

議案第168号

訴えの提起について

上記の議案を提出する。

平成29年6月13日

福岡市長 高 島 宗 一 郎

理由

本件は、本市が買戻権を行使した土地の明渡し等を求めるため、訴えを提起する必要があるため、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。

訴えの提起について

次のように訴えを提起する。

1 訴えの相手方

(1) 前所有者

東京都港区 [REDACTED]
[REDACTED]

(2) 占有者

東京都港区 [REDACTED]
[REDACTED]

2 請求の要旨

- (1) 前所有者は、本市に対し、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）につき、平成29年5月17日付けの買戻しを原因とする所有権移転登記手続をせよ。
 - (2) 前所有者及び占有者（以下「相手方ら」という。）は、本市に対し、別紙物件目録記載の残置物（以下「本件残置物」という。）を撤去し、本件土地を明け渡せ。
 - (3) 相手方らは、本市に対し、平成29年5月17日から本件土地を明け渡す日まで、土地使用料相当額として1年当たり78,000,000円の割合による金員を支払え。
 - (4) 訴訟費用は、相手方らの負担とする。
- との判決並びに(2)及び(3)については仮執行宣言を求める。

3 事件の概要

- (1) 平成18年10月、本市は、本件土地に係る開発計画を公募し、平成19年2月、ホテルの建設を主たる内容とする事業計画案（以下「本件事業計画案」という。）を示した訴外[]（以下「訴外[]」という。）を事業予定者として選定した。
- (2) 平成19年5月18日、本市は、訴外[]との間で、本件土地について、次の内容を含む土地売買契約（以下「本件契約」という。）を締結した。
 - ア 訴外[]は、本件土地を本件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。
 - イ 訴外[]は、本件土地を引渡日から3年以内の日（以下「指定期日」という。）までに、指定用途に供さなければならない。
 - ウ 訴外[]は、指定期日までに本件土地を指定用途に供しなかったときは、本件契約の売買代金の30パーセントに相当する金額を違約金として本市に支払わなければならない。
 - エ 訴外[]が、指定期日までに本件土地を指定用途に供しなかったときは、本市は本件土地を買い戻すことができる。
 - オ 訴外[]は、本件契約が解除されたとき又は本市が本件土地の買戻しをしたときは、本件土地の原状回復を行うとともに、本件土地の所有権の移転の日から本件土地を返還する日までの期間に応じ、売買代金に対する年6パーセントの割合による金員を本件土地の使用料相当額として支払わなければならない。
- (3) 平成19年7月12日、訴外[]は、本市の承認を受けて本件契約における買主たる地位を前所有者に譲渡した。
- (4) 平成19年7月31日、前所有者は、売買代金として金1,300,000,000円を支払い、同日、本市は、本件土地を引き渡し、同年8月6日受付登記申請により、所有権移転及び買戻特約の登記がなされた。
- (5) その後、前所有者は、計3回にわたって、指定期日の延長を申請し、本市はこれらを承認し、最終的な指定期日は、平成29年3月31日とされた。なお、本市が、3回目の指定期日の延長を承認するに当たっては、既に指定期日の延長を2回繰り返していたこと、10年間の買戻権行使期限が迫っていたことから、同日までに事業計画案の変更後の

計画等（以下「事業計画等」という。）の承認を得ることができなかった場合は、本市は、本件契約に基づき買戻しの手続に移行することを明示した。

- (6) その後、本市と前所有者は事業計画等について協議を続けたが、平成29年3月に至っても、前所有者が提出する事業計画等は、確実に実行されるものであることが客観的な根拠によって裏付けられるものではなく、本市が承認し得るものではなかった。
- (7) 平成29年3月21日、本市は、前所有者に対し、同月末日までに事業計画等の承認を得る見込みがないため、本件契約を解除し、買戻権を行使する旨を予告した。
- (8) 平成29年4月24日、本市は、前所有者に対し、最終的な指定期日までに本件土地が指定用途に供されていないことを理由に、同年5月17日をもって、本件契約を解除し、買戻権を行使する旨、及び売買代金から違約金等を控除した後の残額（以下「買戻代金」という。）を支払う準備ができている旨を通知した。
- (9) 平成29年4月28日、前所有者は、(8)の通知に対して異議を述べ、買戻代金の受領を拒絶する意思を明らかにした。
- (10) そこで、本市は、前所有者に対し、平成29年5月12日付けで、買戻代金146,241,096円につき、東京法務局に供託する旨通知した上で、同月17日に買戻代金を供託して買戻権を行使し、本件土地の所有権を取得するとともに、前所有者に対し、その旨を通知した。
- (11) これに対し、前所有者は、本市に対し何らの意思を示さず、また、占有者も、本件土地を時間貸し駐車場として使用し、占有し続けている。
- (12) 平成29年5月26日、本市は、前所有者に対し、所有権移転登記手続及び本件残置物を撤去し本件土地を明け渡すことを請求するとともに、占有者に対しても、本件残置物を撤去し本件土地を明け渡すことを請求したが、相手方らは、これらの請求に応じない。
- (13) よって、本市は、相手方らに対し、請求の要旨記載のとおり判決を求めて、訴えを提起するものである。

別紙

物件目録

1 土地

福岡市早良区

雑種地 3,968平方メートル

2 残置物

上記1記載の土地の敷地内に存在する駐車場附帯設備一式（コンクリート製の土台を含む。）、自動販売機、看板、ガードレール、照明塔、アスファルト舗装その他の残置物一切