

この媒介契約は国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づかない契約である。

市有地売却媒介業務委託契約書（案）

八戸市（以下「委託者」という。）と〇〇〇〇（以下「受託者」という。）は、委託者所有の不動産に関する媒介業務の委託のため、次のとおり契約を締結した。

（契約の目的等）

第1条 この契約により、受託者は、別記1業務仕様書に基づき、別表物件一覧表（以下「目的物件」という。）の売買の媒介に関する業務を誠実に行い、委託者は、受託者がその条件を成就した場合に約定報酬を支払うものとする。

（委託期間）

第2条 委託期間は、令和7年6月1日から令和7年8月31日までとする。

（専属専任の依頼）

第3条 委託者は目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、受託者以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼しないものとし、かつ、委託者が自ら発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約は行わないものとする。

（約定報酬）

第4条 約定報酬は、目的物件の内訳ごとに、売買代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を次表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額とする。この場合において、1円未満の端数が生じるときは、その端数を切り捨てるものとする。

売買代金区分	約定報酬割合
200万円以下の金額	100分の〇〇
200万円を超え400万円以下の金額	100分の〇〇
400万円を超える金額	100分の〇〇

（約定報酬の支払）

第5条 前条の約定報酬は、受託者の媒介によって目的物件の売買の契約が成立し、目的物件の買受人（以下「買受人」という。）から委託者に売買金額の全額が納入され、かつ、登記に必要な書類等の調製を終了し、委託者が当該書類を審査確認した後、適法な請求書を受けた日から30日以内に支払うものとする。

2 目的物件の売買契約が締結された後、前項の売買代金の完納又は登記に必要な書類等の調製が委託期間内に終了しない場合は、委託期間終了時の業務進捗状況について委託者が審査確認した後に、当該進捗状況に応じて委託者が別に定める額を請求することができる。

（費用負担）

第6条 委託業務の実施に必要な経費については、次の各号に定めるものを除き、受託者の負担とする。

- （1）委託者が受託者に特別に依頼した広告の料金
- （2）遠隔地への出張旅費

（契約保証金の免除）

第7条 委託者は、この契約に係る受託者が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

（売払代金等の取扱いの禁止）

第8条 受託者は、目的物件の売買契約に伴う契約保証金、売払代金及び登録免許税相当

額その他名義のいかんを問わず一切の金員を取り扱ってはならない。ただし、売買の媒介が成立した場合において、受託者が買受人から受領する手数料については、この限りでない。

(買受等の禁止)

第9条 受託者及び受託者の職員は、目的物件を直接若しくは間接に買い受け、又は当該物件に関する権利を譲り受け若しくは転売の仲介を行ってはならない。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第10条 受託者は、この契約によって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、あらかじめ委託者の承認を受けた場合は、この限りでない。

(再委託の禁止)

第11条 受託者は、目的物件の広告に関する業務以外の業務を第三者に再委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、その内容等により、やむを得ず委託業務の一部を再委託しようとするときは、あらかじめ書面により委託者に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の場合、受託者は、再委託した業務に伴う再委託先の行為について、委託者に対して全ての責任を負うものとする。

(秘密漏洩の禁止)

第12条 受託者又は受託者の代理人若しくは使用人その他の従業者は、別に定める場合を除き、委託業務の実施に当たり知り得た秘密を他に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。この契約の終了後又は解除後においても、同様とする。

(個人情報の保護)

第13条 受託者は、この契約による事務を処理するため個人情報を取り扱うに当たっては、別記2「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。この契約の終了後又は解除後においても、同様とする。

(委託者の催告による解除権)

第14条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(1) 正当な理由なく、委託業務に着手すべき期日を過ぎても、委託業務に着手しないとき。

(2) この契約の履行期限までに委託業務が完了しないとき、又は履行の見込みがないと認められるとき。

(3) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(委託者の催告によらない解除権)

第15条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第10条の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。

(2) この委託業務の目的物を完成させることができないことが明らかであるとき。

(3) 受託者がこの委託業務の目的物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 受託者の債務の一部の履行が不能である場合又は受託者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(5) 委託業務の目的物の性質や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、受託者が履行をしないでその時期を経過したとき。

