

訴 状

2005年6月1日

静岡地方裁判所 民事部 御中

原告ら訴訟代理人 弁護士 藤 森 克 美

〒427-0053 静岡県島田市御飯屋町7602番地の2

原告 鈴 木 重 義

〒427-0034 静岡県島田市伊太2350番地の32

原告 津 田 恵 子

〒420-0863 静岡市葵区安東柳町1番地の3 藤森法律事務所（送達場所）

上記原告ら訴訟代理人 弁護士 藤 森 克 美

電 話 054 - 247 - 0411

F A X 054 - 247 - 0509

〒427-8501 静岡県島田市中心町1番の1

被告 島 田 市 長

桜 井 勝 郎

損害賠償請求権等行使請求事件

訴訟物の価額 算定不能

貼用印紙代 金13,000円

請求の趣旨

1、 被告は、

(1) 訴外桜井勝郎に対し、島田市に対し金3,177,211円及びこれに対する2003年1月31日以降、完済に至るまで年5分の割合による金員を支払う旨の請求をせよ。

訴外 及び同 に対し、連帯して、島田市に対し金3,177,211円及びこれに対する2003年1月31日以降、完済に至るまで年5分の割合による金員の賠償命令をせよ。

(2) 訴外桜井勝郎に対し、島田市に対し金3,755,294円及びこれに対する2004年11月25日以降、完済に至るまで年5分の割合による金員を支払う旨の請求をせよ。

2、 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決を求める。

請求の原因

第1 当事者

- 1、 原告両名は島田市の住民である。
- 2、 訴外 は、2002年度当時島田市の企画部長であり、本件土地買収に関する売買契約締結の専決権者である。
- 3、 訴外 は、2002年度当時島田市の道路河川課長であり、本件土地買収に関する支出命令の専決権者である。

第2 事実経過

1、 土地の不当高額購入

- (1) 島田市は市道宮前欠下2号線道路改良事業に関わり、2003年1月31日に島田市阿知ヶ谷在住の と土地売買契約を締結し、道路用地8.96㎡、関連用地98.87㎡を総額10,675,170円で取得した。取得価

格は1㎡当たり99,000円であった。

(2) 市の説明によると、本道路改良事業の推進には緊急性がある中で、長年にわたる土地所有者との交渉が難航し、必要な用地取得において土地所有者が道路用地だけの買収に応ぜず、残地も含めた土地を含めた土地全体の買収を条件とした。この間市は残地については土地所有者に直接個人へ売却するよう働きかけ、また購入希望者を探すことを地元町内会役員に依頼し、その結果地元町内から購入希望者が現れたため、市は土地所有者・購入希望者・町内会役員に民々売買を要請したが、土地所有者はあくまで民々売買を拒否したため、やむを得ず残地を含め買収した。買収単価は1998年12月に行った岸元島田線道路改良事業に伴う用地買収単価が1㎡当たり101,000円だったことから、その後の地価下落を考慮した時点修正を行い90,900円を提示したが了解を得られず最終的に1㎡当たり99,000円で買収した。

(3) 市は本件用地を、不当に高い価格で取得したことにより、違法・不当に市に損害を蒙らせた。また、その土地は20数年前の阿知ヶ谷東光寺線の道路建設における残地となった土地であり、その当時残地補償がなされ、さらに本件契約の関連用地を含めた買収時の価格に上記の経緯が反映されていた場合、二重補償に該当するとの疑問がある。

2、 残地の売却

(1) 2003年4月22日に、道路用地として取得した上記8.96㎡のうち道路用地として使用しない2.74㎡と関連用地として取得した98.87㎡との合計101.61㎡の土地が行政財産から普通財産に移管された。

(2) 2003年9月11日に、当該土地について島田市阿知ヶ谷在住 から島田市に市有財産譲渡申請書が提出され、同年11月11日に と市有財産売買契約を締結し、同日 から土地代金7,065,451円が支払われた。売買単価は1㎡当たり69,535円であった。

