

令和3年(ワ)第71号 債務不存在等確認請求事件 (本訴)

令和3年(ワ)第238号 損害賠償等請求反訴事件 (反訴)

判 決 要 旨

【主文】

- 5 1 原告と被告との間において、原告が本件各不動産について、賃貸借期限平成29年4月1日から20年、賃料年額3億2536万4253円(ただし、平成30年5月14日以降は賃料年額3億3038万7864円)の定めによる賃借権を有することを確認する。
- 2 原告が被告に対し、原告が平成9年4月1日以降平成13年7月8日まで及び平成10 15年7月9日以降に本件各不動産を占有していることについて、不法行為に基づく損害賠償債務を負っていないことを確認する。
- 3 原告が被告に対し、原告が平成9年4月1日以降平成23年7月8日まで及び平成25年7月9日以降に本件各不動産を占有していることについて、不当利得に基づく返還債務を負っていないことを確認する。
- 15 4 被告の反訴請求をいずれも棄却する。

【請求】

- 1 本訴
上記主文1ないし3項のとおり
- 2 反訴
 - 20 (1) 原告は、被告に対し、61億9173万5839円及び、うち886万2732円に係る平成13年7月9日から平成15年3月31日までの各日から、うち605万4060円に係る平成15年4月1日から同年7月8日までの各日から各支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
 - (2) 原告は、被告に対し、31億3103万4462円及びこれに対する令和3年25 7月21日から支払済みまで年3パーセントの割合による金員を支払え。

※ 請求の具体的内容については、判決文「事案の概要」欄参照。

【当裁判所の判断】

1 争点(1) (平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるか。)について

5 (1) 地方自治法237条2項の趣旨に照らせば、条例又は議会の議決によることなく財産の貸付けを行うための「適正な対価」とは、当該普通地方公共団体が損失を被ることがないと客観的に評価し得る価額のことを指し、原則として当該財産の時価をいうものと解すべきである。

10 6 そして、当該財産が不動産である場合の時価とは、その価額が客観的な算定方法に基づいて算出された金額であること、具体的には不動産鑑定評価基準に基づく不動産鑑定の結果によるもの、又は不動産鑑定評価基準における不動産の評価方法に即した形で算定されたものであるか否かにより判断すべきものと解される。

15 (2) 本件各不動産に関し、昭和2年の恩賜県有財産管理条例等に基づく貸付けから、契約という法形式を採用した昭和42年契約に至るまでの間、原告及び被告において、継続賃料評価により賃貸借等の賃料増減の検討について合意がなされていたというべきであって、不動産評価基準に照らしても、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能である場合に該当するというべきである。

20 25 そうすると、昭和42年契約及びそれ以降の本件賃貸借契約において、造成前の素地価格(昭和2年当時の状態である山林・原野であること)を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づいて賃料を算定したことが不当であるなどということとはできず、被告が主張するような、契約締結時点における造成後の現況を基礎として賃料額を算定していないことをもって、平成9年契約及び平成29年契約において、造成前の素地価格を基礎として算定された賃料額が、地方自治法237条2項の「適正な対価」に当たらないなどということとはできない。

(3) 平成9年契約及び平成29年契約は、不動産鑑定評価基準における不動産の評価方法に即した形で算定されたものであると認められ、平成9年契約及び平成29年契約の賃料は、本件各不動産の時価としての賃料に当たり、同賃料に基づく貸付けは「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるなどということとはできない。

5 2 上記1以外の争点(2) (本件賃貸借契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるとした場合、本件賃貸借契約が私法上無効となるか。)、争点(3) (平成13年7月9日から平成15年3月31日までの期間における、被告の損害の有無及び損害額)、争点(4) (平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間における、被告の損失と原告の利得の有無及び損害額) については、判
10 断を要しない。

3 結論

よって、被告の反訴請求にはいずれも理由がなく、原告の本訴請求はいずれも理由がある。

以上