- (6) 前各号に掲げる場合のほか、受託者がその債務の履行をせず、委託者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 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。以下この条において同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。
- (8) 検査又は監督の実施に当たり、受託者又はその他の使用人がその執行を妨げたとき。
- (9) 受託者が第三者より差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは競売の申立て又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (10) 受託者について破産手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立ての事実が生じたとき。
- (11) 受託者（受託者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
- ア 役員等（受託者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受託者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時業務委託契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。
- イ 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認められるとき。
- ウ 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。
- エ 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を不当に利用するなどしていると認められるとき。
- オ 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。
- カ 再委託契約又は委託業務を実施するために必要な物品の購入その他の契約に当たり、その相手方がアからオ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。
- キ 受託者が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約又は委託業務を実施するために必要な物品の購入その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、委託者が受託者に当該契約の解除を求め、受託者がこれに従わなかったとき。
- (12) 受託者が公正取引委員会から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条に規定する排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
- (13) 受託者が公正取引委員会から独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令を受け、当該納付命令が確定したとき。
- (14) 受託者が、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令について抗告訴訟を提起した場合において、当該訴えについての請求を棄却し、又は当該訴えを却下する裁判が確定したとき。
- (15) 受託者（受託者が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。
- (16) 前各号に掲げる場合のほか、受託者がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の目的を達することができないとき。

（委託者の損害賠償請求等）

第16条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- (1) 第2条の契約期間の始期において委託業務を開始することができないとき。
- (2) 前2条の規定により、委託業務の目的物の完成後にこの契約が解除されたとき。
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行

が不能であるとき。

- 2 受託者は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、該当委託物件の媒介価額に第4条の約定報酬の割合を乗じた金額（以下「約定報酬額に相当する金額」という。）の10分の1に相当する額を違約金として委託者の指定する期間内に委託者に支払わなければならない。この場合において、違約金の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。
 - (1) 前2条の規定により、委託業務の目的物の完成前にこの契約が解除されたとき。
 - (2) 委託業務の目的物の完成前に、受託者がその債務の履行を拒否し、又は受託者の責めに帰すべき事由によって受託者の債務について履行不能となったとき。
- 3 次に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなして同項の規定を適用する。
 - (1) 受託者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
 - (2) 受託者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
 - (3) 受託者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等
- 4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。
- 5 第1項第1号に該当し、委託者が損害の賠償を請求する場合の損害金の額は、約定報酬額に相当する金額から、完了分に相応する金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日における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決定する率（以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。）で計算した額とする。この場合において、損害金の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。
- 6 第2項の場合（前条第7号又は第11号の規定によりこの契約が解除された場合を除き、第3項の規定により適用される場合を含む。）において、委託者は、同項の違約金を約定報酬額から控除し、控除してなお不足がある場合は、受託者に請求することができる。
- 7 受託者は、この契約に関して前条第12号から第15号までのいずれかに該当するときは、委託者が契約を解除するか否かを問わず、約定報酬額に相当する金額の10分の1に相当する額の賠償金にこの契約の締結の日から当該賠償金の支払の日までの日数に応じ、支払遅延防止法の遅延利息の率で計算した額の利息を付して委託者に支払わなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (1) 前条第12号から第14号までに該当する場合であって、当該命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売であるとき又は委託者に金銭的損害を生じさせない行為であると委託者が認めるものであるとき。
 - (2) 前条第15号に該当する場合であって、受託者（受託者が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人。以下この号において同じ。）が刑法第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。ただし、受託者が同法第96条の6の規定にも該当し、刑が確定したときを除く。
- 8 前項の場合において、受託者が共同企業体であり、既に解散しているときは、委託者は、受託者の代表者であった者又は構成員であった者に賠償金の支払を請求することができる。この場合においては、受託者の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して同項の額を委託者に支払わなければならない。
- 9 第7項の規定にかかわらず、委託者に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超えるときは、委託者は、その超えた金額についても賠償を請求することができる。
- 10 第7項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。
- 11 委託者の責めに帰すべき事由により、約定報酬の支払が遅れた場合においては、受託者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、支払遅延防止法の遅延利息の率で計算した

額の遅延利息の支払を委託者に請求することができる。

(損害賠償)

第 17 条 委託者は、第 14 条及び第 15 条の規定によりこの契約を解除した場合において前条の違約金の額を超えた金額の損害が生じたときは、その超えた金額を損害賠償金として受託者から徴収する。

第 18 条 委託業務の実施上受託者に生じた損害については、委託者の責めに帰すべき事由による場合のほかは受託者の負担とする。

第 19 条 受託者は、委託業務の実施に当たり委託者又は第三者に損害を与えたときは、委託者の責めに帰すべき事由による場合のほかは、その賠償の責めを負わなければならない。

第 20 条 天災その他不可抗力によって委託業務の実施上損害が認められる場合において、受託者が善良なる管理者の注意を怠らなかったと認められるときは、委託者は、その損害の一部を負担することができる。

(受託者の解除権)

