

徳島市監査委員告示第20号

住民監査請求に係る勧告（平成29年6月21日付け徳監第63号）について、別紙のとおり徳島市長から地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第9項の規定に基づく通知がありましたので、同項の規定に基づき公表します。

平成29年9月28日

徳島市監査委員	稲井博
同	工藤誠介
同	中西裕一
同	梶原一哉

公園発第131号

平成29年9月20日

徳島市監査委員	稲井博殿
同	工藤誠介殿
同	中西裕一殿
同	梶原一哉殿

徳島市長 遠藤彰良

住民監査請求に係る監査結果の勧告に対する措置について(通知)

平成29年4月27日に提出された住民監査請求に係る平成29年6月21日付徳監第63号の勧告に対し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第9項の規定に基づき、別紙のとおり措置を講じたので通知します。

以上
(都市整備部公園緑地課)

住民監査請求に係る監査結果の勧告に対する措置

勧告に対する措置は次のとおりとする。

- (1) 勧告(1)の解体撤去費用相当額と勧告(2)の使用料相当額の損害金（又は不当利得）の債権行使に当たっての経済合理性について、監査の指摘に従って判断するとすれば、以下の①と②との比較になる。

- ① 解体撤去費用及び土地使用料相当額の損害金
- ②-1 請求する権利について債務名義を取得するための費用
- ②-2 債務名義に基づいて差押等を実施する費用
- ②-3 債権回収の可能性の程度

①の解体撤去費用は129万6,396円である。土地使用料相当額の損害金は、基準は無いが仮に「行政財産の許可使用に係る使用料徴収条例」を参考にした場合、本件建物のあった土地の1㎡当たりの固定資産税仮評価額の3%を年間使用料金相当額とし、かつ、本件建物がすべて市有地にあったとした場合の額は9万9,272円となり、使用料請求期間を8年8ヶ月分とすると86万392円となる。

②の1～3は、弁護士費用だけでも30万円×7人＝210万円。また、本件建物は国有地との境にあったことから、損害金を算出するにあたり、市有地部分の占有面積を確定しなければならず、その現況測量と境界確認を実施する費用として129万2,760円が必要となり、さらに建物位置を復元し市有地に係る占有部分を確定する費用も別途必要となる。

また、債権を執行するにあたり、差押等の費用も別途必要になると考えられるうえに、回収できる可能性は必ずしも高くないものとする。

よって、監査の指摘通りに算定しても、これら②の1～3の費用が①の金額を大きく上回ることから②の費用等を投じて①の回収を図ろうとすることは、経済的合理性を欠くものと言ふべきである。

- (2) ただし、(1)の経済合理性の判断は、本市が解体撤去費用等についての損害賠償請求権や不当利得に基づく返還請求権を有することを前提としている。しかし、本市が請求権を持つと認めるためには

③ 建物の所有権を本市に対して放棄するとの「確約書」締結後も、本市は撤去費用相当額の損害賠償請求を有すること

④ 建物旧所有者は土地使用権原を有していないこと、もしくは土地そのものについて取得時効が成立しないこと

が必要である。

したがって、(1)の経済合理性を判断するにあたっては、更に

㉑-4 ㉑の可能性(㉑の訴訟等に要する費用は㉑-1と同じ)

㉑-5 ㉑の訴訟等に要する費用

㉑-6 ㉑の可能性

㉑-7 紛争が決着するまでの安全対策費用

を加えて、㉑との対比を考慮しなければならない。

まず、㉑の可能性について、本市は「確約書」により建物の無償譲渡を受けて、本市が建物の所有権を取得したのと同様の権利関係を生ぜしめた上、その建物を処分したのであるから、その処分費用を元所有者に請求することはできないと考える。

監査結果の判断においては「当該確約書には、本件建物の所有権を市に移転(帰属)させること及び市がこれを受諾する内容の文言はなく、本件建物の撤去処分の費用負担についても一切触れていない」とある。しかし、通常、不動産についての「所有権の放棄」は相手方があり、「所有権の放棄」は、その放棄した相手方に対して放棄した不動産に係る全ての権利(全ての権利の総和がすなわち所有権)を委ねることを意味する。そして、相手方に全ての権利が委ねられたことにより、相手方に所有権が移転されたのと同様の効果が生じ、たとえば放棄を受けた相手方(本件の場合は本市)が建物を撤去することを選択した場合、その建物の撤去に要する費用は相手方の負担となり、特約がない限り放棄者には請求できないというのが一般的な解釈である。

次に、㉑の可能性についても、状況によっては本市の主張が排除される可能性がある。監査結果の判断においても「本件対象地の取得時効が成立する可能性は低いものと解される」とあり、可能性の高低は別にしても、双方の可能性の存在を認めている。すなわち、本市の主張が排斥される可能性は否定できないのであって、仮に本市の主張が排斥されれば、本市は土地所有権を失う危険性があつた。そうなれば、その損失は計り知れない。

また、訴訟によって結果的に本市の主張が認められた場合でも、現状のままで長い年月と裁判費用(弁護士費用だけでも約210万円)を要する。さらに、本件建物は老朽化した建物であり、倒壊の危険性や防犯上の問題が発生し、近隣住民から早急に対応するよう要望が寄せられていたことから、住民の安全を確保する方策が求められており、そのための立ち入り防護柵の設置費として265万320円が必要であったと考えられる。

- (3) 本件についての経済合理性を言うとするれば、債権額とその取立に要する費用等を比べるのではなく、本来なら、土地占用者に、本市に対して建物の所有権を放棄させる（本件建物を本市の所有物とする）ことによって本件の解決を図ったことについての経済合理性を検討すべきである。すなわち、以下のXとYを比較衡量することになる。

X ㉓と同じ（215万6,788円）

Y ㉓を請求せず「確約書」による解決を図ることの利益

この場合、Yの確約書締結による利益（これによって失わずにすむ利益）とは、㉔-1、㉔-2、㉔-5、㉔-7の具体的利益（その金額の計は最低でも814万3,080円）と、㉔-3、㉔-4、㉔-6の可能性（本市の主張が認められない危険性）及び本市が土地の所有権を失う危険性を排除できる利益である。

このようなXとYの利益を比較すれば、Yの利益はXの利益をはるかに上回るものであることは明らかである。本市はこのような経済合理性も踏まえて、解体撤去費用相当額及び使用料相当額の損害金（不当利得）を請求するのではなく、「確約書」によって建物の所有権の放棄を得ることにより、本件の早期の解決を図ったものであり、適正な財産管理を行ったものと認識している。

- (4) 以上のように、解体撤去費用相当額及び使用料相当額の損害金（不当利得）を請求しないこととする。