

土地売買仮契約書（案）

売出人松原市河合財産区（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募要領」（以下「要領」という。）に基づき、次のとおり財産区財産の売買仮契約を締結する。

※買受人「乙」が共同申込者である場合は、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し、別紙地積測量図のとおりとする。

（売買代金及び支払方法）

第3条 当該土地の売買代金は、金 円とする。

2 乙は、前条に定める売買代金を、第33条に定めるこの契約の効力発生後速やかに、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

3 第4条の契約保証金は、売買代金に充当できない。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約の締結日までに契約保証金として、金（売買代金の1割）円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20条第3項及び第22条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

4 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

（遅延利息）

第5条 乙は第3条に定める売買代金を甲が定める支払期限までに支払わなかったときは、その期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、遅延利息として当該金額につき年3パーセントの割合で計算した金額（500円未満を除く。）を甲の発行する納入通知書により、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6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時に、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及び第

16 条に定める買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(売買物件の引渡し)

第 7 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時をもって、現状有姿のまま売買物件を乙に引き渡したものとする。

(契約不適合責任等)

第 8 条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの時までの間において、乙の責めに帰することのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。

2 乙は、売買物件の引渡し後、売買物件において地中障害物、土壌汚染の存在、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法（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ってはこの限りではない。

(計画提案等の遵守)

第 9 条 乙は、第 7 条に基づく引渡しを受けた売買物件の開発及び建築工事を、要領に基づき提出した計画提案書（以下「計画提案書」という。）の記載内容に基づき実施しなければならない。ただし、社会環境、情勢等の変化及び行政協議、関係者調整等により、やむを得ず計画提案書を変更する必要がある場合で、変更内容について遅滞なく書面により大阪府に届出、承認を得た場合は、承認された内容を遵守しなければならない。

2 乙は、売買物件における建築工事に際し、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項または第 6 条の 2 第 1 項による建築確認申請を行う前に、「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募に係る協定書」（以下「協定書」という。）第 8 条第 1 項に基づく事業計画書（以下「事業計画書」という。）を大阪府に提出し、承認を得なければならない。

3 事業計画書は、乙が提出した計画提案書の記載内容と整合したものでなければならない。

4 乙は、事業計画書を遵守しなければならない。また、協定書第 8 条第 3 項に基づき、事業計画書の変更が承認された場合は、変更後の事業計画書を遵守しなければならない。

5 乙は、売買物件を、事業計画書に記載されている用途（以下「指定用途」という。）に供した日から 10 年間を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）は、その目的以外で売買物件を使用し、または第三者に使用させてはならない。

6 乙は、大阪府と締結する「府有財産売買契約書（松原市河合 6 丁目 7 5 番 1 外 7 筆及び同地番上建物）」の締結日（以下「府有財産売買契約締結日」という。）から 5 年以内に全ての工事を完了しなければならない。ただし、やむを得ない理由により完了できない場合は、書面により大阪府の承認を受けなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 10 条 乙は、府有財産売買契約締結日から指定期間が満了するまでの間は、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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害する恐れのある

団体等であることが指定されている者の事務所また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、または売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 大阪府は、第9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また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、もしくは忌避し、または報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、速やかに現況写真並びに土地及び建物の登記事項証明書等を添え、大阪府にその旨報告しなければならない。

3 乙は、指定期間が満了したときは、速やかに現況写真、登記事項証明書等を添え、大阪府にその旨報告しなければならない。

(報告義務)

第12条 乙は、売買物件に関して次の各号のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可(以下「開発許可」という。)を受けたとき。

(2) 都市計画法第36条第1項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね1か月前及び同条第2項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証の交付を受けたとき。

(3) 建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証の交付を受けたとき。

(4) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証の交付を受けたとき。

(権利の設定等)

第13条 乙は、売買物件を取得した日から指定期間の満了の日までの間において、事業計画書に基づき自己の居住の用に供するものに譲渡する場合を除き、甲の承認を得ないで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転若しくは当該物件に地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、または合併をしてはならない。ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による甲の事前の承認を得た場合はこの限りでない。なお、その場合において乙は、本条並びに第9条から第12条、第14条、第17条から第18条、第23条及び第27条から第30条に定める義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して履行させなければならない。

