

令和6年度買取型交番整備事業（第二次） 売買契約書（案）

警察共済組合北海道支部（以下「甲」という。）と ●●●●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、令和●年●月●日に乙との間で締結された令和6年度買取型交番整備事業基本協定（第二次）（以下「基本協定」という。）に基づくものとする。

- 1 売買代金 金 円
（うち消費税及び地方消費税の額 金 円）
（内訳は別表「物件目録」のとおり）
- 2 引渡期限 令和7年11月28日

（総則）

第1条 乙は、基本協定に基づき、別表「物件目録」に表示する交番及び附帯施設等（以下「対象物件」という。）を完成させ、頭書の引渡期限までに甲に引き渡すものとする。

2 甲は、乙が完成させた対象物件の買取検査を行い、売買代金を支払うものとする。

（権利義務の譲渡等）

第2条 乙は、本契約により生ずる権利又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、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りではない。

（引渡期限の変更）

第3条 乙は、不可抗力又は法令変更により引渡期限までの引渡しが困難な場合、甲に対して引渡期限の変更を請求することができる。

2 甲は、前項による変更請求があった場合に、引渡しができないやむを得ない理由があると認められるときは、引渡期限の変更を行うものとする。

（法令変更等による売買代金の変更）

第4条 甲又は乙は、本契約の締結の日から買取検査の日までの間に、法令変更による費用の増減が生じた場合又は生じることが確実である場合、若しくは日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により売買代金額が不相当となったと認められるときは、相手方に対して売買代金額の変更を請求することができる。

2 前項の請求により、売買代金額の変更が必要となった場合には、甲乙が協議して、その変更金額を定めるものとする。

（売買代金額の変更期限）

第5条 前条による売買代金額の変更の請求は、買取検査の前までに行うものとする。

（買取検査の実施）

第6条 乙は、対象物件が完成したときは、甲に買取検査の実施を請求しなければならない。

2 乙は、次の各号に定める書類を添えて前項の請求を行うものとする。

- 一 設計図書（変更があった場合は、変更後の設計図書とする。）
- 二 維持管理、機器使用のための必要書類
- 三 竣工検査及び機器等の試運転の結果
- 四 その他の検査結果に関する書面の写し

- 3 甲は、第1項の通知を受けたときは、通知を受けた日から起算して10日以内に乙の立会の上、買取検査を実施し、別に定める買取検査基準に適合するときは、乙に対して買取検査合格通知書を交付しなければならない。
- 4 甲は、前項の買取検査合格通知書が交付できない場合は、乙にその理由を示して、対象物件の修補を求めることができる。
- 5 乙は、前項による甲の修補の求めに疑義等があるときは、甲に協議を申し入れることができる。この申入れは、甲の修補の求めがあった日から2日以内に行わなければならない。
- 6 甲は、前項による協議の結果、乙の申入れが合理的であると認められる場合は、修補の求めを修正又は撤回しなければならない。
- 7 乙は、前項により撤回された場合を除き、甲から第4項の修補の求めがあった場合は、速やかに修補を行い、甲の買取検査を受けなければならない。この場合において、第2項の設計図書については修正等を行うものとする。

(対象物件の引渡し)

- 第7条 乙は、前条による買取検査合格通知書を受け取った後、7日以内に対象物件を甲に引き渡さなければならない。
- 2 乙は、前項による引渡しに当たって、甲に対し引渡書を提出し、甲はそれを受領した後、乙に対し受領書を発行するものとする。

(売買代金の支払い)

- 第8条 乙は、前条第2項の規定による甲の受領書の発行後、支払請求書を甲に提出するものとする。
- 2 甲は、当該請求書を受領した日から40日以内に、売買代金を乙に支払わなければならない。

(所有権の移転)

- 第9条 対象物件の所有権は、甲が乙から第7条第2項の規定による引渡書を受領した日に甲に移転するものとする。

(所有権保存登記の申請)

- 第10条 前条の規定により所有権が移転した場合は、甲は速やかに本契約の対象物件に係る甲名義による建物の所有権保存登記の申請手続を行うものとする。
- 2 乙は、前項の手続に必要な書類を甲に提供するものとする。
 - 3 前項の登記の手続に要する費用は、甲が負担する。

(売買代金の遅延損害金)

- 第11条 売買代金の支払いが、第8条第2項に規定する支払期日より遅れた場合、乙は甲に対して、甲が乙に支払うべき売買代金額につき、遅延日数に応じ、年2.5%の割合で計算した額(100円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)の遅延利息の支払を請求することができる。

(引渡しの遅延損害金)

- 第12条 対象物件の引渡しに、乙の責めに帰すべき事由により、引渡期限の日より遅れた場合は、甲は乙に対して、売買代金額につき、遅延日数に応じ、年2.5%の割合で計算した額(100円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)の損害金の支払を請求することができる。

