

建物売買契約書（案）

大阪市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により建物の売買契約を締結する。

（売買建物）

第1条 甲は、末尾記載の建物（以下「本物件」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本物件の所在、延床面積及び付属設備等を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 本物件の売買代金は、金 3,300,000 円（うち、消費税及び地方消費税相当額は金 300,000 円）とする。

（代金の支払い）

第3条 乙は、本契約締結と同時に売買代金全額を甲に支払わなければならない。

2 前項の売買代金は、売払申込保証金より充当する。

（所有権の移転及び引渡し）

第4条 本物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時、乙に移転する。

2 前項の定めにより、所有権が乙に移転した時に、本物件の引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記）

第5条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

2 乙は、登録免許税を負担しなければならない。

3 乙は、本契約締結と同時に、甲が指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

（契約不適合責任）

第6条 甲は、民法（明治29年法律第89号）第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本物件の種類、品質、数量（末尾記載の床面積等の記載を含む。）

その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。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っては、第4条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

（禁止用途）

第7条 乙は、本物件を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）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、本物件について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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

- 3 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(実地調査等)

第8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、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第9条 甲は、乙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。
- 3 甲は、本物件が所在する土地に係る事業用定期借地権設定契約が解除されたときは、本契約を解除することができる。

(転売制限等)

第10条 乙は、本物件の所有権を前条第2項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

- 2 乙は、第三者に所有権を移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、前項、第7条、第8条及び次条の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

(違約金)

第11条 乙は、第7条及び前条に定める義務に違反したときは、それぞれ第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第8条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲が指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 2 第9条第2項の定めにより契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲が指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 3 前2項が重複した場合、違約金は第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とする。
- 4 前3項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(損害賠償)

第12条 第9条の定めにより本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(原状回復義務)

第13条 乙は、甲が第9条の定めにより本契約を解除したときは、甲が指示する期日までに、乙の負担において本物件（地下構造物等を含む。）を更地にし（以下「原状回復」という。）、

甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状回復させることが適当でないとき、この限りではない。

- 2 乙が前項の義務を怠り、又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。
- 3 乙は、第1項の定めにより本物件を甲に返還するときは、甲が指示する期日までに、甲が指示する本物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 4 乙は、甲と別途定める土地の市有財産定期借地権設定合意書に記載の賃貸借期間満了日までに、乙の負担において本物件を原状回復しなければならない。

(返還金)

第14条 甲が、第9条の定めにより本契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。なお、甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は、相殺の順序を指定することができる。

- 2 甲は、前項の定めにより乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

第15条 乙は、甲が第9条の定めにより本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び本物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに本物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(費用負担)

第16条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第17条 この契約書に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令（昭和22年政令第16号）、大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）、等を含めた不動産取引に関連する諸法令に従うものとし、その他は甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第18条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

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

令和 年 月 日

甲 大 阪 市
契約担当者 大阪市契約管財局長

乙 住 所
氏 名

(売買建物の表示)

所 在	大阪市東淀川区西淡路三丁目 261 番地
家屋番号	261 番 2
種 類	体育館
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 834.35 m ² 2 階 180.19 m ²

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。