2 乙は、第三者によって売買物件に抵当権又は根抵当権以外の担保権を設定させようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

(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の指定する期日までに支払わなければならない。

- (1) 第9条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円
- (2) 第10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13条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円
- (4) 第15条第1項第1号から第3号、第6号及び第2項各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22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、乙が次の各号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) 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) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。
- (3) 法人が合併され、または解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。
- (4) 第9条（計画提案等の遵守）の定めに違反したとき。
- (5) 第13条（権利の設定等）の定めに違反したとき。
- (6) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき。

2 前項に定めるもののほか、甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、この契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人または団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員または支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団または暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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。）であるとき。
- (2) 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または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団または暴力団員に対して、資金等を供給し、また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き。
- (4) 役員等が、暴力団また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き。
- (5) 役員等が、暴力団また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き。

（買戻しの登記）

第16条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行う。

2 前項の買戻し期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 甲は、買戻期間満了後、買戻期間満了を原因とする買戻権抹消登記の嘱託を行うものとする。

（買戻しの特約）

第17条 甲は、乙がこの契約締結の日から前条第2項に定める買戻期間満了の日までにおい

て、次の各号のいずれかに該当する場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 売買物件について、甲の承認を得ないで指定期間中に指定用途に供しなくなったとき。
- (2) 第15条第1項又は第2項に該当するとき。

(買戻しの登記の抹消)

第18条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。
- (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき。

2 前項の書面は次の各号のとおりとする。

- (1) 前項第1号に該当する場合、都市計画法第35条第2項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- (2) 前項第2号に該当する場合、寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- (3) 公図（法務局の証明原本）
- (4) 現場状況写真
- (5) 前各号に加え、第9条に定める事業計画書の内容を満たしていることを確認するために必要な書類

3 乙が第1項の買戻し特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第16条に定める買戻しの期間満了前であっても、乙からの申請により、帰属もしくは寄付等をする土地についての買戻し特約登記を抹消する。

(返還金等)

第19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。）または第17条の定めにより買戻権を行使したとき（以下「買戻権を行使したとき」という。）は、乙が第20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し、または買戻代金を支払う。ただし、当該売買代金及び買戻代金には利息は付さない。

2 甲が契約を解除したとき、または買戻権を行使したとき、乙が支払った違約金は償還せず、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20条 乙は、甲が契約を解除したときは、または買戻権を行使したときは、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、甲が引渡し時の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、買戻権行使時または契約解除時の時価により減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。

(使用料相当額損害金)

第21条 乙は、甲が契約を解除したとき、または買戻権を行使したときは、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7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または買戻権の行使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または買戻権の行使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22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。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその損害を請求することができない。

(第三者に生じた損害の責任)

第23条 甲が契約を解除したとき及び買戻権を行使したとき、これにより乙また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24条 甲は、第19条の定めにより売買代金を返還する場合または買戻代金を支払う場合においては、次の各号の合計額を返還金または買戻代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条に定める違約金
- (2) 第20条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第20条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第21条に定める使用料相当額損害金
- (5) 第22条に定める損害賠償金

(費用の負担)

第25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) 所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(収益の帰属、負担金の分担)

第26条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金等の負担については、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

(公害等の防止)

第27条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照障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28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29条 乙は、開発にあたって、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。

(法令等の規制の遵守)

第30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31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地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第32条 この契約に定めのない事項また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。

(停止条件)

第33条 この契約は、仮契約であって、甲の本件土地の売り渡しに必要な松原市議会の許諾の議決及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定に基づく大阪府の「府有財産売買契約（松原市河合六丁目75番1外7筆及び同地番上建物）」に係る大阪府議会の承認議決があったとき、本契約とみなすものとする。

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

年 月 日

甲 松原市
代表者

乙 (住所)
(氏名)

※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	面 積			
			公 簿 (㎡)		実 測 (㎡)	
松原市河合六丁目	120 番 1	ため池	10,193		10,193	30
〃	120 番 2	堤	1,799		1,799	83
計			11,992		11,993	13