(3) 市の説明によると、当該土地の売り払いについて取得時の経過及び土地の売

却先を紹介した地元町内会との信頼関係に配慮の必要があったことと、土地の面積・形状（不整形）から見て公売には適さない土地であり、売買時期を逸すると塩漬け土地になる危険性があることなどから、公売とせず、町内会を通じて申出があった購入希望者に随意契約により売却した。売買単価は市財政課が定めている内規「市有財産を譲渡する場合における価格の算出基準」に基き、路線価格に形状等の補正をした固定資産税仮評価額（1㎡当たり48,674円）を実勢価格に修正して算定した1㎡当たり69,535円（48,674円÷0.7）とした。

- (4) しかしながら、市は、当該土地の売買契約締結にあたり、公売によらなかったことは違法・不当である。

3、土地の不当低額売却（用途廃止された隣接地の売却）

- (1) 2003年12月市議会に上記残地に隣接する市道阿知ヶ谷1号線の市道廃止の議案が提出され議決された。
- (2) 前記市道の用途廃止に当たり、2004年4月16日から2004年7月14日まで宮前欠下2号線水道管移設補償工事が7,024,500円で行われた。
- (3) 上記水道管移設補償工事について市建設部道路河川課は、市道を廃止し普通財産に転換するに当たり、地下埋設物を取り除く必要があった。地下埋設物を撤去しないで売却した場合、後々事故につながる恐れがあると説明した。
- (4) 2004年10月28日、市道阿知ヶ谷1号線の市道廃止された土地185.38㎡が土木管理課から財政課に普通財産として引き継がれた。
- (5) 2004年11月に、市道廃止された土地185.38㎡について、隣接土地所有者である ほか2名から市有財産譲渡申請書が提出された。
- (6) 2004年11月25日、島田市は隣接土地所有者である と市道廃止された土地142.57㎡を6,158,311円で売却する市有財産売買契約を締結し、同日 から土地代金が支払われた。売買単価は1㎡当た

り43,195円であった。

- (7) 市企画部財政課は売払単価について、財政課が定めている内規「市有財産を譲渡する場合における価格の算出基準」に基き、路線価格に形状等の補正をした固定資産税仮評価額から価格を算出したものであり、基準に従って算出したものであると説明している。
- (8) 島田市は、市道の用途廃止をするに当たり水道管移設補償工事を700万円も掛けて行っているにもかかわらず、当該土地を1㎡当たり43,195円という安値で譲渡したことは、市有財産を不当にダumpingしたものであり、違法・不当に市に損害を蒙らせた。
- (9) 2003年11月11日に売却した土地と前記用途廃止された土地とを合わせて一括して売却した場合は、土地の形状が良くなることから実際の売却価格より高値で売り払うことが可能と考えられたことから、島田市は地方財政法第8条に規定されている「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」に違反し、違法・不当に市に損害を蒙らせた。
- (10) 市企画部財政課は、用途廃止した土地については隣接土地所有者が3人おり、当事者間における調整がされていない状況において一括処分を行うことはできなかった。残地の売却後に4人の隣接土地所有者間で協議調整した結果、用途廃止した土地の割り振りが決まったのであり、結果として が取得した土地の形状・面積が予め決まっていたわけではない。用途廃止した土地の割り振りについては隣接土地所有者間で協議調整したもので、市はその協議に参加していないと説明している。
- 4、 以上の一連の違法・不当な土地の買収及び処分について、原告らが請求人となり島田市長及び関係職員に対して市が蒙った損害を賠償することを勧告する措置を求める住民監査請求をしたが結果は決定しなかった。

第3 本件各土地売買に係る公費支出・土地売却の違法性

1、 土地の不当高額購入に係る公費支出の違法性

地方自治法2条14項に基き市は、「その事務を処理するにあたっては最小の経費で最大の効果を挙げる」責務があり、また、地方財政法4条1項に基き「経費はその目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえて、これを支出してはならない」義務を負っている。

