

和解合意書

佐倉市を甲、興聖寺を乙、真徳寺を丙、専福寺を丁、本昌寺を戊、隆照寺を己として、甲、乙、丙、丁、戊、己は、次の通り合意したので、本書を作成する。

本書については、甲と乙、丙、丁（以下「3ヶ寺」という。）が、過去の問題解決のために互譲をなした民法（明治29年法律第89号）第695条が規定する和解であり、また、戊及び己は、甲と3ヶ寺間の問題に関する利害関係人として和解に参加するものであって、甲においては地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号及び第12号の議会議決、乙、丙、丁、戊、己においては責任役員会の議決等、法令等に定められた手続を完了した場合に発効するものである。

当該諸手続が完了した場合には、甲、乙、丙、丁、戊、己の各々が署名押印するものとする。

第1条（本書の趣旨、目的）

甲、乙、丙、丁、戊、己は、佐倉都市計画道路事業3・4・15号勝田台・長熊線志津霊園関連区間（以下「本件都市計画道路」という。）早期開通のため、これに関連して発生した問題及び今後発生する問題に対して各々協力し、誠実に対応することに合意する。

第2条（本件都市計画道路に係る収用申請に関して）

甲、乙、丙、丁、戊、己は、平成25年3月31日までに、次の各号に定める土地及び物件について当該各号の定めるところにより和解し、千葉県収用委員会に対して土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「収用法」という。）第50条の和解調書作成の申請（以下「収用和解」という。）を行うことで合意する。

- (1) 別記第十・1記載事件の対象である別記第一記載土地（以下「第一土地」という。）及び物件 別記第十による。
- (2) 別記第十一・1記載事件の対象である別記第二記載土地（以下「第二土地」という。）及び物件 別記第十一による。
- (3) 別記第十二・1記載事件の対象である別記第三記載土地（以下「第三土地」という。）及び物件 別記第十二による。

2 乙、丙、丁、戊、己は、甲が前項の合意に基づいて実施する物件の撤去工事及び本件都市計画道路の築造工事において、甲の職員又は委託した業者等が、第一土地、第二土地、第三土地（以下「収用和解土地」という。）に隣接する乙、丙、丁、戊、己が所有又は共有する土地に立入ることに同意する。

3 収用和解土地に第1項各号の物件以外の物件が存在するときは、乙、丙、丁、戊、己のうち、当該物件のある土地の所有者は、自らの責任と負担においてこれを撤去する。

ただし、甲が認める物件については、この限りではない。

- 4 前各項に定めるもののほか、収用和解土地の取得及び引渡し等に関しては、収用法その他関係法令の定めるところに従う。

第3条（本昌寺（戊）墓地残地の取扱い）

乙、丙、丁、己は、別記第四記載土地（以下「第四土地」という。）に関し、使用借権その他一切の権利の主張をしない。

- 2 乙、丙、丁、己は、第四土地にある全ての物件のうち、戊の墓地使用者の所有物件を除いた物件に関し、戊単独所有物件であることを認め、当該物件の所有権その他一切の権利の主張をしない。
- 3 戊は、第四土地にある全ての戊単独所有物件を撤去して、甲と戊の間で締結した平成21年12月28日付け最終合意書（以下「最終合意書」という。）の定めるところにより、第四土地を甲に引渡す。
- 4 甲は、戊が行う前項に定める物件の撤去に対する損失の補償として、戊に対し、金1,046,830円を、最終合意書細目書第2条第2項に定める「乙物件移転工事の完了後」に同条同項の定めるところにより支払う。

第4条（甲と3ヶ寺との土地の交換）

甲と3ヶ寺は、その所有する土地の交換（以下「交換」という。）をすることに合意する。

- 2 交換対象土地は、次の各号の定めるところとする。
 - (1) 甲が交換に供する土地 別記第五記載土地（以下「第五土地」という。）
 - (2) 3ヶ寺が交換に供する土地 別記第六記載土地（以下「第六土地」という。）
- 3 3ヶ寺は、平成25年4月30日までに、第六土地について3ヶ寺の共有地とする登記を完了しなければならない。
- 4 3ヶ寺は、交換に伴う交換差金として金14,675,520円を甲に支払う。
- 5 3ヶ寺が行う地積更正登記により第六土地の面積に変更を生じたときは、甲は変更を受忍するものとし、変更で増減した面積（1平方メートルの100分の1未満の端数は、切り捨てるものとする。）について、甲及び3ヶ寺は、1平方メートル当たり96,000円を乗じて得た金額で前項記載の交換差金と精算する。
- 6 前各項に定めるもののほか、交換の詳細については別記第十三に基づき甲と3ヶ寺との間で締結する交換契約の規定に従うものとする。

