

4 府有財產売買契約書（案）

府有財産売買契約書(案)

売払人 大阪府(以下「甲」という。)と買受人 ●●(以下「乙」という。)は、平成 27 年度府営住宅用地活用事業一般競争入札(第3回)実施要領(以下「実施要領」という。)に基づき、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する

「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 売買物件は、末尾記載のとおりとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金***, ***, ***円とする。

(支払方法)

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記嘱託)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものと
する。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記を嘱託するものとする。

3 乙は前項の登記に必要な書類等を、予め甲に提出するものとする。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものと
する。

2 甲と乙は、前項による引渡しが行われたとき、直ちに当該物件の引渡しを確認する書面を
交わすものとする。

(担保責任)

第7条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他かくれたかしの[・]あることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法(平成 12 年法律第 61 号)第2条第1項に規定する消費者である場

合にあつては、この限りではない。

(危険負担)

第 8 条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰すことのできない事由により、当該物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(公害等の防止)

第9条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第 10 条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地元協議等)

第 11 条 乙は、建築物等を建築しようとするときは、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 12 条 乙は、この契約締結の日から5年間、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第 13 条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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。

(違約金)

第 14 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 13 条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の1割)円
- (2) 第 12 条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の3割)円
- (3) 第 15 条第1号から第3号に該当することが判明したときは、金(売買代金の3割)円

2 前項の違約金は第 19 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 15 条 甲は、次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除するこ

とができる。

- (1) 実施要領で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 乙が、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき。
- (3) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

(返還金等)

第16条 甲は、甲がこの契約を第15条の定めにより契約を解除したとき(以下「契約を解除したとき」という。)は、乙が第17条に定める義務を完全に履行した後、乙が第3条の定めにより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は付さない。

2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第17条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
 - (2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
 - (3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第6条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。
- 2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第18条 乙は、甲が契約を解除したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率7.4パーセントを乗じて算出した額とする。

- (1) 第6条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除を通知した日までの間の使用料相当額
- (2) 甲がこの契約の解除を通知した日の翌日から、前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第14条に

定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第 20 条 甲が第 15 条に基づきこの契約を解除したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第 21 条 甲は、第 16 条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第 14 条第 1 項に定める違約金
- (2) 第 17 条第 1 項第 2 号に定める登記費用等
- (3) 第 17 条第 3 項に定める損害賠償金
- (4) 第 18 条に定める使用料相当額
- (5) 第 19 条に定める損害賠償金

(費用の負担)

第 22 条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記及

(法令等の規制の遵守)

第 23 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第 24 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 25 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大 阪 府
代 表 者 大阪府知事 松 井 一 郎 印

乙 所 在 地
名 称

所 在 地
名 称

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する

乙の共有持分割合

買 受 人 名 称	持 分 割 合

物件の表示

○土地

所在	地番	地目	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)
	番	宅地		

※各物件の所在等を記入する。