

県営上溝団地特定事業 特定事業契約書（案）の修正 新旧対照表（令和3年12月17日）

資料名：別添資料4 特定事業契約書（案）（SPC用）

No.	頁	新	旧
1	23	<p>(契約不適合責任)</p> <p>第 55 条 県は、別紙 5 の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に建替住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」（以下「<u>品確法</u>」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、「<u>品確法</u>」の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、県は履行の追完を請求することができない。</p> <p><u>2 前項の規定は、契約不適合が受注者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受注者の責任については、民法、品確法その他法令の定めるところによる。</u></p> <p><u>3 民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）については適用しない。</u></p>	<p>(契約不適合責任)</p> <p>第 55 条 県は、別紙 5 の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に建替住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、<u>PFI 事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び</u>「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、<u>同法の</u>「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、県は履行の追完を請求することができない。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>
	24	<p><u>4 第 1 項の場合において、PFI 事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県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。</u></p>	<p><u>2 前項の場合において、PFI 事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県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。</u></p>

No.	頁	新	旧
1	24	<p><u>5</u> 第1項の場合において、県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、県は、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。</p> <p>(1) 履行の追完が不能であるとき。</p> <p>(2) PFI事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>(3) 工事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、PFI事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>(4) 前3号に掲げる場合のほか、県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。</p> <p><u>6</u> 県が<u>契約不適合責任期間</u>の内に契約不適合を知り、その旨をPFI事業者に通知した場合において、県が通知から1年が経過する日までに請求をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求をしたものとみなす。</p> <p><u>7</u> PFI事業者は、第1項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI事業者は、県に対し、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p>	<p><u>3</u> 第1項の場合において、県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、県は、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。</p> <p>(1) 履行の追完が不能であるとき。</p> <p>(2) PFI事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>(3) 工事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、PFI事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>(4) 前3号に掲げる場合のほか、県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。</p> <p><u>4</u> 県が第1項に規定する<u>契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間</u>（以下「<u>契約不適合責任期間</u>」という。）の内に契約不適合を知り、その旨をPFI事業者に通知した場合において、県が通知から1年が経過する日までに請求をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求をしたものとみなす。</p> <p><u>5</u> PFI事業者は、第1項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI事業者は、県に対し、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p>

No.	頁	新	旧
1	24	<p><u>8</u> PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途県が PFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1 年間で下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。</p> <p><u>9</u> 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第 1 項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、県に報告するものとする。</p> <p><u>10</u> 第 8 項の現場確認の結果、修補を要するものの第 1 項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI 事業者は、その対応につき県と協議するものとする。</p> <p><u>11</u> PFI 事業者は、建設企業をして、県に対し本条による履行の追完及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙 15 の様式によるものに限る。）を建設企業から徴し、県に差し入れるものとする。</p>	<p><u>6</u> PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途県が PFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1 年間で下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。</p> <p><u>7</u> 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第 1 項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、県に報告するものとする。</p> <p><u>8</u> 第 6 項の現場確認の結果、修補を要するものの第 1 項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI 事業者は、その対応につき県と協議するものとする。</p> <p><u>9</u> PFI 事業者は、建設企業をして、県に対し本条による履行の追完及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙 15 の様式によるものに限る。）を建設企業から徴し、県に差し入れるものとする。</p>

資料名：別添資料4 特定事業契約書（案）（SPC以外）

No.	頁	新	旧
1	23	<p>(契約不適合責任)</p> <p>第 55 条 県は、別紙 5 の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に建替住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」（以下「<u>品確法</u>」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、<u>品確法</u>の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、県は履行の追完を請求することができない。</p> <p><u>2 前項の規定は、契約不適合が受注者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受注者の責任については、民法、品確法その他法令の定めるところによる。</u></p> <p><u>3 民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「<u>契約不適合責任期間</u>」という。）については適用しない。</u></p> <p><u>4 第 1 項の場合において、PFI 事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県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。</u></p> <p><u>5 第 1 項の場合において、県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、県は、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。</u></p>	<p>(契約不適合責任)</p> <p>第 55 条 県は、別紙 5 の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に建替住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、<u>PFI 事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び</u>「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、<u>同法</u>の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、県は履行の追完を請求することができない。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p><u>2 前項の場合において、PFI 事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県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。</u></p> <p><u>3 第 1 項の場合において、県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、県は、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。</u></p>

No.	頁	新	旧
1	23	<p>(1) 履行の追完が不能であるとき。</p> <p>(2) PFI 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>(3) 工事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、PFI 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>(4) 前3号に掲げる場合のほか、県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。</p>	<p>(1) 履行の追完が不能であるとき。</p> <p>(2) PFI 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。</p> <p>(3) 工事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、PFI 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。</p> <p>(4) 前3号に掲げる場合のほか、県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。</p>
	24	<p><u>6</u> 県が<u>契約不適合責任期間</u>の内に契約不適合を知り、その旨をPFI 事業者に通知した場合において、県が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法により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。</p> <p><u>7</u> PFI 事業者は、第1項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI 事業者は、県に対し、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p> <p><u>8</u> PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途県がPFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1年間を下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。</p>	<p><u>4</u> 県が第1項に規定する<u>契約不適合に係る修補等の請求等が可能な期間</u>（以下「<u>契約不適合責任期間</u>」という。）の内に契約不適合を知り、その旨をPFI 事業者に通知した場合において、県が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法により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。</p> <p><u>5</u> PFI 事業者は、第1項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI 事業者は、県に対し、別紙5の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p> <p><u>6</u> PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途県がPFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1年間を下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。</p>

No.	頁	新	旧
1	24	<p><u>9</u> 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、県に報告するものとする。</p> <p><u>10</u> <u>第8項</u>の現場確認の結果、修補を要するものの第1項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI事業者は、その対応につき県と協議するものとする。</p>	<p><u>7</u> 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、県に報告するものとする。</p> <p><u>8</u> <u>第6項</u>の現場確認の結果、修補を要するものの第1項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI事業者は、その対応につき県と協議するものとする。</p>