(危険負担)

- 第13条 甲は、第6条の買取検査合格通知の日から、第9条の規定により対象物件の所有権が甲に移転するまでの間に、天災等で甲と乙のいずれの責めにも帰すことができないものにより、

対象物件が滅失又は毀損した場合は、乙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、甲は、乙と協議し、前項の売買代金の減免に代えて、乙に対して、対象物件の補修を請求することができる。この費用は、乙が負担するものとする。

(甲による契約の解除)

第14条 乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、乙に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

一 乙による本始業の放棄と認められる状況が30日以上継続したとき。

二 乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）について、乙の取締役会等でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役等も含む。）によってその申立てがなされたとき。

三 乙が本契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状態が解除されず、本契約の目的を達することができないと認められるとき。

- 2 乙が次のいずれかに該当する場合、甲は契約を解除することができる。

一 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

二 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

三 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たと認められるとき。

四 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認められるとき。

五 役員等が暴力団又は暴力団員と、社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

六 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第一号から第五号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

七 乙が、第一号から第五号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第六号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

- 3 前2項の規定によりこの契約が解除された場合においては、乙は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(談合その他不正行為による解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして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49条第1項に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が同条第7項又は同法第52条第5項の規定により確定したとき。

二 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして、独占禁止法第50条第1項に規定する課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が同条第5項又は同法第52条第5項の規定により確定したとき。

三 乙が、独占禁止法第66条に規定する審決（同法第66条第3項の規定による原処分の一部を

取り消す審決を除く。)を受け、当該審決の取消しの訴えを同法第77条第1項に規定する期間内に提起しなかったとき。

四 乙が、公正取引委員会が乙に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。

五 乙(乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人)に対し、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は第198条の規定による刑が確定したとき。

(賠償の予約)

第16条 乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、この契約による売買代金額の10分の2に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。対象物件を引き渡した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。

一 前条第1号から第4号までのうち、命令又は審決の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項の規定に基づく不正な取引方法(昭和57年公正取引委員会告示第15号)第6項で規定する不当廉売に当たる場合その他甲が特に認める場合

二 前条の規定は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金を超える場合において、甲がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

(協議解除)

第17条 甲は、対象物件が完成するまでの間は、第14条又は第15条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(乙による契約の解除)

第18条 乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、甲に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

一 本事業の継続が困難となったとき。

二 破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続(今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。)を開始したとき。

2 前項により、本契約が解除となった場合、甲及び乙は、次の各号に掲げられた処理に従う。

一 甲は、対象物件の出来形部分について適正な価格で買取るものとする。

なお、当該代金の支払時期及び支払方法については、甲及び乙との協議により決定する。

二 乙は、第一号で支払われた代金については、対象物件に関わる負債等に優先して充当するものとする。

3 前2項の規定により本契約が解除となった場合においては、乙は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間に支払わなければならない。

(損害賠償)

第19条 甲又は乙が、本契約に定める義務を履行せず、又は信義に反する行為をしたため、本契約の目的を達成できないとき又は不測の損害を受けたときは、甲又は乙は催告した後、この契約の全部又は一部を解除し、又はその損害の全部又は一部を賠償させることができる。ただし、損害額等について別段の定めがある場合は、その規定に従うものとする。

(契約不適合責任)

第20条 乙は、契約の目的物の種類、品質、又は数量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。)を引き渡したとき(その引渡しを要しない場合にあっては、業務

が終了したときに業務の目的物が種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しないときは、別に定める場合を除き、その修補による履行の追完、又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責めを負うものとする。ただし、甲の指示により生じたものであるときは、この限りでない。また、その履行の追完に過分の費用を要するときは、甲は履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲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、甲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、甲は、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。
 - 一 履行の追完が不能であるとき。
 - 二 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - 三 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をした目的を達することができない場合において、乙が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - 四 前3号に掲げる場合のほか、甲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。

(契約不適合責任期間等)

第21条 甲は、引き渡された対象物件に関し、第7条の規定による引渡し（以下この条において「引渡し」という。）を受けた日から2年以内でなければ、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。

- 2 前項の規定にかかわらず、設備機器本体の契約不適合については、引渡しの時、甲が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の元で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 3 前2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、乙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。
- 4 甲が第1項又は第2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7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、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から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。
- 5 甲は、第1項又は第2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。
- 6 前各項の規定は、契約不適合が乙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乙の責任については、民法の定めるところによる。
- 7 民法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。
- 8 甲は、対象物件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、その旨を直ちに乙に通知しなければ、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、乙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。
- 9 引き渡された対象物件の契約不適合が支給材料の性質又は甲の指図により生じたものであるときは、甲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、乙がその材料又は指図の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、この限りではない。

