

県営住宅売買契約書（案）

広島県（以下「県」という。）は、県営上安住宅（仮称）整備事業（以下「本件事業」という。）の実施に当たって、（●●株式会社）（以下「県営住宅整備事業者」という。）から県営住宅の譲渡を受けるため、県営住宅整備事業者との間で、平成[]年[]月[]日付け県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定（以下「本協定」という。）第26条の規定により、ここに県営住宅売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（定義）

- 第1条 本協定において定義されている用語は、本契約における別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 本協定と本契約の内容に齟齬がある場合、本契約が本協定に優先して適用される。
- 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。

（総則）

- 第2条 県営住宅整備事業者は、県営住宅整備事業者の責任において、本協定、募集要項等、本契約及び事業者提案に従い、本件住宅を県に引き渡す。

第2章 本件住宅の引渡手続

（本件住宅の引渡手続）

- 第3条 県営住宅整備事業者は、平成17年8月末日（以下「引渡予定日」という。）までに、本協定、募集要項等、事業者提案及び設計図書に示す性能を有する本件住宅を県に対して速やかに引き渡すものとする。
- 2 県が本件住宅について完成検査又は再完成検査を終了し、県営住宅整備事業者が完成図書作成要領に基づいて作成した完成図書（提出済のものを除く。）及び竣工図を県に対して提出した場合、県は、県営住宅整備事業者に対して速やかに完成検査終了通知書を交付し、その後本件住宅の引渡しを受けるものとする。
- 3 本件住宅の県への引渡しに際し、県営住宅整備事業者は、県に対し引渡書を提出し、県はそれを受領した後、県営住宅整備事業者に対し受取書を発行するものとする。

（買取代金の支払）

第4条 本件住宅の買取代金は、金[●●]円（消費税を含む。）（本協定別紙 3-1 又は別紙 3-2 の規定に従い買取代金の価格が変更される場合は変更後の価格）とする。ただし、平成 14 年 11 月の建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーターのうち工事種別「住宅建築（非木造）」をいう。以下同じ。）に対する本件住宅の工事期間の中位日を含む月の建設工事費デフレーターの比（以下「デフレーター比」という。）が、1.5%以上乖離したときは、県及び県営住宅整備事業者は、デフレーター比の 1.5%を超える部分について買取代金の価格の変更を協議する。

2 県営住宅整備事業者は、県に対して、第 3 条第 3 項の規定による県の受領書の発行、請求書を提出する。県は、当該請求書の受理後 30 日以内に、県営住宅整備事業者に対し、前項の規定による買取代金を一括にて支払う。

（費用及び公租公課の負担）

第5条 県営住宅売買契約手続のうち契約締結の費用は、県及び県営住宅整備事業者が、各自負担する。

2 本件住宅に対する公租公課及び共用部分の電気、ガス、水道その他の管理費用は、引渡手続を完了した日を基準として、日割り計算により次条の所有権移転日の翌月の末日までは県営住宅整備事業者が、それ以降は県が負担する。

（所有権の移転）

第6条 本件住宅の所有権は、県が県営住宅整備事業者から第 3 条第 3 項の規定による引渡書を受領した日に県に移転するものとする。

（買取代金の遅延損害金）

第7条 第 4 条第 1 項の本件住宅の買取代金の支払が、第 4 条第 2 項に規定する支払期日より遅れた場合、県は県営住宅整備事業者に対して、第 4 条第 1 項に規定する買取代金の価格（本協定別紙 3-1 又は別紙 3-2 の規定に従い買取代金の価格が変更される場合は変更後の価格）に年 8.25%の割合による金額を、遅延した日数につき日割り計算により支払うものとする。

（本件住宅引渡しの遅延損害金）

第8条 本件住宅の引渡し時期が、県営住宅整備事業者の責に帰すべき事由（開発用地の取得又は賃借が遅れることにより本件住宅の引渡しが遅れる等共同事業体の構成員に帰責事由がある場合を含む。）により、引渡し予定日より遅れた場合においては、県営住宅整備事業者は、県に対して、第 4 条第 1 項の規定による県が支払うべき買取代金の価格に

住宅に係る建設住宅性能評価書に記載されている性能を有していなかった場合、県は、県の選択により、県営住宅整備事業者に対して、本件住宅の修補又は損害の賠償を請求することができる。この修補又は損害賠償の請求は、第6条の所有権移転の日から5年以内に請求しなければならない。

第4章 瑕疵担保責任

（本件住宅の瑕疵担保責任）

第13条 県は、本件住宅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契約の解除を、その他の場合は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を、県営住宅整備事業者に対してすることができる。ただし、その瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、県は、損害の賠償のみを請求することができる。

2 前項の規定による解除又は瑕疵の修補若しくは損害賠償の請求は、本件住宅の引渡しを受けた日から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隠れた瑕疵又は住宅の品質確保の促進等に関する法律第88条第1項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等（構造耐力又は雨水の浸水に影響のないものを除く。）の隠れた瑕疵については、引渡し後10年が経過するまで契約を解除し、その瑕疵の修補を請求し、若しく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 県は、本件住宅が第1項の瑕疵により滅失し、又は毀損したときは、第2項に規定する期間内であつその瑕疵を知った日から6月以内に第1項の権利を行使しなければならない。

4 県営住宅整備事業者は、県による設計図書への承諾又は完成検査のみをもって、本条に基づく責任を免れるとすることはできない。

第5章 危険負担

（危険負担）

第14条 県は、本契約締結日から第6条の規定により本件住宅の所有権が県に移転するときまでの間に、県営住宅整備事業者又は施工者の責に帰すことができない事由により、本件住宅が滅失又は毀損した場合は、県営住宅整備事業者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、県は、県営住宅整備事業者と協議し、前項の売買代金の減免に代えて、県営住宅整備事業者に対して、本件住宅の修補を請求することができる。この場合において、建設工事保険により補われない費用については、県がその修補費用を負担するものとする。ただし、県が希望した場合、県営住宅整備事業者との間で費用について協

議することができるものとする。

第6章 雑則

（管轄裁判所）

第15条 本契約に係る訴訟については広島地方裁判所をもって第1審の合意による専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第16条 本契約に定めのない事項については、本協定の定めに従うものとし、本協定によっても明らかでない事項については、必要に応じて本契約の当事者間において協議して定めることとする。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、各当事者記名押印のうえ、各自その一通を所持する。

平成 年 月 日

広島県 :

印

[県営住宅整備事業者]

住所 :

会社名 :

代表者 :

印