しかし、本件契約の買収単価決定の経緯によると、本件土地と無関係な以前の道路改良事業時の買収価格が基準になっており金額に合理的な根拠を欠き、また近隣の当時の路線価格（1㎡当たり7万4千円）に比して異常に高額である。用地買収の財源は住民の血税であるのだから、社会的相当性に欠く買収単価による契約に係る公費支出は違法である。

上記の条文により、市は適正な金額での土地買収金を支払うべき注意義務を負っていたものであり、妥当な金額（例えば同年の路線価格から算出された固定資産仮評価額を実勢価格に修正した1㎡当たり69,535円）を遥かに上回る買収単価による支払は違法・不当と言うべきであり、市は島田市長ないし関連職員が違法・不当に支出した3,177,211円（実際の支払額10,675,170円 1㎡当たり69,535円とした場合の買収額7,497,959円）と同額の損害を蒙った。

2、 土地の不当低額売却に係る違法性

本件契約の土地の売買単価は、財政課の内規により路線価格に補正を施した「固定資産税仮評価額」（1㎡当たり43,195円）を機械的に適用した金額により売却されている。この「固定資産税仮評価額」を本件土地の適正な売買単価とする合理的な根拠があるとは言えない。

上記「固定資産税仮評価額」は当時の近隣の路線価格（1㎡当たり6万7千円）と比較しても極端に安い。用途廃止された土地の普通財産への移管に先だって、水道管移設補償工事が行われているが、道路河川課の説明どおり当該土地の売却

が前提の移管であり地下埋設物の撤去が必要不可避ということならば、この工事により更地になった当該土地の売却価額が路線価を下回ることは考えにくい。

さらに、上記残地の売却時期からわずか1年しか経過していないにも拘らず、残地が1㎡当たり69,535円、用途廃止した土地が1㎡当たり43,195円という売買単価であり価格差が大きいことから妥当性がないことは明らかである。仮に用途廃止された土地については隣接した土地の所有者に優先的に買取を打診する慣例があるとして随意契約により売却することになったとしても、取得する者にとって価値が高いことに着目すれば、少なくとも実勢価格に修正した売買価格とすべきであった。

よって、本件土地売却は不当に低廉な売買単価によるものであるが、条例によるものではなく、また市議会の議決も経ていないことから、地方自治法96条1項6号及び同237条2項に抵触し違法である。

一連の契約および市有地としての管理の経過から、残地を売却する時点で、用途廃止された土地の売却は十分予想されることであった。また、残地と用途廃止された土地を一括して公売により売却した場合は、土地の形状が良くなることから実際の売却価格より有利な条件（例えば残地売却当時の「実勢価格」である1㎡当たり69,535円程度）で売り払うことが可能と考えられることから、市は隣接土地所有者と土地の割り振りを調整し、売却する有利な条件を整えて売却すべきであった。

よって、そうした検討もしなかった市は地方財政法第8条に規定されている「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」に違反していると言うべきであり、市は島田市長が違法・不当に払い下げた金額と適正な売却金額との差額3,755,294円（実際の売却金額6,158,311円 1㎡当たり69,535円とした場合の売却額9,913,605円）と同額の損害を蒙った。

第4 本件各主張事実に係る責任

1、 訴外桜井勝郎の責任（土地の不当高額購入について）

訴外桜井勝郎は、本件当時旧島田市長の地位にあった者であるが、地方自治法149条2号に基づき、市の予算を調整し、及びこれを執行する職務上の義務を負っていたところ、市の公金の支出負担行為及び支出命令の本来的責任者として、担当職員らがこれを誤りなく行うよう指揮監督すべき職務上の義務があったにも拘らず、故意又は過失によってこれを怠り、同市に適正な価格と実際の買収金額との差額と同額の損害を与えたものであるから、市が蒙った後記損害につき賠償する責任がある。

