

議案第91号

和解について

上記の議案を提出する。

平成31年 2月20日

福岡市長 高 島 宗 一 郎

理由

本件は、福岡地方裁判所に係属中の本市が買戻権を行使した土地に係る所有権確認請求事件及び所有権移転登記等反訴請求事件について、訴訟上の和解をするため、地方自治法第96条第1項の規定により議会の議決を求めるものである。

和解について

次のように訴訟上の和解をする。

1 事件番号及び事件名

(1) 福岡地方裁判所平成29年（ワ）第1864号

所有権確認請求事件

(2) 福岡地方裁判所平成29年（ワ）第2888号

所有権移転登記等反訴請求事件

2 和解の相手方

東京都港区虎ノ門五丁目1番5号

百道浜プロパティ特定目的会社

3 和解条項

(1) 本市及び相手方は、本市が平成19年5月18日付け土地売買契約書（以下「本件契約書」という。）第19条に基づき、平成29年5月17日付けで行った買戻権行使（以下「本件買戻権行使」という。）が適法であり、本市は相手方に対し、本件買戻権行使に関し、損害賠償義務その他何らの金銭支払義務を負わないことを確認する。

(2) 本市及び相手方は、相手方が(4)①及び②に定める条件を遵守する限りにおいて、相手方が別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有権を有することを確

認する。この場合において、本市は、相手方が本件土地上にホテル（以下「本件ホテル」という。）を建設して開業・運営する事業（以下「本件事業」という。）を継続することを認める。

(3) 本和解成立に当たり、相手方が本市に支払う違約金の額及び支払方法は、次のとおりとする。

① 相手方は、本市に対し、違約金として金1億円の支払義務があることを認める。

② 相手方は、本市に対し、①の金員を、次のとおり分割して、本市が発行する納入通知書により支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。

ア 本和解成立日から2週間以内の日 5,000万円

イ 平成31（2019）年度から平成35（2023）年度までの間 各年度末限り200万円ずつ

ウ 本件ホテルの開業日を含む年度から当該開業日の10年後の応当日を含む年度までの間 各年度末限り400万円ずつ

③ 相手方は、②ウの規定にかかわらず、本件ホテルの開業後は、本件ホテルの経営状況に応じて可能な限り速やかに完済するよう努力する。

④ 相手方が、②に定める金員の支払を1回でも怠ったときは、相手方は、当然に期限の利益を失い、本市に対し、①の金員から既払金を控除した残額及びこれに対する期限の利益を喪失した日の翌日から支払済みまで年14.6パーセントの割合による遅延損害金を、本市が発行する納入通知書により直ちに一括して支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。

(4) 本件事業の継続に当たって本市及び相手方が遵守すべき事項は、次のとおりとする。

① 本市及び相手方は、本件事業の概要は別紙事業計画書のとおりであることを確認し、相手方は、当該事業計画書記載の事業内容と同一性を保持する限りにおいて、本件事業を継続しなければならない。

② 相手方は、本件事業を継続するに当たり、次に掲げる条件を遵守しなければならない。

【I 本和解成立日から1年後の応当日までの条件】

ア 相手方は、本市に対し、次に掲げる事項が記載された基本計画書を提出する。

(ア) 提案趣意（本件ホテルのコンセプト等）

- (イ) 施設等の概要及び利用計画
- (ウ) 建築基本計画（予定工程表，建築概要等）
- (エ) 経営計画（資金計画，収支計画等）

イ 相手方は，本市に対し，相手方と本件ホテルのオペレーターとの間における基本合意書の写しを提出する。

ウ 相手方は，本件ホテルの建設に係る基本設計を開始し，その旨を速やかに本市に通知する。

【Ⅱ 本和解成立日から2年後の応当日までの条件】

ア 相手方は，本市に対し，相手方と建設業者との間における本件ホテルの建設に係る請負契約書の写しを提出する。

イ 相手方は，本件ホテルの建設に係る実施設計を開始し，その旨を速やかに本市に通知する。

【Ⅲ 本和解成立日から3年後の応当日までの条件】

ア 相手方は，本市に対し，相手方と金融機関との間における本件事業に係る融資契約書の写しを提出する。

イ 相手方は，本市に対し，本件ホテルの建設に係る建築確認済証の写しを提出した上で，本件ホテルの建築工事に着工する。なお，「着工」とは，本件土地に杭打ちを開始することをいう。

【Ⅳ 本和解成立日から5年後の応当日までの条件】

ア 相手方は，本件ホテルを開業する。なお，「開業」とは，実際に宿泊客に対して宿泊のサービスを提供することをいう。ただし，次に掲げる場合に限り，本市は，本件ホテルの開業期限を延長することができる。

(ア) 天災又はリーマンショックに類する世界的な金融・市場環境の重大な変動が生じた場合で，本市がやむを得ないと合理的に判断するとき。

(イ) (ア)にかかわらず，本和解成立日から5年を経過した時点において本件ホテルの開業に至っていない場合であっても，建物が既に竣工しており，同時点から1年以内の本件ホテルの開業が確実であると本市が合理的に判断するとき。