第5条（専福寺（丁）に対する土地の売払い）

甲と丁は、甲が、戊から最終合意書に基づき引渡しを受けた別記第七記載土地（以下「第七土地」という。）を、丁に売渡すことに合意する。

- 2 前項に基づく第七土地の売払い代金は、金75,033,600円に、次項に定める修正率を乗じて得た金額とする。
- 3 前項の修正率は、近隣の地価公示地（佐倉市西志津5丁目1498番14）における、本書成立の日の直前の公示価格から甲が次条第1項の通知をした日の直前の公示価格ま

での変動率により定めるものとする。

ただし、現存する地価公示地が当該通知時に存在しない場合は、修正率に関する不動産鑑定士の意見を参考にして定める。

第6条（売払いの基本的事項）

甲は、戊から第七土地の引き渡しを受けたときは、丁に対し、前条第2項及び第3項に基づき算定した売払い代金を示した上で、第七土地の売払いを行う旨を速やかに通知する。

- 2 丁は、前項の通知を受けてから6ヶ月以内に、甲に第七土地の売払いに応じるか否かを通知する。
- 3 甲と丁は、丁が第七土地の売払いに応じる旨の通知を甲が受理してから3ヶ月以内に、別記第十四に基づき売買契約を締結する。
- 4 丁が、第2項の期間内に、甲に対し第七土地の売払いに応じる旨を通知しないときは、前条第1項の合意は失効する。

第7条（隆照寺（己）に対する土地の売払い）

甲と己は、甲が、戊から最終合意書に基づき引渡しを受けた別記第八記載土地（以下「第八土地」という。）を、己に売渡すことに合意する。

- 2 前項に基づく第八土地の売払い代金は、金50,621,760円に、次項に定める修正率を乗じて得た額とする。
- 3 第八土地の売払いについては、第5条第3項及び前条の規定を準用する。

第8条（緩衝施設の設置）

甲は、本件都市計画道路用地に隣接した別記第九記載土地に、当該道路用地に沿って、墓地と当該道路の緩衝施設として、当該道路の築造工事に合わせて生垣を設置する。

- 2 前項により設置した生垣については、甲は、土地所有者に対し、土地所有者の所有物としてこれを引渡す。

第9条（解決金）

乙は、甲に対し、解決金として、金5,000,000円を平成26年6月30日までに支払う。

- 2 丙は、甲に対し、解決金として、金5,000,000円を平成26年6月30日までに支払う。
- 3 丁は、甲に対し、解決金として、金10,000,000円を平成26年6月30日までに支払う。

第10条（甲と3ヶ寺との確認事項）

甲と丁は、志津霊園専福寺墓地対策協力会（以下「協力会」という。）について、現時

点においては実態として自然消滅していることを相互に確認し、必要な場合には、甲と丁が協力して組織を解消させる手続等を行う。

- 2 本件都市計画道路に関し、甲と協力会が締結した平成元年12月21日付けの「協定書」(3通)について、甲と丁とは、甲と協力会及び丁との間に法的拘束力を持つものであるか否かを問わず、本書成立により、いかなる意味においても完全に失効するものであることを、相互に念のため確認する。
- 3 本件都市計画道路に関し、甲と乙が締結した平成2年4月26日付けの「協定書」について、甲と乙とは、甲と乙との間に法的拘束力を持つものであるか否かを問わず、本書成立により、いかなる意味においても完全に失効するものであることを、相互に念のため確認する。
- 4 本件都市計画道路に関し、甲と丙が締結した平成2年4月26日付けの「協定書」について、甲と丙とは、甲と丙との間に法的拘束力を持つものであるか否かを問わず、本書成立により、いかなる意味においても完全に失効するものであることを、相互に念のため確認する。

