

市の借地料・「行政訴訟」は、鳥取地裁で審理継続中

必要最小限度を超えた公金の支出は、「違法」と訴え

市政版

一院クラブ

遠藤 通

代表

市の借地料問題は、市民有志の「住民監査請求」が、市監査委員によつて「却下」されたため、市民有志は、「請求棄却」は不当だとして、鳥取地裁に提訴した。

提訴(平成二十四年一月二十六日)から、およそ一年半が経過しようとしている。

裁判は、原告団弁護士(市民有志の代理人)によつて、市側の弁護士と裁判の争点整理が整い、審理が継続中である。

市民の訴え

市民有志は、訴えについて、市の借地料(公金)の支出は、「法」に定めた必要最小限度を超えた、公金の支払いになっていることの「不法性」を訴えている。

請求の趣旨

- ① 不法な差額分の公金指し止め請求。
- ② 不法な過払いの借地料の返還請求。
- ③ 市の損害についての賠償請求。(市長に)

返還請求額、七、六三八万円。

請求①、平成二十四年二月一

日以降。請求②、③は、平成二十四年十二月一日から平成二十四年一月三十一日までの支払い。

その後、市長は「請求」を履行していないため、今後、返還請求額は増えていくことになる。

不当な「請求却下」に、反問

市民有志は、不当な市監査委員の「請求却下」の理由について反問

- ① 監査委員の却下理由の文脈から、行政の担当者からの口述にもとづく審査の粋をでない。行政監視の審査にいたっていない。
- ② 「不法、不当」でないとする、「適正賃料」を示していない。(借地料の判断基準)
- ③ 「契約自由の原則」を盾に、適正な契約との判断は、社会の公序良俗に反する公金の支出まで、自由の原則は適用しない。



市借地料の一丁目一番地
市役所庁舎、駐車場

市基準額の変更

減額率がダウン

訴訟物件・七件

市の借地物件は、全体で三十六件ある。平成二十三年度の借地契約料は、一億七、四九万円。前年に比べ、七四〇万円減(四・一三%減)となっている。

借地料の減額率が、固定資産税額の前年比五・七割減を下回っている要因は、不動産鑑定評価を導入したことによる。

訴訟は、従前の市基準額を不動産鑑定評価の基準額に変更したことも、争点となる。

訴訟物件は、市庁舎・駐車場、憩いの道、ローズセントラルビル、クリーンセンター、湊山球場、第二庁舎の敷地七件である。

訴訟物件七件は、契約額が市基準額の一五%〜一九三%に相当するものや、固定資産税の一〇・九七倍〜一二・五四倍の高額契約のものが対象。

法外な「更改料」

年間賃料の一〇倍相当

新庁舎建設(昭和五十五年、五十六年)当時、市は地権者に、当時の年間賃料の一〇倍に相当する一億二、五九一、万円余の「更改料」を支払っていたことが、平成二十年度の不動産鑑定評価書で明らかになった。

市民有志は、「更改料」が継続賃料に反映されていないことの不法性を指摘している。

「更改料」の、慣習的な見解があつても、継続賃料の不動産鑑定評価に妥当性のない「法外な額」が支払われていたことは、不法な公金支出の疑いが濃い。

市は、「更改料の不動産鑑定規定は無い。権利変更の承諾料と判断。権利金でもない。」と主張している。

辞書に、承諾とは「相手の申し出や頼みを、聞き入れること」とある。事実上、談合金か。

市長の「怠る事実」

不法判決の例示

自治体の土地契約、借地料契約の地裁判例に、「社会の合理性の無い契約は、無効」との判決もある。一方、市長の「怠る事実」に科す不法判決もある。

市借地料の裁判は、これから鳥取地裁で、原告、被告両方の本格的な論戦が行われる。