第 21 条 受託者は、委託者がこの契約に違反し、その違反によりこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 受託者は、前項の規定により契約を解除したときは、委託業務の履行のために要した費用の償還を委託者に請求することができる。

3 前項の請求の額は、約定報酬額に相当する金額を超えることはできないものとする。

(契約の更新)

第 22 条 この契約は、委託者及び受託者の合意により更新できるものとする。

2 前項の更新をしようとするときは、契約の期間が満了する日の 7 日前までに委託者は受託者に対し書面により申し出るものとし、新たな契約期間は 3 月を超えない範囲で定めるものとする。

(その他の協議事項)

第 23 条 この契約に定めのない事項又は疑義の生じた事項は、委託者と受託者とが協議して定める。

この契約の成立を証するため、契約書 2 通を作成し、委託者及び受託者が記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

委託者 八戸市内丸一丁目 1 番 1 号
八戸市
市長 熊谷 雄一

受託者

別表

市有地売却媒介業務物件一覧表

(注) 令和7年5月31日までに売却に至った場合は、当該委託契約の対象物件からは除外する。

番号	所在地	地目	地積(㎡)
1	大字白銀町字三島下 80-17	雑種地	1,193.00
2	大字白銀町字三島下 80-19	雑種地	290.00
3	江陽四丁目 6-22、6-25	宅地	237.27
4	南郷大字市野沢字黄檗 18-8	宅地	408.16
5	江陽四丁目 6-1	宅地	421.56
6	南郷大字市野沢字屋敷添 14-2	宅地	863.73
		建物：木造平屋建 2棟 52.80 プレハブ物置 1棟	
7	大字河原木字北沼 44-2	雑種地	136.00

※ 売却決定後に測量（分筆）するので、地番、面積が変わる可能性がある。

市有地売却媒介業務仕様書

1 受託者の義務等

受託者は、次の事項を履行する義務を負う。

- 一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。
- 二 委託者に対して、書面又は電子メールにより 1 週間に 1 回以上の頻度で業務の処理状況を報告すること。
- 三 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「指定流通機構」という。）に契約の締結の日の翌日から 5 日以内（受託者の休業日を含まないものとする。）に登録すること。
- 四 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法（以下「法」という。）第 50 条の 6 に定める登録を証する書面を委託者に対して交付すること。
- 五 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、法第 34 条の 2 第 7 項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知すること。なお、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、法第 50 条の 3 及び第 50 条の 7 に定める指定流通機構の業務に利用される。

2 受託者の業務

受託者は、前号に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行う。

- 一 契約締結後速やかに業務の担当者を定め、文書によりその氏名を委託者に通知すること。
- 二 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、委託者及び委託者の相手方に対して、遅滞なく、売買契約書を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。
- 三 委託者に対して、登記、決済手続き等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

3 媒介手順

受託者は、次の手順により媒介による売買契約を成立させるものとする。

- (1) 目的物件の現地説明等を受けた上で、買受け希望者の購入の意向を確認すること。
- (2) 買受け希望者から買受けの申込みがあった場合には、次の書類を添付して遅滞なく普通財産買受申込書を委託者に提出すること。
 - ① 個人の場合は、本籍地の市町村長が発行した身分(身元)証明書(外国人の場合は、住民票)
 - ② 法人の場合は、法人登記事項証明書
- (3) 受託者から委託者に対し普通財産買受申込書の提出があった場合には、委託者より土地売買契約書等の契約に必要な書類が交付されるので、直ちに買受け希望者との間の具体的な契約手続きを進めること。

4 買受け希望者に対する告知

受託者は、買受け希望者に対して法第 35 条に規定による重要事項の説明をする際に、次の事項についても告知するものとする。

- (1) 売買契約に先立ち、売買代金の 10 分の 1 以上の契約保証金を、委託者に納付する必要があること。
- (2) 土地売買契約書の内容を十分に説明すること。

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 受託者は、この契約による委託事務（以下「本件委託事務」という。）を処理するため個人情報（特定個人情報を除く。以下同じ。）を取り扱うに当たっては、関係法令等の規定に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の適正な取扱いに努めなければならない。

(秘密の保持)

第2条 受託者は、本件委託事務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。

(派遣労働者等の利用時の措置)

第3条 受託者は、本件委託事務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる場合は、労働者派遣契約書に秘密保持義務等個人情報の取扱いに関する事項を明記し、この契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 受託者は、委託者に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(取得の制限)

第4条 受託者は、本件委託事務を処理するため個人情報を取得する場合は、その目的を明確にし、目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な方法により取得しなければならない。

(安全管理措置)

第5条 受託者は、個人情報について、個人情報の保護に関する法律第66条第2項の規定により準用する同条1項に規定する安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