第11条 (その他)

甲は、乙、丙、丁、戊、己が行う墓地経営に関する許可や水道設備設置に関する許可等の各種手続に関して、法律及び条例等に基づき適切に対応する。

- 2 甲は、第五土地と志津霊園の間にある法定外道路(赤道)について、誰もが通行することの可能な公衆用道路であり、合理的な理由がない限り通行を妨げられるものではないことを確認する。

第12条 (裁判上の和解)

甲と3ヶ寺は、本書成立後、現在係争中の民事訴訟(千葉地方裁判所佐倉支部平成24年(ワ)第132号土地持分移転登記手続等請求事件)について、本書と同趣旨で訴訟上の和解を行い、当該民事訴訟を終了させることに合意する。

- 2 戊と己は、前項の民事訴訟の当事者ではないが、利害関係人として前項の訴訟上の和解に参加することに合意する。
- 3 本条の合意に関しては、必要に応じ、民事訴訟法(平成8年法律第109号)第275条が規定する「訴え提起前の和解」を行うことを妨げるものではないことを甲と3ヶ寺及び戊、己は相互に確認する。

第13条 (損害賠償、疑義等の決定ほか)

甲、乙、丙、丁、戊、己は、各々本書に定める義務を誠実に順守することとし、義務を履行しないため、甲、乙、丙、丁、戊、己のうち損害を受ける者が発生したときは、義務不履行者がその損害を賠償する。

- 2 本書に定める事項に関し、甲、乙、丙、丁、戊、己が、共同で若しくは単独で訴訟を提起された場合には、被告となったものがそれぞれ自己の費用においてその解決を図るも

のとする。なお、この場合、甲、乙、丙、丁、戊、己は、各々可能な範囲内で協力するものとする。

- 3 本書に定めるもののほか、甲、乙、丙、丁、戊、己の各々において合意が必要な事項が生じた場合には、甲、乙、丙、丁、戊、己は、各々誠意をもって協議するものとする。

別記第一（第2条第1項第1号関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番22	墓地	境内地	18	18.99
佐倉市上志津字井戸沢	1477番23	墓地	墓地	15	15.36
佐倉市上志津字井戸沢	1477番26	墓地	墓地	12	12.87

別記第二（第2条第1項第2号関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番28	墓地	墓地	27	27.67
佐倉市西志津二丁目	88番20	境内地	境内地	69	69.98
佐倉市西志津二丁目	89番60	境内地	境内地	25	25.48

別記第三（第2条第1項第3号関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番20	墓地	参道	56	56.82
佐倉市上志津字井戸沢	1477番21	墓地	参道	57	57.16

別記第四（第3条関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番3	墓地	境内地	297	297.60
佐倉市上志津字井戸沢	1477番4	墓地	墓地	45	45.17
佐倉市上志津字井戸沢	1477番5	墓地	墓地	39	39.10
佐倉市上志津字井戸沢	1477番12	墓地	墓地	307	307.37
佐倉市上志津字井戸沢	1477番13	墓地	境内地	96	96.92
佐倉市上志津字井戸沢	1477番14	墓地	墓地	681	681.45
佐倉市上志津字井戸沢	1477番15	墓地	墓地	430	430.39
佐倉市上志津字井戸沢	1477番16	墓地	墓地	319	319.18
佐倉市上志津字井戸沢	1477番17	墓地	墓地	781	781.60
佐倉市上志津字井戸沢	1477番18	墓地	墓地	431	431.75

別記第五（第4条第2項第1号関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市西志津三丁目	29番1	宅地	宅地	876.37	876.37
佐倉市西志津三丁目	29番2	宅地	宅地	901.04	901.04
佐倉市西志津三丁目	29番3	宅地	宅地	122.34	122.34

別記第六（第4条第2項第2号関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市井野町字庚申前	83番1	墓地	墓地	1,616	1,746.88

別記第七（第5条関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番17	墓地	墓地	781	781.60

別記第八（第7条関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番13	墓地	境内地	96	96.92
佐倉市上志津字井戸沢	1477番15	墓地	墓地	430	430.39

