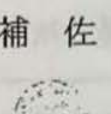
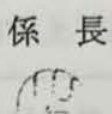


発 議	平成15年 8月13日	施行取扱	
決 裁	平成15年 月 日	保存年限	永年・10年・5年・3年・1年・()
施 行	平成15年 月 日	情報管理	☒ 開示(☒ 全部 ☐ 一部 ☐ 時限) ☐ 非開示(非開示解除)
文書記号	蘭 号	起 案 者	所 属 総務係 職氏名 主事 山 内 勲
町長  助 役  課 長  補 佐  係 長 			
合 議			
施行上の 留意事項 (記載者押印)			
件 名	町有地賃貸契約(湯里木彫品製作組合建物)に係る弁護士相談の報告について		
標記について、しりべし弁護士相談センターにおいて、下記のとおり相談してきましたので報告いたします。			
記			
1 相談センター	[Redacted] 弁護士		
2 町	総務課長、総務係長		
3 日 時	平成15年8月12日 午後1時30分～2時20分		
4 相談内容等			
町～ ① これまでの経過説明			

② 町は契約書「第9条：原状に復する」、「第2条第2項：第3者

に使用、譲渡としてはならない」との規定に基づき、建物を撤去

し、原形復旧に戻す等の処理が可能かどうか？

③ 契約解除の申出人から現在の建物を使用している人に再度土地

賃貸をお願いしたい要望があるが、契約書上可能かどうか？

④ 既に建物が建っており、借地法あるいは民法上の扱いについ

て？

弁護士～借地権・地上権は、木彫組合から賃貸契約の解除申し出があるの

で、契約条項により原状回復させることが出来ますが、契約違反（無

断譲渡）として契約解除し、原状回復させることこともできると思

います。

建物の譲渡に際しては、借地権（町）の譲渡承認が必要であり、

その際、新しく契約する〇〇氏と、町との間の信頼関係が大切に

あり、地域振興のために、町にとってメリットがある人かどうかを

見極めることや、直ぐに第3者に転売したりする可能性がないかど

うか等を十分確認する必要があると考えます。

いずれにしても、法律的には、契約を解除し原状回復すること、

又、〇〇氏と新規に契約すること、両方とも抵触しません。

譲渡した時点で契約違反により原状回復させることも可能ですし

町にとって信頼のおける人であれば譲渡承認することも可能です。

ただし、譲渡承認し、新規契約する場合でも、今後無断譲渡の禁止強化や増改築等の禁止、あるいは、夜逃げ等も考えられるので、一定の承諾条件を附してはどうかと考えます。

(※本事例について憶測であるが、**■**氏が解体費用の関係で**■**

■氏に建物を無償譲渡したことも考えられること。仮に、新規契約

することとなる**■**氏もそのことは頭にあるのではないか、つま

り、**■**氏も転売することを考えているのでは?)

町～ 情報公開の時代ですので、住民の方から疑問視、あるいはクレームがあれば大変ですので、法的な見解を伺いにきました。

また、地域振興の面から**■**氏に建物の今後の運営のことを書面で提出してもらったり、あるいは、今後、**■**氏・**■**氏間のトラブルは無いとの確約等を提出させたいと考えております。

どうも有難うございました。。

相談事項

※平成元年6月27日

本町と任意団体である「蘭越町木彫製作組合」は地場産業の育成、観光産業対策が図られることから、年額9,450円の町有地賃貸契約を締結（別紙1）し、その後、当組合が自費で木彫等を展示する施設を町有地に建設した。なお、本町有地は普通財産である。

※平成11年7月19日

当組合から、当展示施設の内部改造、当組合の人事の変更、土地賃貸契約期間の継続について町に申請書（別紙2）が提出された。

町は、本申請に対し許可した。

当展示施設の内部改造した頃より、住民から「本展示施設に住居として使用しているのでは？」又、「町で賃貸している契約内容と異なっているのでは？」又、「本施設を管理している人に売却したのでは？」との情報が寄せられた。

町として代表者に事情を聞いたところ、

- ・「住居として使用させているのではなくて、住む所がないので一時的に住居として使用している。」→公営住宅に入居
- ・木彫組合としての機能は果たしているとのこと

- ・売却はしていないことを主張

町として現地を確認し目的に添っていない旨判断し、代表者に申し
しれ

※平成11年10月21日

代表者から誓約書（別紙3）の提出を受諾

（町との契約に違反した場合、契約を解除し原形に復旧することの
内容）

※平成14年4月24日

現在展示施設の管理人が来庁され、内容は別紙4のとおり。
主旨

- ① 旧展示施設を100万円での購入の勧誘があり、居住するた
めの改造費用として500万円位で出来るとのことであつたの
で、頼み、結果として1,300万円請求があり、話が違ふと
のことで残金800万円を支払っていない。

→当初から居住するとのこと（500万円の領収書あり）

- ② 代表者より管理人に当組合が解散したので、展示施設を壊す
と言ってきた。

- ③ 法律に訴えることも検討

→町として、展示施設の売却等については、代表者と管理人の
問題であると考えている。

※平成15年7月25日

湯里木彫品製作組合 元組合長 [REDACTED] 氏より土地賃貸契約の解除
申出書の提出

申出書に建物の譲渡書（印鑑証明2人）を添付し、現在使用している人に再度お願いしたいの要望文（別紙5）あり、同時に組合の解散届（平成14年11月30日）も提出された。

- ① 町は、契約書「第9条：原状に復する」、「第2条第2項：第3者に使用、譲渡としてはならない」との規定に基づき、建物を撤去し、原形復旧に戻す等の処理が可能かどうか？
- ② 契約解除の申出人から現在の建物を使用している人に再度土地賃貸をお願いしたい要望があるが、契約書上可能かどうか？
- ③ 既に建物が建っており、借地法あるいは民法上の扱いについて？

以上の点をご教授くださるようお願いします。