

発議	令和 3 年 5 月 6 日	保存年限	永年・10 年・5 年・3 年・1 年・()			
決裁	令和 3 年 5 月 日	情報管理	□開示 (□全部 □一部 □時限)			
施行	令和 3 年 5 月 日		□非開示 (非開示解除)			
町長	副町長	課長	主幹	係長	係	合 議
						

対 応 報 告 書

対 応 日 時	令和 3 年 4 月 28 日 (水) 11 時 00 分
対 応 者	■■■■■■■■■■ 氏 (■■■■■■■■■■)
	総務課総務係長 坂野 孝洋、同主事 米田 純希

次のとおり対応したので報告します。

件 名	土地賃貸借契約における条項の見直し等について (要望)
内 容 (要 旨)	<現契約概要> 1 契約相手方 ■■■■■■■■■■ 2 当該地番 蘭越町字湯里 353 番 3 3 位 置 図 別添のとおり 4 現契約書 別添のとおり 5 目 的 店舗兼居宅敷地 6 面 積 210 m² 7 貸付金額 年額 70,560 円 8 契 約 日 平成 16 年 4 月 1 日 ー以下顛末ー ■■■■■■■■■■氏) 蘭越町に借りている土地にある自己所有の建物について、この冬の積雪により屋根が 1 / 3 程度損傷し修理を行いたく状況説明に伺った。 昨年は■■■■■さん (当該建物においてレストラン経営) に建物を賃していたため管理についても任せていたが、昨年の GW 明けにコロナが影響して越していかれたため、それから冬の間は来た際に室内でストーブを焚くなどして気を付けてはいたが、トタンの経年劣化により雪が落ちず損壊の原因となってしまった。

(米田)

建物は自身の所有か。

(氏)

私の名義となっている。以前から申し上げているが、あの場所には思い入れが強く、いずれ個人で設計事務所を開業したいという思いは変わっていない。ただ、なかなか現在の仕事の整理ができず、何年も戻れずにいる状況である。

その間に新しくレストランをやりたいという方が見つかり、屋根の修繕が完了次第入ってもらえるように、今、事業計画等を作成してもらっている。

そこで現契約書の条項の見直しについて相談したい。

契約書中第2条第2項について、「本件土地を第三者に使用させ、あるいは本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない」とあるが、緩和、撤廃してもらうことについて、蘭越町の見解を伺いたい。

建物の転賃については本契約において制限されるものではないという整理から現在まで運用を続けてきており、弁護士は問題ないとは言っているが、実態に即していないように思うため、条項の見直しをお願いしたい。

(米田)

(米田)

素人の考えで申し訳ないが、第三者への転賃を認めるとなると、現在、年間7万円程度の賃借料により契約をしている中で、例えばそれ以上の金額で■さんが借り手に貸すことも可能になる訳で、特定の個人が町有財産を利用して利益を上げることを書面上承認してしまう懸念が出てくる。

(氏)

この建物に1,200～1,300万円くらい投資をしてきている状況を鑑みてもらいたい。

話は20年ほど遡るが、私は騙されたと思っている。■から建物を購入して改修して支払いまで済ませたにも関わらず、蓋を開けてみたら町の土地にある建物だから住めないと。全財産を投げ売って移住を決意したものの解決策が見つからず途方に暮れていた私を、契約を締結した平成16年当時の総務課長さんが店舗兼住宅敷地として賃貸借契約を結んで住めるようにしてくれた。

その際に賃貸借の契約は一代限りにしてくれという話もされたが、自身の建物を手放すつもりもないし、子供に残していくつもりだ。弁護士もそのようなことはおかしいと言っている。

	また、賃貸借の金額について、私が借りる前「蘭越町湯里木彫品制作直売所」の名義で契約していたころは年額9,450円だったが、同じ面積を借りているにも関わらず今は年間約7万円。軽減についても合わせて検討願いたい。 (米田) 残っている書類で過去の経緯については確認していた。最近も同様の相談をされていたようだが。 (氏) 総務課長さんと昨年電話した際に売買について相談させていただいたが、公園なので難しいとの回答をもらって、それに関しては町の事情もあるだろうし理解している。 ただ、過去の経緯もあるし、今後手放すつもりもないので賃貸借契約の要件については少し柔軟な対応をお願いしたい。 また、第6条第1項第3号にある町が1箇月前に通告した後、契約を解除することができる条項についても、ずっと住み続けていく者としては非常に厳しいと感じており、弁護士もこの条項はおかしいと言っている。ここも合わせて検討願う。 (米田) 事情については把握した。すぐに回答はできないので協議の後見解について連絡する。 どのくらいの頻度で来庁されているか。 (氏) 月2回程度来ている。 (米田) わかりました。
対応結果又は今後の処理	<ポイント> ①改修工事着工の認可について ②契約書中第2条第2項、「乙は、名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させ、あるいは本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。」の効力の範囲について ③賃借料設定の妥当性（再算定の是非）について

④第6条第1項第3号、「甲が本件土地を公共用等に使用する必要が生じたときあらかじめ1ヶ月前に乙に通告し本契約を解除することができる。ただし、乙は本契約を解除した場合本件土地を無条件で甲に返還しなければならない。」の妥当性について

以上の点について、関係法令等精査の上、別途決裁により見解を伺うこととします。

