（別冊）
物件②契約書（案）

市 有 財 産 売 買 契 約 書

売払人東大阪市（以下「甲」という。）と買受人□□□□□（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第１条　甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件の表示）

第２条　売買物件は、次のとおりとする。

土地

所在	地番	地目（登記/現況）	地積（登記/実測）
東大阪市小若江三丁目	２９６番１５	宅地 / 雑種地	8.10㎡/8.10㎡
同所	２９６番１７	宅地 / 雑種地	91.81㎡/91.81㎡
同所	２９６番１９	宅地 / 雑種地	76.34㎡/76.33㎡
同所	２９６番２０	宅地 / 雑種地	75.51㎡/75.49㎡

（売買代金）

第３条　売買代金は、金□□□，□□□，□□□円とする。

（代金の支払）

第４条　乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日から３０日以内に甲の指定する金融機関に一括納付しなければならない。

（契約保証金）

第５条　乙は、本契約締結までに、契約保証金として金□□，□□□，□□□円を甲に納付しなければならない。

２　契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

３　契約保証金には利息を付さない。

４　甲は、乙が前条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく契約保証金を乙に還付する。

５　甲は、乙が契約保証金を売買代金に充当する旨の依頼をした場合、契約保証金を売買代金に充当することができる。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第６条　売買物件及び売買物件上に存在する一切の市有工作物等（工作物、設備配管などの地下埋設物及び収容動産（以下、「工作物等」という。））の所有権は、乙が売買代金を

完納したときに、乙に移転するものとする。

２　乙は、前項の定めにより売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対して土地に関する所有権移転登記を請求するものとし、甲はその請求により、遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡）

第７条　甲は、前条第１項の定めにより売買物件及び工作物等の所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとし、乙は売買物件及び工作物等の受領書を甲に提出するものとする。

（越境物の取扱い）

第８条　売買物件に含まれる工作物（フェンス）の一部が、東大阪市小若江三丁目２９６番１６及び２９６番３０に越境している。

２　乙は、自己の責任及び負担において前項の越境状態を解消するものとし、甲はその解消に要する費用その他一切の責任を負わない。

（買戻特約）

第９条　甲は、乙が第１２条各項の定めに違反した場合又は所有権移転の日から５年を経過しないうちに第三者に所有権を移転しようとした場合、第６条第１項に定める所有権移転の日から５年以内に限り、乙に対し第３条に定める売買代金金□□□，□□□，□□□円を支払い、売買物件を買い戻すことができる。

２　甲は、自らの買戻権を保全するため、第６条第２項に定める所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を嘱託するものとし、乙は甲に対し、当該登記の嘱託に必要な書面を速やかに提出しなければならない。

３　第１項の定めにかかわらず、所有権移転の日から５年を経過しないうちに乙から甲に対し買戻特約の解除にかかる申出があり、甲がその理由を正当と認めるときは買戻特約を抹消することができる。

４　買戻特約抹消の登記は、甲の嘱託によるものとする。なお、その登記に要する登録免許税は乙の負担とする。

（危険負担）

第１０条　本契約締結のときから売買物件の引渡しのときまでにおいて、売買物件の全部又は一部が甲又は乙の責に帰することのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、乙は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができ、本契約を解除できるものとする。

（契約不適合責任）

第１１条　甲は、売買物件を現状有姿で引渡すものであり、乙は、売買物件から過去に撤去された建築物や工作物の基礎等の地下埋設物、又は土壌汚染物質が発見若しくは検出されるリスクがあることを承知するものとし、売買物件における品質上の問題（面積の不足を含むが、これに限らない。）が発見された場合において、甲は、乙に対し一切の責任を負わない。

２　前項の場合において、乙は、修補による追完、売買代金の減額又は損害賠償を請求すること並びに契約の取り消しを主張することができない。

（用途の制限等）

第１２条　乙及び乙より売買物件を譲り受けた第三者（以下「乙等」という。）は、売買物件を都市計画法に基づく用途地域及び建築基準法その他の関係法令による用途制限に適合しない用途に供し、又はその用途に供するための土地の貸付けその他の権利を設定してはならない。

２　乙等は、前項の規定以外に甲が乙に所有権を移転した日から５年間、次に掲げる施設の用途に供すること及びそれらの用途に供することとなる土地の貸付その他の権利の設定をすることはできないものとする。

一　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業の用途

二　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等の活動の用に供すること。

三　騒音、振動、粉塵、悪臭の発生等により、周辺の環境を悪化させるおそれがある用途に供すること。

３　乙等は、売買物件にかかる土地売払案内書に記載された各条件を遵守及び履行しなければならない。

（使用禁止）

第１３条　乙は、売買代金を完納するまで売買物件を使用することができない。

（実地調査）

第１４条　甲は、第１２条各項に定める用途制限の履行状況を確認するため、臨時に実地調査することができる。

２　乙は、正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約の解除及び違約金）

第１５条　甲は、乙が本契約に定める義務に違反したときは（違反内容が軽微である場合を含む。）、何ら催告することなく本契約を解除することができる。

２　前項の場合において、乙は、違約金として売買代金の３０パーセントを甲に支払わなければならない。このとき、乙は、自らの責に帰することができない事由によるものであることを主張してその支払いを免れることはできないものとする。ただし、乙の責に帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

（反社会的勢力との関係排除）

第１６条　乙が次の各号に該当するときは、甲は契約を解除することができる。

(1) 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法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）を代表するものをいう。）又は経営に事実上参加している者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 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二条第二号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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。

(3) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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。

(4) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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。

(5) 役員等又は経営に事実上参加している者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。

２　甲が前項により契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙にその賠償を請求することができる。

（契約保証金の帰属）

第１７条　前２条により本契約を解除したときは、第５条第１項に定める契約保証金は、甲に帰属する。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においてもまた同様とする。

（返還金等）

第１８条　甲は、第１５条第１項に定める解除権（以下「解除権」という）を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

２　甲が、解除権を行使したときは、乙の負担した本契約にかかる費用は返還しない。

３　甲が、解除権を行使したときは、乙は、売買物件に支出した必要経費、有益費その他の費用があっても甲には請求することができない。

（原状回復義務）

第１９条　乙は、甲が解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が、売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

２　乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により、滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

３　乙は、第１項に定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権の抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第２０条　乙は、本契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。このとき、乙は自らの責に帰することができない事由であってもその支払いを免れることはできない。

（返還金の相殺）

第２１条　甲は、第１８条第１項の定めるところにより、売買代金を返還する場合において、乙が、第１５条第２項に定める違約金及び前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、その全部又は一部と返還金とを相殺するものとする。

（契約の費用）

第２２条　本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（届出義務）

第２３条　乙は、契約後、所有権移転の登記が完了するまでの間において、次の各号の一に該当するときは、直ちに甲に届け出なければならない。

（１）合併等（個人にあっては、死亡）により、権利の承継があったとき。

（２）乙の名称（個人にあっては、氏名）、所在地、代表者等に変更があったとき。

（管轄裁判所）

第２４条　本契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをするときは、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第２５条　本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、両者記名押印のうえ各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

売払人　　（甲）　　東大阪市荒本北一丁目１番１号
東大阪市
代表者　東大阪市長　　野　田　義　和　　印

買受人　　（乙）　　住所　□□□□□□□□
氏名　□　□　□　□　　印