

(標準契約書)

(案)

土地売買契約書

(入札)

(注)各条項の内容については変更される場合があります。

収 入
印 紙
円

土地売買契約書 (入札)

大阪市（以下「甲」という。）と【落札者】（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

(売買土地)

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積等並びに本契約と本件土地に関する「一般競争入札による市有不動産の売払い実施要領」（本契約において売払い物件調書を含む。）に記載された事項を確認して甲から買い受ける。

(位置及び形状については、別図のとおり。)

2 乙は、本契約締結後に地積及び形状に変動が生じても、甲に異議を述べることができない。

(売買代金)

第2条 本件土地の売買代金は、金【落札金額】円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、金【売買代金の1割以上の金額】円を甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、入札保証金より充当するものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

4 甲は、乙が次条第1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還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を延滞損害金及び売買代金残額に充当することができる。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(代金の支払)

第4条 乙は、令和 年 月 日までに、売買代金全額を甲の発行する納入通知書によりその指定する場所において、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、前条第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

(延滞損害金)

第5条 乙は、前条の納入期限までに売買代金全額を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、当該未払額につき、大阪市財産条例の規定により計算した延滞損害金を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第6条 本件土地の所有権は、乙が売買代金及び延滞損害金の支払を完了した時、買戻特約付きで乙に移転する。

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

(所有権移転登記)

第7条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

2 乙は、前項により甲が所有権移転登記を行うにあたって必要となる登録免許税及びその他諸費用を負担しなければならない。

3 乙は、前条第1項により、本件土地の所有権が移転した後、すみやかに甲の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。

(危険負担等) 第8条 甲は、本件土地について危険負担の責任を負わない。

2 甲は、本件土地について瑕疵担保^{かし}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6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。

3 乙は、本件土地に地中埋設物が埋存されている可能性及び土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)施行規則に規定される指定基準値並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例(平成6年大阪府条例第6号)施行規則に規定される管理有害物質に規定される基準値を超える土壌の存在の可能性を承知の上、本契約を締結する。

4 前項に規定する地中埋設物及び土壌については、乙の責任と費用において処理を行う。

(関係法令の遵守等)

第9条 乙は、事業場等施設の配置、建設及び使用にあたって、建築基準法、公害防止関係法令及び甲が特に指示する事項を遵守するとともに、甲が施行する大阪港開発事業の推進に協力しなければならない。

2 乙は、事業運営について、近接の住宅居住者に配慮する等、地域との円滑な関係が確保できるよう調整しなければならない。

(使用禁止)

第10条 乙は、売買代金及び延滞損害金の支払を完了するまでは、本件土地を使用することができない。

(用途の制限)

第11条 乙は、本契約締結の日から5年を経過するまでの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地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、本件土地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）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、本件土地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、本契約締結の日から2年以内に事業を実施するために必要な工事に着手しなければならない。なお、駐車場を運営する場合など事業を実施するための工事が不要な場合は、本契約締結の日から2年以内に事業を開始しなければならない。ただし、やむを得ない事由があり、かつ事前に甲の承認を得た場合にあってはこの限りでない。

(実地調査等)

第12条 甲は、前条及び第14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13条 甲及び乙は、相手方が正当な理由なく本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定め、相手方に催告した後に、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年大阪市条例第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（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た場合には、本契約を解除することができる。

(転売制限等)

第14条 乙は、本件土地の所有権を前条第2項に定める暴力団員及び暴力団密接関係者に該当する者に移転し、又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利等（抵当権を除く。）を設定してはならない。

2 乙は、第三者に所有権を移転し、又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利等（抵当権を除く。）を設定する場合には、前項並びに第11条、第12条、第15条及び第16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15条 乙は、第11条又は前条各項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）を、また第12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、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 第13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、甲の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。

(買戻特約及び特約の登記)

第16条 甲は、乙又は第14条第2項に定める第三者が第11条又は第14条の定め違反した場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しをできる期間は、第12条第1項に定める指定期間とする。

3 甲は、第7条に定める所有権移転登記と同時に、前2項の定めに基づく買戻特約の登記をする。乙は、これに同意するものとし、第6条第1項により本件土地の所有権が移転した後、すみやかに甲の指示する必要書類を甲に提出しなければならない。

4 甲は、乙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をする場合、又は分譲等に伴い分筆の必要が生じた場合には、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、乙と協議のうえ、前項の登記を抹消することができる。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第17条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 買戻代金には利息を付さないものとする。

(2) 乙が本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。

(損害賠償)

第18条 甲が前条の定めにより買戻権を行使した場合又は第13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19条 乙は、甲が第17条の定めにより買戻権を行使したとき又は第13条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、この限りではない。

2 乙が前項に基づく原状回復をしない場合、甲において原状回復を行い、その費用は乙が負担する。

3 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その賠償の責任を負わない。

4 乙は、第1項の定めにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地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。

(返還金)

第20条 甲が第17条の定めにより買戻権を行使したとき又は第13条の定めにより本契約を解除したときは、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺することができ、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。

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21条 乙は、甲が第13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件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(越境の処理)

第22条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(費用負担)

第23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24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85号）、同施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪市契約規則（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。

(裁判管轄)

第25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

大阪市港湾局長 【 局 長 名 】 印

乙 住 所

氏 名

実印

(売買土地の表示)

所在	地番	地目	地積(m ²)
大阪市 区 丁目	番		

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。

