

## 独立行政法人経済産業研究所物件売買契約心得

(適用)

第1条 本契約条項は物件の売買契約に適用する。

(権利義務の譲渡等)

第2条 売主は、本契約によって生じる権利の全部又は一部を買主の承諾を得ずに、第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

(下請負の禁止等)

第3条 売主は、次の各号に定める下請負をしてはならない。ただし、買主の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 各府省庁等から補助金交付等停止措置又は指名停止措置が講じられている事業者に委任し、又は請負わせること（契約金額100万円未満のものを除く）。

(2) 役務等の全部若しくは大部分を一括して第三者に委任し、又は請負わせること。

2 売主は、前項ただし書に基づく下請負を行う場合は、委任又は請負寄せた業務に伴う当該事業者（以下「下請負人」という。）の行為について、買主に対しすべての責任を負うものとする。

3 売主は、第1項ただし書に基づく下請負を行う場合は、売主がこの契約を遵守するために必要な事項及び下請負の禁止について、下請負人と約定しなければならない。

4 買主は、本契約の履行期限内において売主が第1項第1号及び第2項から前項の規定に違反して各府省庁等から補助金交付等停止措置又は指名停止措置が講じられている事業者に委任し、又は請負寄せたことを知った場合は、売主に対し売主が当該事業者との間で締結した契約の変更又は解除若しくは当該事業者以外の事業者との契約の締結を求めることができるものとし、売主は買主から求めがあった場合はその求めに応じなければならない。

5 前4項までの規定は、当該契約の下請負が何重であっても同様に取り扱うものとし、売主は、必要な措置を講じるものとする。

(給付完了の通知)

第4条 売主は、契約書頭書8. 給付行為完了の通知時期が到来したときは、その旨を直ちに買主に通知しなければならない。

(給付完了の検査の時期)

第5条 買主は、前条の通知を受けた日から10日以内にその給付物件の検査をし、合格した上で引渡しを受けるものとする。

(所有権移転の時期)

第6条 前条の引渡しを終った日をもって所有権移転の時期とする。

(契約不適合責任)

第7条 買主は、本契約が完了した後でも種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しない（以下、「契約不適合」という。）ときは、売主に対して相当の期間を定めて催告し、その契約不適合の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完をさせることができる。

2 前項の規定により種類又は品質に関する契約不適合に関し履行の追完を請求するには、その契約不適合の事実を知った時から1年以内に売主に通知することを要する。ただし、第5条の引き渡し時においてその契約不適合を知り、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。

3 売主が第1項の期間内に履行の追完をしないときは、買主は、売主の負担にて第三者に履行の追完をさせ、又は契約不適合の程度に応じて売主に対する対価の減額を請求することができる。ただし、履行の追完が不能であるとき、売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき、本契約の納入期限内に履行の追完がなされず本契約の目的を達することができないとき、そのほか買主が第1項の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は、買主は、売主に対し、第1項の催告をすることなく、売主の負担において直ちに第三者に履行の追完をさせ、又は対価の減額を請求することができる。

(対価の支払)

第8条 売主は、第5条に規定する検査に合格した後、対価として、契約書頭書9. 支払請求期間等に従い請求するものとし、買主は、売主から適法な支払請求書を受理した日から30日（以下「約定期間」という。）以内に対価を支払わなければならない。

(遅延利息)

第9条 買主が前条の約定期間内に対価を支払わない場合には、遅延利息として約定期間満了の日の翌日から支払をする日までの日数に応じ、当該未払金額に対し、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項に規定する財務大臣が銀行の一般貸付率を勘案して決定する率（以下「財務大臣が決定する率」という。）を乗じて計算した金額を売主に支払わなければならない。

(違 約 金)

第10条 売主が天災その他不可抗力の原因によらないで、履行期限までに給付物件の引渡しを終わらないときは、買主は、違約金として延引日数1日につき契約金額の100分の1に相当する額を徴収することができる。

(契約の解除)

第11条 買主は、売主が次の各号の一に該当するときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 売主が天災その他不可抗力の原因によらないで、履行期限までに物件の給付を完了しないか、又は履行期限までに物件の給付を完了する見込みがないと買主が認めたとき。
- (2) 売主が正当な事由により解約を申出たとき。
- (3) 本契約の履行に関し、売主又はその使用人等に不正の行為があったとき。
- (4) 各号に定めるもののほか、売主が本契約条項に違反したとき。

#### (損害賠償)

第12条 買主は、契約不適合の履行の追完、違約金の徴収、本契約の解除をしても、なお損害がある場合には、売主に対して損害賠償の請求をすることができる。

- 2 買主は、前項によって種類又は品質に関する契約不適合を理由とする損害の賠償を請求する場合、その契約不適合を知った時から1年以内に売主に通知することを要するものとする。