別記第九（第8条関係）

所在	地番	地目		面積（㎡）	
		公簿	現況	公簿	実測
佐倉市上志津字井戸沢	1477番3	墓地	境内地	297	297.60
佐倉市上志津字井戸沢	1477番4	墓地	墓地	45	45.17
佐倉市上志津字井戸沢	1477番5	墓地	墓地	39	39.10
佐倉市上志津字井戸沢	1477番6	墓地	墓地	1,596	1596.66
佐倉市上志津字井戸沢	1477番10	墓地	参道	388	388.68
佐倉市上志津字井戸沢	1477番13	墓地	境内地	96	96.92
佐倉市上志津字井戸沢	1477番15	墓地	墓地	430	430.39
佐倉市上志津字井戸沢	1477番17	墓地	墓地	781	781.60
佐倉市上志津字井戸沢	1477番19	墓地	参道	634	634.58

別記第十（第2条第1項第1号関係）

1 収用和解の対象となる事件

平成24年3月9日付け23佐志対第231号による収用法第39条第1項に規定する裁決の申請（以下「裁決申請」という。）及び同日付け23佐志対第231号-3による収用法第47条の2第3項に規定する明渡裁決の申立て（以下「明渡裁決申立て」という。）

2 第一土地に対する損失の補償

土地所有者 本昌寺に対し 金0円

3 第一土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償

関係人 興聖寺に対し 金0円

関係人 真徳寺に対し 金0円

関係人 専福寺に対し 金0円

関係人 隆照寺に対し 金0円

4 第一土地に係る土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償以外の損失の補償（電灯設備、給水設備の機能回復等含む）

物件所有者 興聖寺に対し 金256,980円

物件所有者 真徳寺に対し 金256,980円

物件所有者 専福寺に対し 金256,980円

物件所有者 本昌寺に対し 金576,510円

物件所有者 隆照寺に対し 金256,980円

5 権利を取得し、又は消滅させる時期

和解調書作成の日の翌日から起算して30日を経過した日

6 土地の引渡し又は物件の移転の期限

平成25年12月25日

7 その他合意事項

(1) 興聖寺、真徳寺、専福寺、隆照寺は、第一土地に関し、使用借権その他一切の権利の主張をしない。

(2) 第一土地にある全ての物件について、興聖寺、真徳寺、専福寺、隆照寺は、当該物件が本昌寺の単独所有物件であることを認め、当該物件の所有権その他一切の権利の主張をしない。

(3) 本昌寺は、第一土地にある全ての本昌寺単独所有物件を撤去して、上記6に定める期限までに、第一土地を佐倉市に引渡す。

別記第十一（第2条第1項第2号関係）

1 収用和解の対象となる事件

平成24年3月9日付け23佐志対第232号による裁決申請及び同日付け23佐志対第232号-2による明渡裁決申立て

2 第二土地に対する損失の補償

土地所有者 専福寺に対し 金10,900,490円

3 第二土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償

関係人 興聖寺に対し 金0円

関係人 真徳寺に対し 金0円

関係人 本昌寺に対し 金0円

関係人 隆照寺に対し 金0円

4 第二土地に係る土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償以外の損失の補償

物件所有者 興聖寺に対し 金0円

物件所有者 真徳寺に対し 金0円

物件所有者 専福寺に対し 金1,508,600円

物件所有者 本昌寺に対し 金0円

物件所有者 隆照寺に対し 金0円

5 権利を取得し、又は消滅させる時期

和解調書作成の日の翌日から起算して30日を経過した日

6 土地の引渡し又は物件の移転の期限

平成25年12月25日

7 その他合意事項

- (1) 興聖寺、真徳寺、本昌寺、隆照寺は、第二土地に関し、使用借権その他一切の権利の主張をしない。
- (2) 第二土地にある全ての物件について、興聖寺、真徳寺、本昌寺、隆照寺は、当該物件が専福寺の単独所有物件であることを認め、当該物件の所有権その他一切の権利の主張をしない。
- (3) 専福寺は、第二土地にある全ての専福寺単独所有物件を撤去して、上記6に定める期限までに、第二土地を佐倉市に引渡す。

