

土地転借地権付区分所有権建物売買契約書（案）

もと淀川区役所跡地等活用事業における図書館施設用の区分所有建物について、売主〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と買主 大阪市（以下「乙」という。）は、次の条項により土地転借地権付区分所有権建物売買契約を締結する。

（売買の目的物件と売買代金）

- 第1条 甲は、〇〇〇〇〇（以下「丙」という。）と共有する別紙記載の売買目的物件（以下「本物件」という。）を丙の承諾を得て丙の持ち分と併せて乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。なお、丙の承諾に関連して生じる一切の費用は甲が負担するものとし、丙が、本物件に係る自らの権利について行使することで乙に損害があるときは、甲は乙にその損害を賠償しなければならない。
- 2 本物件の売買代金は、金〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

（所有権等の移転時期）

- 第2条 本物件に関する所有権等は、この契約の締結と同時に甲から乙に移転する。

（権利の消滅等）

- 第3条 甲は、本物件について所有権等の行使を制限する権利等が設定されているときは、あらかじめ甲の費用により消滅させなければならない（その権利等について登記があるときは、その消滅を含む。）

（所有権等の移転登記）

- 第4条 甲は、この契約の締結後直ちに乙の求める本物件の所有権等の移転登記に必要な一切の書類を乙に提出しなければならない。
- 2 乙は、前項に規定する登記に必要な書類を受領し、かつ、前条に規定する権利等の消滅（登記の抹消登記を含む。）を確認したときは、所轄法務局に対し所有権等の移転登記の嘱託を行う。

（本物件の引渡し）

- 第5条 甲は、前条の移転登記の完了と同時に、もと淀川区役所跡地等活用事業 基本協定書に定める規定に基づき、令和〇年〇月〇日に本物件を現状有姿のまま、乙に引渡さなければならない。ただし、現状有姿での引渡しをもって、第9条に定める瑕疵担保責任を免れるものではない。

(売買代金の支払い)

第6条 乙は、前項の引渡しの完了後、乙の指定する方法による甲の請求により甲に支払う。

(権利の譲渡等の禁止)

第7条 甲は、この契約に基づく権利を譲渡し、又は担保等に供してはならない。ただし、乙の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(不可抗力による滅失破損)

第8条 本物件の引渡し前に天災地変、その他当事者の責に帰すことのできない事由により滅失、損傷したときは、その損害は甲の負担とし、次の定めにより処理するものとする。

- (1) 滅失の場合は、この契約は当然解除となる。
- (2) 損傷の場合は、甲の負担において、修復のうえ「もと淀川区役所跡地等活用事業基本協定書」第2条第1項及び第2項の規定により乙の承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」記載のとおり完成し、乙に引渡す。この場合において、修復完成する期間に要する期間、引渡し日を延期することについては、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(瑕疵担保)

第9条 本物件に瑕疵があるときは、甲はその引渡し日から10か年に限りその責任を負うものとする。

2 「もと淀川区役所跡地等活用事業要求水準書（図書館施設）」に違反するものは前項の瑕疵に含むこととする。

(契約の解除等)

第10条 乙は、甲がこの契約に定めた義務を履行しない場合又は履行の見込みがないと乙が判断した場合は、乙はこの契約を解除することができる。

2 前項において、この契約を解除した場合は、乙は、甲に対して、損害賠償及び本契約に関して負担した費用を請求することができる。

(延滞違約金)

第11条 甲の責めに帰すべき理由により甲が、この契約の履行を遅延したときは、甲は乙に大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）の規定に準じた金額の延滞違約金を支払わなければならない。

(租税公課)

第12条 本物件の固定資産税及び都市計画税の負担は、地方税法（昭和25年法律第226号）の規定のとおりとする。

(紛争の解決)

第13条 本契約に関し甲の行為等に起因する第三者からの異議の申立て又は権利の主張があったときは、甲は自己の責任において一切を解決しなければならない。

(裁判管轄)

第14条 この契約に関する一切の紛争につき第一審の専属的合意管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

(議会の議決等)

第15条 この契約書は、仮契約書であって、乙において地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条に基づく議会の議決があり、かつ、当該契約書の予算の効力が発生したときは、甲乙により本契約を締結するものとする。

2 前項の本契約締結においては、この契約書をもって本契約の契約書とする。

3 第2条及び第4条に定めるこの契約とは、本契約をいう。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、双方記名押印のうえ、各自1通を所持する。

仮契約日 令和 年 月 日

本契約日 令和 年 月 日

(甲) 住 所
氏 名

(乙) 大 阪 市
契約管財局 大阪市契約管財局長 ○○ ○○

別紙 売買の目的物

名 称		淀川図書館施設	
引 渡 予 定 日		令和〇〇年〇〇月〇〇日	
土 地 (転 借 地 権)	所 在 地	大阪市淀川区十三東1丁目〇番〇号	
	地 目	宅 地	
	面 積	5 4 1 8 . 7 3 m ² (公簿面積)	
	所有権移転後の転借 地権持ち分割合	〇〇分の〇	
建 物	所 在 地	別紙配置図のとおり	
	構 造 ・ 規 模	〇〇〇〇造 地上〇〇階	
	専 有 部 分	面 積	1階 ②返却ポスト 〇〇・〇〇m ² 〇〇階 ①図書館施設 〇〇〇・〇〇m ²
		用 途	大阪市立図書館
	所有権移転後 の権利形態	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号） の適用がある建物の取得	
添 付 図 書	敷地平面図、配置図、立面図、各階平面図、間取図、住戸天井高概要説明図		