

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業

事業仮契約書

契約の解除、契約の終了

事業契約の解除、終了に関する事項

(抜粋)

令和7年8月20日

小山町

おやま菅沼住宅パートナーズ株式会社

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第 55 条 管理者は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 管理者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、正当な理由なく、設計又は工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は工事に着手しないとき。
- (2) 管理者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、事業者の責に帰すべき事由により本施設が工期内に完成しないとき又は工期経過後相当の期間内に本施設の工事を完成する見込みが明らかでないときと認められるとき。
- (3) 管理者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、事業者の責に帰すべき事由により本施設の引渡しが行われぬとき又は引渡予定日経過後相当の期間内に本施設を引き渡す見込みが明らかでないときと認められるとき。
- (4) 維持管理・運営業務について要求水準書に従った義務の履行を行わない場合であって、別に定めるところにより管理者がこの契約を解除する権利を取得するに至ったとき。
- (5) 破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算の手続の開始その他これらに類似する倒産手続の開始の申立てを取締役会において決議したとき又は第三者の申立てによって当該手続が開始されたとき。
- (6) 本事業の遂行を放棄し、当該状態が 30 日以上継続したとき。
- (7) 第 37 条第 1 項の業務日誌又は同条第 2 項の業務報告書に重要な事項についての虚偽の記載をしたとき。
- (8) 第 57 条又は第 58 条第 3 項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 前各号に掲げる場合のほか、管理者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、この契約上の義務に違反し、かつ、その違反によりこの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 前項の規定によりこの契約が解除された場合には、事業者は、次の各号に掲げる区分に従い、次の各号に掲げる額を違約金として管理者の指定する期間内に支払わなければならない。

- (1) 第 31 条第 5 項に規定する完成確認書の交付前に解除された場合、本施設の整備に係るサービス対価（本施設の整備に係る資金調達に伴う利息相当額のサービス対価を除き、消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 10 分の 1 に相当する額
- (2) 第 31 条第 5 項に規定する完成確認書の交付後に解除された場合、1 年間の維持管理・運営費に相当する額のサービス対価（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 10 分の 1 に相当する額

3 前項の場合において、第 6 条の規定により契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供、保証又は履行保証保険契約の締結が行われているときは、管理者は、当該契約保証金若しくは担保、保証又は履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当する。

(管理者の任意解除権)

第 56 条 管理者は、本事業を継続する必要がなくなった場合その他の事由により必要があると認めるときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

2 管理者は、前項の規定により契約を解除したことにより事業者に損害を及ぼしたときは、その損害（弁護士その他のアドバイザーに関する合理的な費用、及び事業者と金融機関等との金銭消費貸借契約その他の関連契約に基づき事業者が当該金融機関等に対して負担するブレイクファンディングコスト（残存元利金返済額）及びその他の合理的な金融費用を含むが、これらに限らない。）を賠償しなければならない。

(管理者の債務不履行等による契約解除)

第 57 条 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 管理者が各サービス対価の支払を遅延し、事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該義務を履行しないとき。
- (2) 事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、管理者が契約上の義務に違反し、かつ、その違反によりこの契約の履行が困難となったとき。
- (3) 第 13 条の規定により要求水準書を変更したため、次のいずれかに該当するに至ったとき。
 - (ア) サービス対価の総額がこの契約の締結時の額から 100 分の 5 以上減少したとき。
 - (イ) 本施設の整備に係るサービス対価がこの契約の締結時の額から 100 分の 5 以上減少したとき。
 - (ウ) 維持管理・運営に係るサービス対価がこの契約の締結時の額から 100 分の 5 以上減少したとき。
 - (エ) 事業者による要求水準書に従った業務の遂行が著しく困難となったと認められるとき。

(4) 第 22 条の規定による工事の施工の中止期間が 1 月を超えたとき。ただし、中止が工事の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分の工事が完成した後、1 月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

2 事業者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害（弁護士その他のアドバイザーに関する合理的な費用、並びに事業者と金融機関等との金銭消費貸借契約その他の関連契約に基づき事業者が当該金融機関等に対して負担するブレイクファンディングコスト、残存元利金返済額及びその他の合理的な金融費用を含むが、これらに限らない。）の賠償を管理者に請求することができる。

(不可抗力又は法令変更等による契約解除)

第 58 条 不可抗力又は法令変更等により、事業者による事業の継続が不可能となった場合

又は事業の継続に過分の費用を要する場合において、不可抗力事由等の発生の日から 60 日を経過しても第 22 条第 4 項若しくは第 39 条第 4 項の協議が整わないとき又は第 42 条第 1 項の通知の日から 60 日を経過しても同条第 5 項の協議が整わないときは、管理者は、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 管理者は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより事業者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。この場合において、建設期間中の不可抗力による工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具の損害に係る管理者の負担については、第 29 条に定めるところによる。
- 3 不可抗力又は法令変更等により、維持管理・運営業務の中止期間が 1 月を超えた場合においては、事業者は、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、中止が維持管理・運営業務の一部のみの場合には、その一部を除いた他の維持管理・運営業務についてはこの限りでない。

(完成前の解除の効力)

第 59 条 管理者は第 31 条第 5 項に規定する完成確認書の交付前にこの契約が解除された場合においては、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。

