

湊山球場敷地、H22/23 契約「違法」・市民監視の成果 市借地料裁判、「過払い請求」を認めず・住民請求を棄却



64 年

湊山球場（一画）

借地料総額 3 億 5429 万円
昭 57、59 年～平 25 年度までの支払い額。昭 25～56、58 年度の契約額は不明。



39 年

市役所庁舎・駐車場

借地料総額
3 5 億 6921 万円
昭 50 年～平成 25 年度までの支払額。借地権取得費と更改料(承諾料)を含む。



11 年

ローズセントラルビル

借地料総額 1 億 4918 万円
平成 15 年～平成 25 年度までの支払額。(建物は寄贈を受けたもの。主に駐車場)



18 年

クリーンセンター

借地料総額 1 億 5931 万円
平成 8 年～平成 25 年度までの支払額。(清掃工場)

市借地料の合算 (36 件)

18 年間、38 億 2810 万円

(平成 9 年～平成 26 年度まで)

☆借地料の歴史と現実☆

借地たのみは、税金のムダ使いです。用地取得の借金は、20 年間で返済です。

湊山球場敷地 契約「違法」
湊山球場敷地の判決は、平成 22・23 年度の借地契約は、市長が減額交渉もせず漫然と更新した判断は、「最小の経費で最大の効果を挙げる」(地自法)、「必要かつ最小限度を超えて支出することを禁止」(地財法)の趣旨にもとるもので、市長の裁量権の範囲を逸脱し、これを濫用したもので、同条項に反し「違法」とした。

不動産鑑定評価額を超えた「自由な減額交渉」/不当

原告団は、市役所庁舎・駐車場他六施設の、平成 22 年度借地料の「市基準額」と市不動産鑑定評価額を超えた「契約」の違法性を訴えた。判決は、市の交渉基準について、「市基準額」に言及せず、市の不動産鑑定は、特段の事情がないとして認容した。市庁舎・駐車場の借地権買収費(7.4 億円)、

市の「高い借地料契約は、税金の違法な支出に当たる」と訴えた借地料裁判は、昨年の十二月四日、鳥取地裁で「住民請求を退ける」判決となった。

年 11 月の住民監査請求から、行政訴訟の判決を経るまでの約九カ年間は、市民有志の熱い連帯と支援の輪が大きき力となった。判決で、住民請求は退かれたとはいえ、市民の市政参加に歴史の一頁を刻むことができた。

「承諾料」(1.3 億円)を不動産鑑定に算入していないことに、鑑定の評価が誤っているとは言えないとし、原告の主張を退けた。

減額交渉の「一資料」に過ぎず

不動産鑑定額と契約額の差額の多寡について、不動産鑑定額は地代減額交渉の「一資料」に過ぎず、「参考」にして自由で幅のある減額交渉ができるとした。

【判決は、賃料の鑑定は高度の専門性が求められ、社会の一般人がこれを「信頼し」と認めた以上、契約額の、差額の多寡の違法性を判断基準とすべきで、不当である。】

契約の更新に

市民の注視を

今回の判決は、市の減額交渉を

合法としたものの、更新にあたっては、①合理的で客観的な基準を設定すること。②設定した基準に従って真摯な交渉をする責任があることを、市に「事実上命じた」効果を有する判決で、今後の「契約更新」の注視が大事だ。

借地料の周知と

市政改革の一灯

判決の結果にかかわらず、住民監査請求・行政訴訟の市民監視の成果は、当初予算編成に借地料の減額を反映し、交渉基準に不動産鑑定評価の導入等、市政改革の一灯となった。又、市民の血税である公金支出の借地料問題に、市民の市政参加の扉を開いた意義は小さくはないという、原告団を讃える意見が多く寄せられている。