

## 財産区有地売買契約書(案)

売出人 豊中市大字北刀根山財産区財産管理者 浅利敬一郎(以下「甲」という。)と買受人  
(以下「乙」という。)との間に、財産区有地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

### (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、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 甲は、その所有にかかる末尾記載の土地(以下「この土地」という。)を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

### (売買代金及び支払方法)

第3条 この土地の売買代金は、金 円とする。  
2 乙は、前項の売買代金を、甲の定める方法により、契約締結日から30日以内に甲に支払わなければならない。

### (契約保証金)

第4条 乙は本契約締結と同時に契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。  
2 前項の契約保証金は、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。  
3 乙は、前条第2項の義務を履行したときは、本条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。  
4 乙が前条第2項に定める義務を履行しないときは、本条第1項に定める契約保証金は甲に帰属する。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。  
5 本条第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

### (所有権の移転及び登記)

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転するものとする。  
2 甲は、前項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記の手続きをするものとする。  
3 登録免許税等の登記に要する一切の費用は、乙の負担とするものとする。

### (売買物件の引渡し)

第6条 この土地は、所有権移転と同時に現状有姿のまま乙に引渡すものとする。

### **(危険負担)**

第7条 乙は、本契約締結のときからこの土地の引渡しの日までにおいて、この土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失を負担するものとする。

### **(公租公課の負担)**

第8条 この土地に賦課される公租公課については、所有権が移転した日以降のものは乙が負担するものとする。

### **(瑕疵担保等)**

第9条 乙は、本契約締結後、この土地に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免も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。

2 乙は、甲に引き継いだ構造物等に関して、甲が引渡しを受けた日から10年間の瑕疵担保責任を負うものとする。

### **(公序良俗に反する使用の禁止)**

第10条 乙は、この土地を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号に定め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使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、本条第1項の使用の禁止を免れるものではない。

### **(風俗営業等の禁止)**

第11条 乙は、この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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は本条第1項の使用の禁止を免れるものではない。

### **(土地利用条件)**

第12条 乙は、この土地の利用方法について、別添「契約上の特約」の定めに従わなければならない。

### **(地元協議等)**

第13条 乙は、この土地の工事等着手にあたっては、事前に説明会を開催するなど、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

### （実地調査等及び報告義務）

第14条 甲は、第10条、第11条及び第12条に定める義務の履行状況を確認するため、この土地について、随時に調査し、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、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。

2 乙は、この土地に関わって次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

- (1) 都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可されたとき。
- (2) 都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証の交付を受けたとき。
- (3) 豊中市土地利用の調整に関する条例第23条による開発行為に係る協議を行ったとき。

### （違約金）

第15条 乙は、第10条、第11条、第12条及び第14条に定める義務に違反したときは、第3条第1項に定める売買代金の20%に相当する金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

### （権利の設定等）

第16条 乙は、第12条に定める土地利用条件が全て確認されるまでの間、この土地について地上権、賃借権等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

### （契約の解除）

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、催告その他何らの手続を経ないで、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 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2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号の規定に該当すると認められるとき。
- (3) 資格を偽る等、不当な行為により本契約を締結したとき。
- (4) 乙が本契約に定める規定に違反したとき。

### （買戻しの特約）

第18条 甲は、乙が第12条の定める義務に違反したときは、この土地の買戻しをすることができる。

2 前項に基づき、甲がこの土地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。

### (買戻しの登記)

第19条 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。

2 前項の期間は、10年間とする。

3 甲は、第12条の契約上の特約を確認したとき、甲は前項の期間満了前であっても乙からの申請により、この登記を抹消することができる。

### (返還金等)

第20条 甲は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより買戻権を行使したときは、乙が第21条第1項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、当該返還金に利息は付さない。

2 甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより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21条 乙は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより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。

(1) この土地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。

(2) 甲名義に所有権移転登記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。

(3) この土地に存在する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るときは、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号ただし書によりこの土地を返還したときは、この土地に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。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、この土地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22条 乙は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより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を損害金として甲に支払わなければならない。

(1) 第6条の定めによりこの土地の引渡しを受けた日から、甲が本契約の解除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

(2) 甲が本契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、乙が前条第1項に定める義務を完全に履行して、この土地を甲に返還する日までの間の使用料相当額

2 前項各号の使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率9.0パーセントを乗じて算出するも

のとする。

#### **(損害賠償)**

第23条 乙は、本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15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。

#### **(返還金の控除)**

第24条 甲は、第20条第1項の定めにより売買代金を返還する場合には、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。

- (1) 第15条に定める違約金
- (2) 第21条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第21条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第22条に定める使用料相当額
- (5) 第23条に定める損害賠償金

#### **(契約の費用)**

第25条 本契約の締結に要する印紙税等の必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 甲から乙への所有権移転登記及び買戻しの登記並びに抹消登記等に必要な登記費用等はすべて乙の負担とする。

#### **(管轄裁判所)**

第26条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

#### **(疑義の決定)**

第27条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、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通を保有するものとする。

平成 年（ 年） 月 日

甲 豊中市中桜塚3丁目1番1号  
豊中市大字北刀根山財産区財産管理者  
豊中市長 浅利 敬一郎

乙

【土地の表示】

所在地番	地目		売買面積 (㎡)		金額 (円)
	公簿	現況	公簿	実測	
豊中市待兼山町163番5	池	池	4950	4950.39	

# 契約上の特約

## 1 土地利用条件（売却地内）

- 契約締結日から10年以内に、本物件内の第一種低層住居専用地域に、一戸建て専用住宅用地を設置しなければならない。ただし、1区画の敷地面積は100㎡以上とすること。
- 契約締結日から10年以内に、市道待兼山町第7号線が接する本物件と公園用地に、買受人の責任において有効幅員6.0mを確保し、本物件内及び公園用地内に0.35mの側溝を関係機関と協議を行い整備すること。なお、本物件内の道路後退部分は、買受人の責任において分筆を行うこと。
- 契約締結日から10年以内に、本物件を全て埋戻し上記記載の用途地域別の土地利用を行うこと。埋戻しに際しての土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- 本物件内に設置する擁壁については、買受人の敷地内に設置すること。
- 本物件について、都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証を財産区に提出するまでは、地上権、賃貸借等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。
- 関係法令及び条例等を遵守し、土地全てを利用した計画とすること。

## 2 公園用地及び水辺空間用地の造成工事（区有地内）

- 公園用地の埋戻し計画地盤高は市道待兼山町第7号線の高さを基準とした計画高として設定しており、水辺空間用地は公園用地の計画高より7.0m下がり計画高としているため、買受人の責任により、公園用地及び水辺空間用地を契約締結日から10年以内に計画高まで埋戻しを行うこと。また、埋戻しの際の土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- 造成工事により本物件、公園用地、水辺空間用地には各々高低差が発生するため、契約締結日から10年以内に買受人の責任において高低差が発生する箇所については擁壁を設置すること。
- 契約締結日から10年以内に、公園用地に本物件と同様の地盤改良を実施すること。なお、地盤改良等の手法については事前に財産区の承諾を得ること。また、水辺空間用地については地盤改良を実施しないこととする。
- 関係法令及び条例等を遵守し、関係機関の指示に従うこととする。

## 3 その他

この契約は、財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」に基づくものであり、その内容を遵守するものとする。