- 2 管理者は、前項の検査を行う場合において、本施設がこの契約、設計図書又は関係図書に適合しないと認める相当の理由があり、必要があると認められるときは、当該相当の理由を事業者へ通知して、工事目的物を最小限度破壊して検査することができる。この場合において、検査及び復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。
- 3 管理者は、第 1 項に規定する引渡しを受けたときは、別に定めるところにより、当該引渡しを受けた出来形部分に相応する本施設整備に係るサービス対価並びに出来形部分の設計及び建設に関して生じた合理的な費用（事業者の設立に係る費用、基本設計図書等の作成に係る費用、弁護士その他のアドバイザーに関する合理的な費用、及び事業者と金融機関等との金銭消費貸借契約その他の関連契約に基づき事業者が当該金融機関等に対して負担するブレイクファンディングコスト、[残存元利金返済額]その他の合理的な金融費用を含むが、これらに限らない。）を事業者に支払わなければならない。この場合において、契約の解除が第 55 条第 1 項の規定に基づくものであるときは、管理者は、支払うべき本施設の整備に係るサービス対価と同条第 2 項の違約金（契約保証金若しくは担保、保証又は履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当した場合は当該充当後の金額）を相殺することができる。

(事業者の帰責事由による解除の場合の特例)

第 60 条 第 31 条第 5 項に規定する完成確認書の交付前にこの契約が第 55 条第 1 項の規定に基づき解除された場合には、次のいずれかに該当するときを除き、前条第 1 項の規定

にかかわらず、管理者は、事業者に対して、本施設を取り壊して事業用地等を原状回復するように求めることができる。この場合において、当該原状回復の費用は、事業者の負担とする。

- (1) 管理者が本施設の出来形部分を利用して工事を継続することが妥当と判断するとき。
- (2) 本施設の工事の進捗状況から判断して出来形部分の買受が社会通念上合理的であると認められるとき。

(完成後の解除の効力)

第 61 条 管理者は、第 31 条第 5 項に規定する完成確認書の交付後にこの契約が解除された場合においては、事業者にあらかじめ通知を行い、当該解除の日から 30 日以内に本施設の現況を確認するための検査を行うものとする。この場合において、管理者は、本施設がこの契約又は関係図書に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。

2 前項の修補に要する費用の負担は、次の各号に掲げる修補の発生の原因に応じて、それぞれ次のとおりとする。

- (1) 不可抗力により生じた損害又は長期間の使用に伴い生ずる劣化で要求水準書に定める維持管理の方法によってもその発生がやむを得ないと認められるものは管理者の負担
- (2) 第三者の責に帰すべき事由により生じた損害で第 41 条第 2 項に規定するやむを得ない事由があるものは維持管理・運営に係るサービス対価の 1 年分の 100 分の 1 を超える額について、管理者の負担
- (3) 前 2 項に掲げるもの以外のものは事業者の負担

3 管理者は、第 1 項の検査を行った場合において、本施設がこの契約及び関係図書に適合すると認めるときは、事業者に対して、その旨を通知しなければならない。

4 事業者は、前項の通知を受けたときは、本施設の整備に係るサービス対価の残額の支払を請求することができる。

5 管理者は、前項の規定による請求があったときは、本施設の整備に係るサービス対価の残額を本契約別紙 2 の支払いスケジュールに準じて支払わなければならない。この場合において、契約の解除が第 55 条第 1 項の規定に基づくものであるときは、管理者は、支払うべき本施設の整備に係るサービス対価と同条第 2 項の違約金（契約保証金若しくは担保、保証又は履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当した場合は当該充当後の金額）を相殺することができる。

(契約の終了)

第 62 条 この契約は、この契約上の別段の規定に該当する場合を除き、令和 39 年 3 月 31

日をもって終了する。なお、管理者は契約終了日の1年前に、本施設がこの契約及び関係図書に定める水準を満たしていることの確認のための協議を開始するものとする。

- 2 管理者は、維持管理・運営期間満了の90日前までに、事業者へ通知を行い、本施設の現況を確認するための検査を行うことができる。この場合において、管理者は、本施設がこの契約又は関係図書に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。
- 3 前項の修補に要する費用の負担は、前条第2項に定めるところによる。

(契約終了時の措置)

第63条 事業者は、この契約が終了した場合において、事業用地等に第60条の規定に基づき取り壊すべき本施設があるとき又は事業用地等若しくは本施設に事業者が所有し、若しくは管理する工事材料、仮設物、機械器具その他の物件（事業者が使用する構成企業等その他の第三者が所有し又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、事業用地等又は本施設を修復し、取り片付けて、管理者に明け渡さなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は事業用地等若しくは本施設の修復若しくは取片付けを行わないときは、管理者は、事業者へ代わって当該物件を処分し、事業用地等若しくは本施設を修復し、若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、管理者の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、管理者の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
- 3 第1項に規定する事業者のとるべき措置の期限、方法等については、管理者が事業者の意見を聴いて定めるものとする。
- 4 事業者は、この契約が終了したとき、その終了事由のいかんに関わらず、管理者に対し、本施設の整備に関する設計図書及び完成図書その他修繕等（大規模修繕を含む）に係る書類（ただし、契約終了までに管理者に提出しているものを除く。）、維持管理・運営のために必要なすべての書類を事業者の費用負担により提供する。また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。