別記第十二（第2条第1項第3号関係）

1 収用法和解の対象となる事件

平成24年3月9日付け23佐志対第233号による裁決申請及び同日付け23佐志対第233号-2による明渡裁決申立て

2 第三土地に対する損失の補償

土地所有者 興聖寺に対し 金3,396,604円

土地所有者 真徳寺に対し 金3,396,604円

土地所有者 専福寺に対し 金3,396,604円

土地所有者 本昌寺に対し 金3,396,604円

土地所有者 隆照寺に対し 金3,396,604円

3 第三土地に係る土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償以外の損失の補償（排水設備の機能回復及び参道のすりつけ）

物件所有者	興聖寺に対し	金 54,740 円
物件所有者	真徳寺に対し	金 54,740 円
物件所有者	専福寺に対し	金 54,740 円
物件所有者	本昌寺に対し	金 54,740 円
物件所有者	隆照寺に対し	金 54,740 円

4 権利を取得し、又は消滅させる時期

和解調書作成の日の翌日から起算して30日を経過した日

5 土地の引渡し又は物件の移転の期限

平成25年12月25日

6 その他合意事項

興聖寺、真徳寺、専福寺、本昌寺、隆照寺は、第三土地にある全ての物件の所有権を放棄して、現状のまま、上記5に定める期限までに、第三土地を佐倉市に引渡し、佐倉市が当該物件を撤去する。

別記第十三（第4条第6項関係）

市有財産（土地）交換契約書

佐倉市（以下「甲」という。）と、興聖寺、真徳寺、専福寺の3ヶ寺（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の交換契約（以下「契約」という。）を締結する。

第1条（信義誠実の義務）

甲と乙は、信義を重んじ、誠実に契約を履行しなければならない。

第2条（交換土地）

交換土地は、次のとおりとする。

(1) 甲が交換に供する土地（以下「甲土地」という。）

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）
佐倉市西志津三丁目	29番1	宅地	876.37
佐倉市西志津三丁目	29番2	宅地	901.04
佐倉市西志津三丁目	29番3	宅地	122.34
		合計	1,899.75

(2) 乙が交換に供する土地（以下「乙土地」という。）

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）
佐倉市井野町字庚申前	83番1	墓地	1,746.88

2 乙は、平成25年4月30日までに、乙土地について、乙の共有地とする登記を完了しなければならない。

第3条（交換差金等）

乙は、前条の交換に伴う交換差金として金14,675,520円を甲に支払う。

- 乙が行う地積更正登記により乙土地の面積に変更を生じたときは、甲は変更を受忍するものとし、変更で増減した面積（1平方メートルの100分の1未満の端数は、切り捨てるものとする。）について、甲及び乙は、1平方メートル当たり96,000円を乗じて得た金額で前項記載の交換差金と精算する。
- 乙は、契約保証金として金1,467,600円を契約締結後直ちに甲に納付するものとする。
- 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。
- 第3項の契約保証金は、第24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。
- 乙は、第1項の交換差金から既に納付した契約保証金額を除く金額を、次条第4項により甲が物件の撤去の完了を確認する日の前日までに、甲に対し納入するものとする。
- 契約保証金は、前項に定める金額の支払を完了したときに、甲において交換差金の一部に充当するものとする。

- 8 乙が、第6項の期日までに交換差金の支払を完了しないときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

第4条（所有権の移転及び土地の引渡し、物件撤去等）

交換土地の所有権移転及び引渡しは、平成26年3月31日までに行うものとする。

- 2 甲は、甲土地を現状のまま乙に引渡すものとする。
- 3 乙は、乙土地にある全ての物件を自らの責任と負担において撤去して甲に引渡すものとする。
ただし、甲が認める物件については、この限りではない。
- 4 乙による交換差金全額の納入が完了した上で、甲が、前項の物件の撤去の完了を確認したときに、交換土地の所有権移転及び引渡しがあったものとする。
- 5 甲は、前項の引渡しがあった後、遅滞なく交換土地における所有権移転登記及び甲土地について第16条に定める売買予約の仮登記（以下「所有権移転登記等」という。）を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。
- 6 乙は、甲が所有権移転登記等をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を、甲に対し、遅滞なく提出する。
- 7 乙は、乙土地に関し、抵当権その他の権利が設定されているときは、これを消滅させたうえ、甲に引渡すものとし、万一甲に損害又は迷惑を及ぼすときは、乙の責任において処理する。
- 8 乙土地の境界確定、測量及び地積更正登記等、契約の前提として乙が行う行為の費用は、乙の負担とする。