2、 訴外関連職員の責任（土地の不当高額購入について）

(1) 訴外 〃 は、2002年度企画部長の職に在る者であるが、売買契約の専決権者である。前記専決権に基き道路用地買収に関する支出負担行為について、当該土地の時価（路線価格等）を精査して適正な価格での支払を専決決裁すべき職務上の義務があったにも拘らず、故意又は過失により適正な価格を遥かに超える売買契約締結の決裁を行い、同市に適正な価格と実際の買収金額との差額と同額の損害を与えたものであるから、市が蒙った後記損害につき賠償する責任がある。

(2) また、訴外 〃 は、2002年度道路河川課長の職に在る者であるが、支払命令の専決権者である。前記専決権に基き道路用地買収において、当該土地の時価（路線価格等）を精査して適正な価格での支払命令を専決決裁すべき職務上の義務があったにも拘らず、故意又は過失により適正な価格を遥かに超える支払命令の決裁を行い、同市に適正な価格と実際の買収金額との差額と同額の損害を与えたものであるから、市が蒙った後記損害につき賠償する責任がある。

3、 訴外桜井勝郎の責任（土地の不当低額売却について）

訴外桜井勝郎は、本件当時旧島田市長の地位にあった者であるが、地方自治法2

37条2項に基づき、財産の処分の決裁権者として、市有地の処分に当たっては適正な価格を確保する職務上の義務があったにも拘らず、故意又は過失によって自ら本件残地及び用途廃止土地の売却に関する市有財産譲渡の起案書の決裁を行って売却し、同市に適正な価格と実際の売却金額との差額と同額の損害を与えたものであるから、市が蒙った後記損害につき賠償する責任がある。

第5 被告の責任

よって、島田市長たる被告には、地方自治法242条の2第1項4号に基づき、訴外桜井勝郎に損害賠償を請求し損害を補填する義務があり、同号但書にある、地方自治法243条の2第3項の規定により、訴外 及び同 に損害賠償を命令し損害を補填する義務がある。

第6 市の損害

当該各土地について、売買単価を主張事実 当時の固定資産税仮評価額を修正し算出した「実勢価格(1㎡当たり69,535円)」として各売買金額を算定し、実際の売買金額との差額を市が蒙った損害とする。

1、土地の不当高額購入について

実際の購入金額	10,675,170円
69,535円/㎡とした場合の売買金額	7,497,959円
差額	<u>3,177,211円</u>

2、土地の不当低額売却について

実際の売却金額	6,158,311円
69,535円/㎡とした場合の売買金額	9,913,605円
差額	<u>3,755,294円</u>

3、損害の合計

6,932,505円

第7 監査請求及び監査結果

原告らが請求人となり、2005年3月23日に島田市監査委員に対し、本件各土地売買により市が蒙った損害につき島田市長及び関係職員らに損害補填の措置を講じるよう市長に勧告するよう求める住民監査請求を行った。

しかしながら、島田市監査委員は原告らの請求につき、2003年1月31日の土地の不当高額購入及び2003年11月11日の不当低額売却については法242条2項の規定に該当し、請求期間を過ぎているとの理由で監査対象から除外し、2004年11月25日の不当低額売却については、監査委員の判断が分かれ意見の一致が得られず金谷町との合併に伴ない2005年5月4日までとなる監査委員の在任期間中には合意が整わず、結果は決定しなかった。原告らは2005年5月4日付島監第12号「住民監査請求に基づく監査結果について(通知)」を5月5日受領した。

第8 結論

以上の次第であるから、原告らは被告に対し、地方自治法242条の2第1項4号に基づき、請求の趣旨記載の各人に対し、島田市に対し、請求の趣旨記載の金額及び延滞金については当該契約日以降完済に至るまで、年5分の割合による遅延損害金の支払を請求すること、及び同号但書にある、地方自治法243条の2第3項の規定により、関連職員への損害賠償命令を求めて本訴に及んだ次第である。

証拠方法

追って提出する。

付属書類

1 訴訟委任状

2 通

以上