により引渡日の遅延が見込まれる場合は、本市及び事業代表企業の協議により、引渡日を変更できるものとする。
 - 4 本市及び事業代表企業は法令変更もしくは天災地変等の不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額については下記に定めるとおりとする。
 - ① 法令変更もしくは不可抗力による本件建物等に関する調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事の追加費用及び損害額については、本契約の契約金の100分の1の相当額に至るまでは事業代表企業がこれを負担し、100分の1を超える額については本市が負担する。
 - ② 上記①の追加費用及び損害額には、本件建物等の工事の遅延又は中断、本契約の解除に伴う各種追加費用、本件建物等の損傷復旧費用、仮工事、仮設備、建設用機械設備の損傷・復旧費用、排土費用、残存物撤去費用、除染費用、損害防止費用等のうち、合理的と判断される費用を含む。
 - ③ 数次にわたる法令変更もしくは不可抗力により、上記①の追加費用及び損害額の累計額が建物売買契約金額の100分の1の相当額を上回った場合は、建

物売買契約金額の 100 分の 1 の相当額に至るまでは事業代表企業がこれを負担し、100 分の 1 を超える額については本市が負担する。

- ④ 事業代表企業が不可抗力による追加費用及び損害額の一部若しくは全部について保険等による填補を受けた場合は、当該填補金のうち上記①に基づき事業代表企業が負担すべき金額を超過する額につき本市が負担する金額から控除する。

(瑕疵担保責任)

第18条 事業代表企業は、本件建物等を瑕疵のない完全な状態で本市に引渡すものとし、本件建物等に係る本市の権利を阻害し、又は使用に支障となる事項がある場合は、本契約第 10 条第 1 項の引渡しまでに事業代表企業の責任と負担において除去するものとする。

- 2 本市は、本件建物等に隠れた瑕疵があり、本契約を締結した目的が達せられない場合は、本契約の解除及び損害賠償の請求を事業代表企業に対して引渡日から 2 年間に限り行うことができるものとする。

- 3 前項にかかわらず、本市は本件建物等の引渡日から 10 年間、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第 5 条に定める構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に瑕疵があるときは、事業代表企業に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、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ものとする。

- 4 本条に関し、商法第 526 条（明治 32 年法律第 48 号）は適用しないものとする。

(秘密の保持)

第19条 本市及び事業代表企業は、本契約により知り得た相手方の秘密及び本契約により知り得た個人情報、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、事業代表企業に対して融資を行う金融機関、若しくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、事業代表企業は、本事業を行

うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、本市の定める諸規定を遵守するものとする

- 2 本市又は事業代表企業が、本契約により知り得た相手方の秘密及び本契約により知り得た個人情報を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、本市又は事業代表企業は、必要な措置を講じるものとする。
- 3 前 2 項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本契約において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本契約において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの、及び法令に基づいて開示されたものは含まない。
- 4 事業代表企業は秘密保持に関して構成企業に事業代表企業と同等の責務を負わせ、前 3 項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。
- 5 本市及び事業代表企業は、本契約により知り得た相手方の業務上の機密を外部に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。事業代表企業が本契約の履行を完了した（第 16 条の規定により、本契約の解除をした場合を含む。）後も同様とするものとする。

（協議事項）

第20条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、本市及び事業代表企業は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

（訴訟管轄）

第21条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本件建物等所在地の富山地方裁判所と定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

富山市 富山市新桜町 7 番 38 号
富山市長 森 雅志

事業代表企業 【 住 所 】
【 事業代表企業 】
【 代表者職氏名 】