第5条（甲土地引渡し前の使用）

甲は、甲土地の引渡し前であっても、乙が、甲土地の全部又は一部の使用を求めるときは、次の各項に定めるところにより、その使用を認めるものとする。

- 2 前項の使用に関し、乙は、甲土地のうち使用する部分の位置及び面積、使用開始日について、甲と事前に協議するものとする。
- 3 乙は、甲に対し、前項の使用面積に1平方メートル当たり金10円を乗じ、その額に前項の使用開始日から甲土地の引渡しになされるまでの日数を乗じて得た金額を貸付料として支払うものとする。
- 4 前各項に定めるもののほか、第1項の使用に関しては佐倉市財務規則（平成元年佐倉市規則第6号）の普通財産の貸付けに関する規定に従うものとする。

第6条（公租公課の負担）

交換土地に関して乙名義で賦課された公租公課その他一切の費用は、乙の負担とする。

第7条（危険負担）

契約締結の日から交換土地の引渡しの日までにおいて、当該土地が当該土地を引渡すべき者の責に帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、その損失は、当該土地の引渡しを受けるべき者の負担とする。

第8条（かし担保責任）

甲と乙は、契約締結後において交換土地に面積の不足、隠れたかし等のあることを発見しても、交換差金の減額、かし修補の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできない。

ただし、第3条第2項の場合は除くものとする。

第9条（境界の疑義）

甲と乙は、交換土地の各々の境界に関し疑義が生じた場合は、各自でその措置を講ずる。また、所有権移転後において境界確認書等を要する場合についても各自で処理する。

第10条（利用等の禁止）

乙は、甲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号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序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、甲土地の所有権を第三者に移転し、又は甲土地にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

第11条（用途指定）

甲は、甲土地について、次条から第14条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

第12条（指定用途）

乙は、甲土地について、乙の墓地管理事務所及び駐車場用地並びにこれに付随して必要となる施設等の用地として使用し、次条に定める指定期間は、この用途（以下「指定用途」という。）以外の用途に使用してはならない。

2 乙は、甲土地に建物等を建築しようとするときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令に準拠して建築しなければならない。

第13条（指定期間）

乙は、甲土地の引渡しの日から10年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

第14条（権利の設定等の禁止）

乙は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、甲土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは甲土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

第15条（売買予約）

甲と乙は、契約締結と同時に、甲土地に関し、甲を予約権利者とし、乙を予約義務者とする売買予約をすることに合意する。

2 甲土地に関し、乙が引渡しの日から売買予約の期間満了の日までの間において、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合、甲は、乙に対し相当の期間を定めて当該各号に規定する違反行為の是正を催告するものとし、当該期間内に当該違反行為が是正されなかったときは、甲は、甲土地について売買予約の完結権（以下「完結権」という。）を行使することができる。

- (1) 第10条に定める義務に違反したとき。
- (2) 第12条第1項に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (4) 前条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

3 本条に定める売買予約の期間は、引渡しの日から10年間とする。

第16条（売買予約の仮登記）

甲と乙は、前条に定める売買予約の完結権を保全するため、所有権移転登記と同時に、売買予約の仮登記をすることに合意する。

2 甲は、前条第3項に定める売買予約の期間が満了したときは、乙の請求により売買予約の仮登記の抹消を所轄法務局に囑託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

第17条（実地調査等）

乙は、甲が甲土地における乙の使用状況に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力する。

第18条（違約金）

乙に次の各号に定める事由が生じたときは、甲は、乙に対し相当の期間を定めて当該各号に規定する違反行為の是正を催告するものとし、当該期間内に当該違反行為が是正されなかったときは、乙は、当該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。

- (1) 第10条に定める義務に違反したとき 金54,712,800円
- (2) 第12条第1項に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき又は第1

4条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき
金54,712,800円

(3) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは前号による。） 金18,237,600円

(4) 正当な理由なく前条に定める協力を拒んだとき 金18,237,600円

2 前項の違約金は、第24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。

第19条（売買予約の完結権の行使）

甲は、第15条第2項に定める完結権を行使するときには、乙に対し、甲土地価格の相当額金182,376,000円か完結権行使時の時価のいずれか安い方の金額を売買代金として支払う。