2 受託者は、個人情報の取扱いを開始したときは、直ちに、個人情報の管理体制その他の前項の措置を実施し、委託者に対し、その実施状況を書面により届け出てその承認を得るものとする。これを変更した場合も、同様とする。

(目的外利用及び提供の禁止)

第6条 受託者は、委託者の同意がある場合を除き、本件委託事務の履行により知り得た個人情報を本件委託事務の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第7条 受託者は、委託者の同意がある場合を除き、本件委託事務を処理するため委託者から提供された個人情報を複写し、又は複製してはならない。

2 受託者は、前項の同意を得て、個人情報の複写又は複製をしたときは、当該複写又は複製についての記録を作成し保管しなければならず、かつ、委託者が請求したときは、当該記録を委託者に提出しなければならない。

(再委託の禁止)

第8条 受託者は、委託者の同意がある場合を除き、個人情報の取扱いを自ら行うこととし、第三者（受託者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。）を含む。）にその処理を委託又は下請させてはならない。

2 受託者は、第三者に個人情報の取扱いに係る業務の再委託をし、又は下請をさせる場合は、当該再委託先又は下請先（以下「再委託等先」という。）との間の当該再委託又は下請に係る契約書又はこれに準ずる書面に、個人情報の保護に関して受託者が負う義務と同等以上の義務を負わせる規定をするものとし、かつ、再委託等先による個人情報の取扱いに関し必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(返還、廃棄又は消去)

第9条 受託者は、本件委託事務を処理するために委託者から引き渡され、又は受託者自ら作成し若しくは取得した個人情報について、本件委託事務完了時に、委託者の指示に基づいて返還、廃棄又は消去しなければならない。

(教育の実施)

第 10 条 受託者は、個人情報の保護、本件特記事項において事務従事者が遵守すべき事項
その他本件委託事務の適切な履行に必要な教育及び研修を、事務従事者全員に対して実施しなければならない。

(実地検査)

第 11 条 委託者は、業務に係る保有個人情報の秘匿性等その内容やその量等に応じて、作業の管理体制及び実地体制や個人情報の管理の状況について、少なくとも年 1 回以上、原則として実地検査により確認を行うものとする。

2 受託者は第三者に個人情報の取扱いに係る業務の再委託をし、又は下請をさせる場合は、第 5 条に規定する安全管理措置を講じるとともに、業務に係る保有個人情報の秘匿性等その内容に応じて、受託者自らが実地検査による確認を行うものとする。再委託先が再々委託を行う場合以降も同様とする。

(定期報告)

第 12 条 受託者は、委託者に対し、前各条に定める内容の遵守状況について、委託者が指定する方法に従い、6 箇月ごとに報告するものとする。

(監査)

第 13 条 委託者は、受託者に対し、個人情報の取扱状況に関し、いつでも委託者が指示する方法により報告を求めて監査することができるものとし、受託者は、これに協力するものとする。

2 委託者は、受託者による個人情報の取扱状況に関し、委託者が指定する職員又は専門家その他の者に、受託者の事業所に立ち入らせて監査することができるものとし、受託者は、これに協力するものとする。

3 委託者は、受託者の個人情報の取扱状況が不適切であると認めるときは、受託者に対して必要な指示をすることができるものとし、受託者は、これに従わなければならない。

4 受託者が再委託等先に個人情報の取扱いに係る業務の再委託をし、又は下請をさせた場合においては、委託者は、当該再委託等先に対して第 1 項及び第 2 項に規定する監査をすることができるものとし、受託者は、再委託等先がこれに協力するよう措置するものとする。

5 受託者が再委託等先に個人情報の取扱いに係る業務の再委託をし、又は下請をさせた場合において、再委託等先の個人情報の取扱状況が不適切と認めるときは、再委託等先に対して必要な指示をすることができるものとし、受託者は、再委託等先がこれに協力するよう措置するものとする。

(事故発生時の対応)

第 14 条 受託者は、本件委託事務の処理に関して個人情報の漏えい等があった場合は、直ちに被害を最小限にするための措置を講ずるとともに、当該漏えい等に係る個人情報の内容、数量、発生場所、発生状況等を書面により委託者に報告し、その指示に従わなければならない。

(契約の解除)

第 15 条 委託者は、受託者が本件特記事項に定める義務を果たさない場合は、この契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

2 受託者は、前項の規定に基づく契約の解除により損害を被った場合においても、委託者にその損害の賠償を求めることはできない。

(損害賠償)

第 16 条 受託者は、本件特記事項に定める義務に違反し、又は怠ったことにより委託者が損害を被った場合には、委託者にその損害を賠償しなければならない。