イ ア(ア)又は(イ)を理由とする開業期限の延長期間については，本市において，諸般の事情を考慮して合理的に相当と認める期間とする。

- ③ ②Ⅳア(イ)の場合において、相手方は、本市に対し、本件ホテルの当初の開業期限から現実の開業日までの日数に応じ、本件契約書第3条に規定する本件土地の売買代金の年6パーセントの割合による遅延損害金を、本市が発行する納入通知書により直ちに一括して支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。
- (5) 再売買の予約及び条件不遵守の場合における本市による予約完結権の行使については、次のとおりとする。
- ① 本市及び相手方は、本和解成立日に、本件土地に係る再売買予約契約を締結し、相手方は、本市に対し、再売買の予約を原因とする所有権移転請求権の仮登記手続をする。ただし、登記手続に関する費用は、相手方の負担とする。
- ② 本件土地の再売買代金は、13億円とする。
- ③ 再売買予約契約に基づく予約完結権（以下「本件予約完結権」という。）は、本市のみが有するものとし、本市は、相手方が④①又は②のいずれかの条件を遵守しなかったとき又は本件契約書第14条（14）による変更後。）に違反したとき（ただし、本件ホテルの建築工事に着工するまでの間、相手方において、本件土地を駐車場として利用する場合を除く。）は、直ちに本件予約完結権を行使することができる。
- ④ 本件予約完結権行使の意思表示は、本市より相手方に対する書面によって行うものとし、同書面が相手方に送達されたときは、相手方の何らの意思表示を要することなく当然に本件土地の再売買契約（以下「本件再売買契約」という。）が成立し、本件土地の所有権が本市に移転する。
- ⑤ ③の場合において、本市が本件予約完結権を行使するまでの間、(9)の連帯保証人は、本市に対して、書面をもって、本件予約完結権を行使するか否かを催告することができる。この場合において、本市が、当該書面が到達した日の翌日から2週間以内に本件予約完結権を行使しないときは、当該2週間が経過した日に、本市から本件予約完結権の行使の意思表示に係る書面が相手方に送達されたものとみなす。
- ⑥ 相手方は、本市が本件予約完結権を行使したとき（⑤において、本市から本件予約完結権の行使の意思表示に係る書面が相手方に送達されたものとみなされる場合を含む。以下同じ。）は、直ちに本件事業を中止し、本件契約書第20条（14）による変更後。以下同じ。）の原状回復義務を履行し、本件土地を本市に明け渡さなければならない。
- ⑦ 相手方は、本市が本件予約完結権を行使したときは、本市に対し、本件土地につき、

本件再売買契約を原因とする所有権移転登記手続をする。ただし、登記手続に関する費用は、相手方の負担とする。

- ⑧ 本市は、本件再売買契約成立後1か月以内に、相手方に対し、②の再売買代金から、(3)①及び(7)の違約金並びに(6)①の使用料相当損害金を控除した残額を支払う。ただし、違約金（(3)④による遅延損害金がある場合は当該遅延損害金を含む。）及び使用料相当損害金の合計額が②の再売買代金を上回る場合には、相手方は、本市に対し、当該差額分から(3)②の既払金を控除した残額を、本市が発行する納入通知書により直ちに一括して支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。
- ⑨ 相手方が、(4)② I アの基本計画書に基づいて建設する本件ホテルが完成し、本市が、(4)② IV アの開業を確認できた場合は、本件予約完結権の行使期間が満了したものとして、(5)①の仮登記を抹消する。ただし、抹消手続に関する費用は、相手方の負担とする。
- (6) 本件予約完結権を行使した場合における使用料相当損害金は、次のとおりとする。
- ① 本市が本件予約完結権を行使したときは、相手方は、本市に対し、本件契約書第20条に基づき、平成19年8月1日から本件土地を原状回復して明け渡す日までの日数に応じ、本件契約書第3条に規定する本件土地の売買代金の年6パーセントの割合による使用料相当損害金の支払義務があることを認める。
- ② 相手方は、本市に対し、①の金員を、本市が本件予約完結権を行使したときに、本市が発行する納入通知書により直ちに一括して支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。
- ③ 本市が本件予約完結権を行使することなく相手方が本件ホテルを開業したときは、本市は、相手方に対し、①の義務を免除する。
- (7) 本件予約完結権を行使した場合における違約金は、次のとおりとする。
- ① 本市が本件予約完結権を行使したときは、相手方は、本市に対し、違約金として金2億9,000万円の支払義務があることを認める。
- ② 相手方は、本市に対し、①の金員を、本市が本件予約完結権を行使したときに、本市が発行する納入通知書により直ちに一括して支払う。ただし、納付手数料は、相手方の負担とする。
- (8) 利害関係人 S B I ホールディングス株式会社は、本件事業の代表事業者として、(4)①