#### (契約の公表)

第13条 売主は、本契約の名称、契約金額並びに売主の商号又は名称及び住所等が公表されることに同意するものとする。

#### (紛争の解決方法)

第14条 本契約の目的の一部、納期その他一切の事項については、買主と売主との協議により、何時でも変更することができるものとする。

- 2 前項のほか、本契約条項について疑義があるとき又は本契約条項に定めてない事項については、買主と売主との協議により決定するものとする。
- 3 本契約に関する訴えの第一審は、買主の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に専属する。

### 特記事項

#### 【特記事項1】

##### (談合等の不正行為による契約の解除)

第1条 買主は、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。

- (1) 本契約に関し、売主が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3条又は第8条第1号の規定に違反する行為を行ったことにより、次のイからハまでのいずれかに該当することとなったとき
  - イ 独占禁止法第61条第1項に規定する排除措置命令が確定したとき
  - ロ 独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金納付命令が確定したとき
  - ハ 独占禁止法第7条の2第18項又は第21項の課徴金納付命令を命じない旨の通知があったとき
- (2) 本契約に関し、売主の独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき

- (3) 本契約に関し、売主（法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条に規定する刑が確定したとき

（談合等の不正行為に係る通知文書の写しの提出）

第2条 売主は、前条第1号イからハまでのいずれかに該当することとなったときは、速やかに、次の各号の文書のいずれかの写しを買主に提出しなければならない。

- (1) 独占禁止法第61条第1項の排除措置命令書
- (2) 独占禁止法第62条第1項の課徴金納付命令書
- (3) 独占禁止法第7条の2第18項又は第21項の課徴金納付命令を命じない旨の通知文書

（談合等の不正行為による損害の賠償）

第3条 売主が、本契約に関し、第1条の各号のいずれかに該当したときは、買主が本契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、買主が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、売主は、契約金額（本契約締結後、契約金額の変更があった場合には、変更後の契約金額）の100分の10に相当する金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）を違約金（損害賠償額の予定）として買主の指定する期間内に支払わなければならない。

2 前項の規定は、本契約による履行が完了した後も適用するものとする。

3 第1項に規定する場合において、売主が事業者団体であり、既に解散しているときは、買主は、売主の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の支払を請求することができる。この場合において、売主の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

4 第1項の規定は、買主に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金（損害賠償額の予定）の金額を超える場合において、買主がその超える分について売主に対し損害賠償金を請求することを妨げるものではない。

5 売主が、第1項の違約金及び前項の損害賠償金を買主が指定する期間内に支払わないときは、売主は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した金額の遅延利息を買主に支払わなければならない。

## 【特記事項2】

（暴力団関与の属性要件に基づく契約解除）

第4条 買主は、売主が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）が、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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）であるとき又は法人等の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、

その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき

- (2) 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ているとき(3) 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き(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれと社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(下請負契約等に関する契約解除)

第5条 売主は、本契約に関する下請負人等(下請負人(下請が数次にわたるときは、全ての下請負人を含む。)及び再受任者(再委任以降の全ての受任者を含む。)並びに自己、下請負人又は再受任者が当該契約に関連して第三者と何らかの個別契約を締結する場合の当該第三者をいう。以下同じ。)が解除対象者(前条に規定する要件に該当する者をいう。以下同じ。)であることが判明したときは、直ちに当該下請負人等との契約を解除し、又は下請負人等に対し解除対象者との契約を解除させるようにしなければならない。

- 2 買主は、売主が下請負人等が解除対象者であることを知りながら契約し、若しくは下請負人等の契約を承認したとき、又は正当な理由がないのに前項の規定に反して当該下請負人等との契約を解除せず、若しくは下請負人等に対し契約を解除させるための措置を講じないときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第6条 買主は、第4条又は前条第2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより売主に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

- 2 売主は、買主が第4条又は前条第2項の規定により本契約を解除した場合において、買主に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 3 売主が、本契約に関し、第4条又は前条第2項の規定に該当したときは、買主が本契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、買主が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、売主は、契約金額(本契約締結後、契約金額の変更があった場合には、変更後の契約金額)の100分の10に相当する金額(その金額に100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を違約金(損害賠償額の予定)として買主の指定する期間内に支払わなければならない。
- 4 前項の規定は、本契約による履行が完了した後も適用するものとする。
- 5 第2項に規定する場合において、売主が事業者団体であり、既に解散しているときは、買主は、売主の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の支払を請求することができる。この場合において、売主の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。
- 6 第3項の規定は、買主に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金(損害賠償額の予定)の

金額を超える場合において、買主がその超える分について売主に対し損害賠償金を請求することを妨げるものではない。

- 7 売主が、第3項の違約金及び前項の損害賠償金を買主が指定する期間内に支払わないときは、売主は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した金額の遅延利息を買主に支払わなければならない。

(不当介入に関する通報・報告)

第7条 売主は、本契約に関して、自ら又は下請負人等が、暴力団、暴力団員、暴力団関係者等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は下請負人等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を買主に報告するとともに警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。