独立行政法人　経済産業研究所物件売買契約心得

（適　用）

1. 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若しくは義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、買主の承諾を得た場合は、この限りではない。

（給付完了の通知）

第３条　売主は、物件全部の給付を終ったときは、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４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）

1. 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。

（担保責任）

1. 買主は、給付物件の引渡しが終わったあとでもがあることを発見したと

　きは、売主に対して相当の期間を定めて、そのの補修をさせることができる。

２　前項によっての補修をさせることができる期間は、第４条の物件の引渡しを終わった日から１ヵ年とする。

３　売主が第１項の期日までにの補修をしないときは、買主は、売主の負担において第三者にの補修をさせることができる。

（対価の支払）

第７条　買主は、給付物件の引渡しを受けた後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８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、3.7％を乗じて計算した金額を支払うものとする。

（違約金）

第９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１０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し出たとき。

　（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）　前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１１条　買主は、の補修、違約金の徴収、契約の解除をしてもなお損害賠償の請求をすることができる。ただし、損害賠償を請求することができる期間は、履行期限から１ヵ年とする。

（契約の公表）

第１２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１３条　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いない事項については、双方協議の上決定するものとする。

（準拠法等）

第１４条 本契約は日本法を準拠法とし、本契約に関する紛争については東京地方裁判所

第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

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、次のイからニ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４９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５０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６６条第４項の審決が確定したとき

ニ 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号イからニ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４９条第１項の排除措置命令書

(2) 独占禁止法第５０条第１項の課徴金納付命令書

(3) 独占禁止法第６６条第４項の審決についての審決書

(4) 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損害賠償金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５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、すべての下請負人を含む。）及び再委任者（再委任以降のすべての受任者を含む。）並びに自己、下請負人又は再委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、前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損害賠償金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５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。