

収 入

印 紙

円

準用工作物売買契約書（案）

公益社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン（以下「甲」という。）と（開発事業者）（以下「乙」という。）とは、次の条項により準用工作物の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、末尾記載の準用工作物（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、種類、構造及び附属工作物等を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金●●円（うち、消費税及び地方消費税相当額は金●●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、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業者募集公募型プロポーザルの価格提案審査にあたり、乙が納付した申込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の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、甲の指定する期日までに、甲の指定する方法により売買代金全額を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、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）の規定により計算した延滞損害金を甲に支払う。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。ただし、条例第11条第1項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。なお、同項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第6条 本物件の所有権は、別途乙と大阪市とで本契約と同時に締結する本物件が所在する土地（以下「本件土地」という。）に係る売買契約（以下「土地売買契約」という。）に基づき、本件土地の所有権が大阪市から乙に移転すると同時に、買戻特約付きで乙に移転する。ただし、乙が売買代金及び延滞損害金の支払を完了しない限り、本物件の所有権は移転しない。

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。

（契約不適合責任）

第7条 甲は、民法第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（本件土地に起因する内容を含む）、数量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、前条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

（使用禁止）

第8条 乙は、第6条第1項の定めにより、所有権が乙に移転するまでは、本物件を使用することができない。ただし甲が書面をもって認める場合は、この限りではない。

（用途の制限等）

第9条 乙は、特定複合観光施設区域整備法（平成30年法律第80号。以下「IR整備法」という。）第9条第11項に基づき令和5年4月14日に国土交通大臣の認定を受けた「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」（その後の変更及び更新を含むものとし、以下「本件区域整備計画」という。）の有効期間中（ただし、本件区域整備計画の有効期間が第12条第1項に定める指定期間内に失効した場合は指定期間）、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（広告宣伝を含む。）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）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、本件区域整備計画の有効期間中、本物件を当せん金付証票法（昭和23年法律第144号）に基づく当せん金付証票並びにスポーツ振興投票の実施等に関する法律（平成10年法律第63号）に基づくスポーツ振興投票券の発売その他これらに類する業務及びこれらの業務の利便を図るための用に供してはならない。

4 乙は、本物件を住宅等（共同住宅、寄宿舍又は下宿を含む。以下同じ。）の用に供してはならない。ただし、サービスアパートメントなどの国際観光拠点にふさわしい短期的な滞在を目的とした施設及び乙が従業員（開発事業者が行う事業の一部を請負及び委託等により実施する者の従業員を含む。）のために設置する専用住宅等はこの限りではない。

- 5 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。
- 6 乙は、別途甲、乙、大阪府及び大阪市とで令和●年●月●日付けで締結した大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業にかかる基本協定（以下、「基本協定」という。）及び基本協定に基づき大阪府及び大阪市の承諾を得た「事業計画書」並びに「建築計画書」を遵守しなければならない。
- 7 乙は、第6条第2項に定める引渡しの日から2年以内に事業を実施するために必要な工事に着工しなければならない。ただし、やむを得ない事由があり、かつ事前に甲の書面による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10条 甲は、前条及び第12条に定める義務の履行状況及び遵守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11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、土地売買契約が解除されたとき、大阪市が土地売買契約に基づき買戻権を行使したとき、又は、基本協定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12条 乙は、本契約の締結から10年を経過するまでの期間（以下「指定期間」という。）、本物件について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（抵当権を除く。）を設定してはならない。ただし、やむを得ない事由があり、かつ事前に甲の書面による承認を得た場合にあってはこの限りではない。

2 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。

3 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9条、第10条、第13条及び第14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13条 乙は、第9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10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11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）

第14条 甲は、乙又は第12条第3項に定める第三者が第9条及び第12条の定め違反した場合には、本物件の買戻しをすることができるものとする。

2 甲は、土地売買契約に基づき、本件土地の買戻し権が行使された場合には、本物件の買戻しをすることができるものとする。

3 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。

（買戻権の行使）

第15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）買戻代金は、本物件の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第13条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- （2）乙は、乙が本契約締結のために要した費用並びに本物件に投じた必要費及び有益費、本物件にかかる公租公課その他一切の費用について、これを甲に請求しない。
- （3）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。
- （4）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。

（損害賠償）

第16条 第11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。

（原状回復義務等）

第17条 乙は、甲が第15条の定めにより買戻権を行使したとき又は第11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物件を原状に回復し、本物件受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、その限りでない。

- 2 乙は、土地売買契約が解除されたとき又は大阪市が土地売買契約に基づき買戻権を行使した場合であって、大阪市が土地売買契約第23条の規定に基づき、本件土地上の建物その他一切の工作物等の収去を求めたときは、乙の負担により本物件を撤去しなければならない。

3 乙が前2項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復又は本物件の撤去にかかる費用を乙に請求することができる。

4 第1項又は第2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。

(返還金)

第18条 甲が、第15条の定めにより買戻権を行使した場合又は第11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することができ、差額があるときはその差額について返還し又は請求する。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19条 乙は、甲が第11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要した費用並びに本物件に投じた必要費及び有益費、本物件に係る公租公課その他一切の費用については、これを甲に請求しない。

(費用負担)

第20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21条 この契約書に定めのない事項については、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22条 本契約に関する訴えに係る第一審の専属的合意管轄裁判所は、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 公益社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン

印

乙 （開発事業者）

印

（売買準用工作物の表示）

| | |
|--------------|--------|
| 主である準用工作物の表示 | |
| 種類 | 記念塔 |
| 高さ | 10.51m |
| 構造 | 鉄骨造 |

| | |
|----------|-----------|
| 附属工作物の表示 | |
| 種類 | フェンスバリケード |