2 甲は、完結権を行使するときには、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、完結権を行使するときには、乙が支払った違約金及び乙が甲土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

4 甲は、第1項に定める金額を乙に支払う場合において、乙が第18条に定める違約金又は第22条第2項若しくは第24条に定める損害賠償金その他の金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項に定める金額の全部又は一部と相殺するものとする。

第20条（契約の解除）

甲は、乙が契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

第21条（返還金）

甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った交換差金を返還する。ただし、当該交換差金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が甲土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

第22条（乙の原状回復義務）

乙は、甲が第15条第2項の規定により完結権を行使したとき又は第20条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに甲土地を原状に回復して引渡し、又は返還しなければならない。

ただし、甲が、甲土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、甲土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、完結権を行使した場合においては完結権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により算定された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。

- 3 乙は、第1項に定めるところにより甲土地を甲に引渡し、又は返還するときは、甲の指定する期日までに、甲が所有権移転登記をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を甲に提出しなければならない。
- 4 完結権の行使又は契約の解除によって乙が損失を受けた場合においても、甲は、その補償の責めを負わない。

第23条（契約の解除に基づく乙土地の取扱い）

甲が第20条に定める解除権を行使したときは、甲が乙土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を、乙は、甲に償還しなければならない。

- 2 甲は、前条及び前項の手続が完了した後、乙土地を現状のまま乙に返還するものとする。

第24条（損害賠償）

甲は、乙が契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を乙に対し請求することができる。

第25条（特別違約金）

甲は、第15条第2項の規定により完結権を行使することができる場合には、甲の選択により、完結権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納入したときは、第11条に定める用途指定の特約を解除する。

- 2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。
 - (1) 甲土地の用途指定違反時の時価額が第19条に定める甲土地価格の相当額を超える場合は、当該超過額
 - (2) 甲土地の用途指定違反時の時価の3割に相当する額
 - (3) 甲土地の契約時の時価の3割に相当する額から第18条第1項に定める違約金を控除した額

第26条（契約に要する費用）

契約に定めるもののほか、契約締結及び履行等について必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

第27条（疑義等の決定）

契約に定めのない事項及び契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定める。

第28条（裁判管轄）

契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所に提訴する。

上記契約の締結を証するため本契約書4通を作成し、甲乙各々記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 千葉県佐倉市海隣寺町97番地
佐倉市
市長 蕨 和 雄 印

乙 東京都江戸川区南小岩七丁目20番17号
興聖寺
代表役員 和 賀 寛 有 印

東京都江戸川区南小岩八丁目4番5号
真徳寺
代表役員 児 玉 泰 治 印

東京都江戸川区松島四丁目34番2号
専福寺
代表役員 千 葉 進 印

別記第十四（第6条第3項関係）

市有財産（土地）売買契約書

売出人佐倉市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約（以下「契約」という。）を締結する。

第1条（信義誠実の義務）

甲と乙は、信義を重んじ、誠実に契約を履行しなければならない。

第2条（売買土地）

甲は、その所有する次の土地（以下「土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買
い受ける。

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）

第3条（売買代金）

売買代金（以下「代金」という。）は金 円とする。

2 乙は、契約締結後速やかに、甲が発行する納入通知書により前項の金額を甲に納入する。

第4条（所有権の移転及び土地の引渡し）

土地の所有権は、乙が代金の支払を完了したときに、甲から乙へ移転するものとする。

2 前項の規定により所有権が移転したときに、現状のまま土地の引渡しがあったものとする。

第5条（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

甲は、前条第1項の規定により土地の所有権の移転が行われた後、遅滞なく所有権移転登記及び第16条に定める買戻しの登記（以下「所有権移転登記等」という。）を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

2 乙は、甲が所有権移転登記等をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を遅滞なく提出する。

第6条（公租公課の負担）

代金の支払完了日の翌日以降における土地の公租公課については、乙の負担とする。

第7条（危険負担）

契約締結の日から土地の引渡しの日までにおいて、土地が甲の責めに帰することのでき

ない事由により滅失又はき損した場合には、その損失は、乙の負担とする。

第8条（かし担保責任）

乙は、契約締結後、土地に面積の不足、隠れたかし等のあることを発見しても、代金の減額、かし修補の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできない。

