（様式第５－１号）土地［建物撤去条件付］

**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、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

（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（うち、土地価格　　　，　　　，　　　，円、建物価格０円、消費税及び地方消費税相当額金０円）とする。

（契約保証金）

第４条　契約保証金は、免除する。

（支払方法）

第５条　乙は、第３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６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　乙は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後に登記に必要な書類を添えて甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、乙の請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（物件の引渡し）

第７条　甲は、売買物件の所有権が移転した後、直ちに当該物件を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。

２　乙は、当該物件が経年使用等により毀損、損耗、劣化等が生じているおそれがあることを承知の上、引渡しを受けるものとする。

３　乙は、前項による引渡しを受けたときは、直ちに当該物件の受領書を甲に提出しなければならない。

（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、毀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。

（担保責任）

第９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ものとし、甲はそのについて、一切責任を負わないものとする。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、この限りではない。

（建物の解体及び撤去）

第10条　乙は、第７条に定める売買物件の引渡しの日から起算して、１年以内に売買物件の建物を解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）するものとし、これに要する一切の費用は、乙の負担とする。

２　乙は、やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とする場合には、事前に理由を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。

３　乙は、建物の解体撤去が完了した後、甲に解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。

４　乙は、第１項の義務を第三者へ承継させることはできないものとし、売買物件を第三者に譲渡した場合であっても、乙は自己の責任において履行しなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第11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12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13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。

⑴　前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の１割）円

⑵　第11条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の３割）円

⑶　第14条第２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20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14条　甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

⑴　乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

⑵　乙が、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32条第１項各号の規定に該当する者と認められるとき。

（買戻しの特約）

第15条　甲は、乙が第10条の定めに違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

２　前項に基づき、甲が売買物件の買戻しをしたことにより、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。

（買戻特約の登記）

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、前条第１項に定める買戻特約の登記を行う。この場合において、乙は、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

２　買戻しできる期間は、この契約締結の日から５年間とする。

３　甲は、買戻権を行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合において、乙は、甲が当該登記に必要とする書類等を速やかに提出し、甲が作成した所有権移転登記承諾書及び登記原因証明情報に署名又は記名の上、押印しなければならない。

４　甲は、第10条に定める解体撤去が完了した場合は、乙からの申請により、第１項の登記を抹消するものとする。

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。

（返還金等）

第17条　甲は、第14条に定める解除権を行使したとき、又は第15条に定める買戻権を行使したときは、乙が第18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を付さない。

２　甲が解除権を行使したとき、又は買戻権を行使したときは、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18条　乙は、甲が第14条に定める解除権を行使したとき、又は第15条に定める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。

⑴　売買物件について設定された抵当権、その他当該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。

⑵　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。

⑶　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たうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、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属する。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毀損しているときは、その損害賠償として、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。

（使用料相当損害金）

第19条　乙は、甲が第14条に定める解除権を行使したとき、又は第15条に定める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。

⑴　第７条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲が解除権の行使、又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

⑵　甲が解除権の行使、又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20条　この契約に定める義務のうち、第10条第１項に違反したときの損害賠償額は、金27,100,000円とする。

２　乙は、前項に定めるもののほか、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13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。

（返還金の相殺）

第21条　甲は、第17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。

⑴　第13条に定める違約金

⑵　第18条第１項第２号に定める登記費用等

⑶　第18条第３項に定める損害賠償金

⑷　第19条に定める使用料相当額

⑸　第20条に定める損害賠償金

（費用の負担）

第22条　この契約の締結に要する印紙税等の必要な費用は、すべて乙の負担とする。

２　甲から乙への所有権移転登記等必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

（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、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。

　　令和　　年　　月　　日

甲　　大阪府

　　　　代表者　　　　　　　　　　　　　　㊞

乙　（住　所）

　　（氏　名）　　　　　　　　　　　　　　㊞

物件の表示

１　土　地

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 所　　　　在 | 地 番 | 地 目 | 面　　積 　（㎡） | |
| 公簿面積 | 実測面積 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 計 | | |  |  |

２　建　物

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 所　在 |  | | 家屋番号 |  |
| 種　類 |  | 構　造 |  | |
| 床面積 |  | | | |

３　工作物

|  |  |
| --- | --- |
| 所　　在 |  |
| 種　　類 |  |