(費用及び公租公課の負担)

第22条 本契約手続のうち契約締結の費用は、甲及び乙が各自負担する。

2 対象物件に対する公租公課その他の管理費用は、第9条の所有権移転日とし、所有権移転の前日までは乙が、それ以降は甲が負担する。

(収入印紙の負担)

第23条 本契約に必要な収入印紙は、乙が負担する。

(著作権)

第24条 甲は、設計図書について無償で利用する権利を有し、その利用の権利は本契約の終了後も存続する。

2 前項の設計図書及び対象物件が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

3 乙は、甲が設計図書及び対象物件を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、本契約に別段の定めがある場合を除き、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を自ら行使し、又は作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。

一 設計図書又は対象物件の内容を公表すること。

二 対象物件の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

三 対象物件を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

四 対象物件を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は作者をして行使させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りではない。

一 第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

二 設計図書及び対象物件の内容を公表すること。

三 対象物件に、乙の実名又は変名を表示すること。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する一切の紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする

(本契約に定めのない事項)

第26条 本契約に定めのない事項については、基本協定の定めに従うものとし、本契約によっても明らかでない事項については、甲乙が協議して定めることとする。

2 本契約により難い事情が生じたとき、又はこの契約について疑義が生じたときは、甲乙が協議して定めるものとする。

(クーリングオフ規定)

第27条 第15条乃至第19条の定めにかかわらず、この契約を事務所等（宅地建物取引法第37条の2に定める場所をいう。以下同じ。）以外の場所において締結したときは、甲は、契約締結の日から8日以内に乙に対し書面による解除通知を発信することにより、この契約を解除することができる。ただし、甲がこの契約締結に先立って売買物件の買受けの申込みを行った場合、当該申込みの行った場所が事務所等であるとき又は当該申込みの撤回を行うことができる場合及び撤回を行う方法についての説明を記載した書面の交付を受けた日から起算して8日を経過した場合はこの限りではない。

2 前項による契約の解除は、同項に定める書面の発信された時に効力を生じるものとし、この

場合には、乙は、甲に対し損害賠償又は違約金の請求をしないとともに、この契約に基づき受領した金銭を無利息にて速やかに返還するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印の上、甲乙が原本各1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 警察共済組合
警察共済組合北海道支部長
代理人 北海道警察本部長
伊藤 泰 充

(乙) 住所

氏名

宅地取引事業者
免許証番号
事務所所在地
代表者氏名
宅地建物取引主任者 登録番号 知事第 号
氏名

別表

物 件 目 録

	施 設 名	所在地	構造等	附帯施設	売買代金
1	東警察署 札幌交番	札幌市東区東苗穂 8条3丁目614番9	●●造 地上2階建 建築面積 m ² 延床面積 m ²	駐 車 場 そ の 他	(うち消費税及び地方消費税の額) 円 円)
2	南警察署 山鼻交番	札幌市中央区南23 条西10丁目1193番 6	●●造 地上1階建 建築面積 m ² 延床面積 m ²	駐 車 場 そ の 他	(うち消費税及び地方消費税の額) 円 円)
3	北警察署 北二十条交番	札幌市北区北20条 西5丁目18番6	●●造 地上1階建 建築面積 m ² 延床面積 m ²	駐 車 場 そ の 他	金 円 (うち消費税及び地方消費税の額) 円)
4	手稲警察署 前田交番	札幌市手稲区前田 5条15丁目702番1	●●造 地上2階建 建築面積 m ² 延床面積 m ²	駐 車 場 そ の 他	金 円 (うち消費税及び地方消費税の額) 円)
5	江別警察署 東野幌交番	江別市東野幌本町 7番19	●●造 地上1階建 建築面積 m ² 延床面積 m ²	駐 車 場 そ の 他	金 円 (うち消費税及び地方消費税の額) 円)
合 計					金 円 (うち消費税及び地方消費税の額) 円)

令和6年度買取型交番整備事業（第二次）における買取検査基準

(目的)

第1 この買取検査基準は、本契約書第6条第3項に基づく交番の買取検査に必要な技術的事項を定めることにより、検査の適正な実施を図ることを目的とする。

(買取検査の内容)

第2 買取検査は、乙が本契約に付属する設計図書の内容等に基づき、適否の判定を行うものとする。

(買取検査の事項)

第3 買取検査は、次の事項について、適否の判定を行うものとする。

(1) 建築に関する事項

- ① 主要な部位の寸法及び数量
- ② 各部の施工方法、仕上材及び納まり
- ③ 使用材料等の品質
- ④ 工事記録報告書、試験成績書、記録写真
- ⑤ 建物の周囲及び内部の後片付け及び清掃
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認

(2) 電気設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配線、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認

(3) 機械設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配管、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認