第9条（境界の疑義）

乙は、土地の境界について疑義が生じた場合は、自己においてその措置を講ずる。また、所有権移転後において境界確認書等を要する場合についても自己において処理する。

第10条（利用の制限）

乙は、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号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序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、土地の所有権を第三者に移転し、又は土地にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

第11条（用途指定）

甲は、土地について、次条から第14条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

第12条（指定用途）

乙は、土地について、宗教法人として通常必要となる施設等の用地として使用するものとし、次条に定める指定期間は、この用途（以下「指定用途」という。）以外の用途に使用してはならない。

2 乙は、土地に建物等を建築しようとするときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令に準拠して建築しなければならない。

第13条（指定期間）

乙は、土地を、契約締結の日から5年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

第14条（権利の設定等の禁止）

乙は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは土地について売買、贈与、交換、出資等によ

る所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

第15条（買戻しの特約）

土地に関し、乙が契約締結の日から買戻期間満了の日までの間において、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合、甲は、乙に対し相当の期間を定めて当該各号に規定する違反行為の是正を催告するものとし、当該期間内に当該違反行為が是正されなかったときは、甲は、土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第10条に定める義務に違反したとき。
- (2) 第12条第1項に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (4) 前条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、契約締結の日から5年間とする。

第16条（買戻しの登記及び抹消）

乙は、甲が前条の規定に基づき期間を5年とする買戻権並びに第19条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

2 甲は、前条第2項に定める買戻しの期間が満了したときは、乙の請求により買戻特約の抹消登記を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

第17条（実地調査等）

乙は、甲が土地における乙の使用状況に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力する。

第18条（違約金）

乙に次の各号に定める事由が生じたときは、甲は、乙に対し相当の期間を定めて当該各号に規定する違反行為の是正を催告するものとし、当該期間内に当該違反行為が是正されなかったときは、当該各号に定める金額を違約金として、乙は、甲に支払わなければならない。

- (1) 第10条に定める義務に違反したとき 代金の100分の30に相当する額
- (2) 第12条第1項に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき又は第14条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき 代金の100分の30に相当する額
- (3) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。） 代金の100分の10に相当する額
- (4) 正当な理由なく前条に定める協力を拒んだとき 代金の100分の10に相当する額

2 前項の違約金は、第24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。

第19条（買戻権の行使）

甲は、第15条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った代金を返還する。ただし、当該代金には利息は付さない。

- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

第20条（契約の解除）

甲は、乙が契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

第21条（返還金）

甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った代金を返還する。ただし、当該代金には利息を付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

第22条（乙の原状回復義務）

乙は、甲が第15条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第20条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに土地を原状に回復して返還しなければならない。

ただし、甲が、土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合には契約解除時の時価により算定された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。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、甲が所有権移転登記をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を甲に提出しなければならない。
- 4 契約の解除又は買戻しによって乙が損失を受けた場合においても、甲は、その補償の責めを負わない。

第23条（特別違約金）

甲は、第15条第1項の規定に基づく買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約を解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

- (1) 土地の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額
- (2) 土地の用途指定違反時の時価の3割に相当する額
- (3) 土地の契約時の時価の3割に相当する額から第18条第1項に定める違約金を控除した額

第24条（損害賠償）

甲は、乙が契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を乙に対し請求することができる。

第25条（返還金の相殺）

甲は、第19条第1項の定めにより代金を返還する場合において、乙が第18条に定める違約金又は第22条第2項若しくは前条に定める損害賠償金その他の金銭を甲に支払うべき義務があるときは、代金の全部又は一部と相殺する。

第26条（契約の費用）

契約に定めるもののほか、契約締結及び履行等について必要な一切の費用は、乙の負担とする。

第27条（疑義等の決定）

契約に定めのない事項及び契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定める。

第28条（裁判管轄）

契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所に提訴する。

上記契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、甲乙各々記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 千葉県佐倉市海隣寺町97番地
佐倉市
市長 蕨 和雄 印

乙

印