及び②の条件を遵守し、本件事業を遂行することを約束する。

- (9) 利害関係人株式会社グリーンホテル・ズコーポレーションは、相手方が本市に対して負担する(3)、(4)③、(6)及び(7)の金銭債務について連帯して保証し、相手方と連帯して本市に支払う。
- (10) 本市及び相手方は、本件土地に関する福岡法務局西新出張所平成19年8月6日受付第23904号買戻特約の登記を抹消することに合意し、抹消手続につき、相互に協力する。ただし、抹消手続に関する費用は、相手方の負担とする。
- (11) 相手方は、本市が本件買戻権行使に際し、平成29年5月17日に本件土地の買戻代金として東京法務局に供託した金1億4,624万1,096円(平成29年度金11777号)を本市が取り戻すことに同意する。
- (12) 不動産処分禁止仮処分命令申立事件については、次のとおりとする。
- ① 本市は、本市を債権者、相手方を債務者とする福岡地方裁判所平成29年(ヨ)第220号不動産処分禁止仮処分命令申立事件を本和解成立後直ちに取下げる。
 - ② 相手方は、①の事件について本市が提供した担保の取消しに同意し、その取消決定に対し即時抗告を行わない。
- (13) 相手方は、(4)②に記載された各条件を可能な限り前倒して実現し、早期に本件ホテルを開業するよう努力する。
- (14) 本市及び相手方は、本件契約書の規定を、それぞれ次のとおり改めた上で、本和解成立後も、その効力を維持することを確認する。なお、疑義を避けるため、本和解条項において、新たに違約金、使用料相当損害金、予約完結権の規定が定められたことに鑑み、本件契約書第17条、第19条、第20条第3号及び第21条は、その効力を失うことを確認する。
- 第1条 本市及び相手方は、信義を重んじ、誠実に本和解条項を履行しなければならない。
- 第10条 相手方は、本件土地をシーサイドももち開発計画公募において当選した事業計画案に沿った用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。
- 第12条 相手方は、本件土地を本和解成立日から10年間(以下「指定期間」という。)引き続き指定用途に供さなければならない。
- 第14条 相手方は、指定期間満了の日まで、書面をもって本市の事前の承認を受けた場

合を除くほか、本件土地の所有権を移転し、又は本件土地に使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。

第16条 本市は、本件土地に関する本和解条項に基づく義務の履行状況を確認するため、相手方に対して必要に応じて報告を求め、又は実地調査を行うことができる。この場合、相手方は、報告及び実地調査に協力しなければならない。

第20条 相手方は、本市が本件予約完結権を行使したときは、次の各号に定めるところによりその原状回復義務を履行しなければならない。

(1) 地上地中を問わず、本件土地上に存在する建物その他一切の定着物及び埋設又は搬入されたあらゆる物を自らの費用負担により取去、搬出した状態で、本件土地を本市に返還すること。

(2) 本件土地に第三者の権利が存在する場合は、当該権利を消滅させること。

第22条 相手方は、本件再売買契約が成立した場合において、本件土地上に投じた改良の有益費、修繕費等の必要経費及びその他一切の費用があっても、これを本市に対して請求することができない。

第27条 本和解条項に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(15) 本市及び相手方は、本和解条項を含む本件訴訟に係る情報について、法令で定める場合又は本市及び相手方が書面により事前に同意した場合を除き、手段を問わず、第三者に提供し、又は公表してはならない。

(16) 本市及び相手方は、その余の請求権を放棄する。

(17) 訴訟費用は、各自の負担とする。

(18) 本市及び相手方は、本件に関し、本和解条項に定めるもののほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

4 事件の概要

(1) 本市による平成29年5月17日付け買戻権行使までの経緯については、平成29年議案第168号の「3 事件の概要」(1)から(10)までを引用する。

(2) 平成29年6月13日、相手方は、本市の買戻しは無効であること等を理由に、本市を被告として、福岡地方裁判所に対し、本件土地につき相手方が所有権を有することの確認を求める訴えを提起した。

(3) これに対し、本市は、買戻しは適法であることを理由に応訴するとともに、平成29年9月7日、同裁判所に対し、相手方を反訴被告として、本件土地に係る所有権移転登記手続を行うこと、本件土地上の残置物を撤去し本件土地を明け渡すことなどを求める訴えを提起していたが、平成31年1月28日、同裁判所から和解勧告があった。

(4) 本市としては、本件買戻権行使が適法であることが確認されていること、相手方が本件事業を継続するための条件及び同条件を遵守できなかった場合の本件土地の所有権の取扱いが概ね本市の主張に沿ったものであること、事件の早期解決が図られることその他の事情を勘案して、当該和解勧告に応じるものである。

別紙

物件目録

土地

福岡市早良区百道浜二丁目902番23

雑種地 3,968平方メートル

事業計画書

(略)