

| | | | |
|--|---|------|--|
| 発 議 | 令和 3年 5月13日 | 施行取扱 | |
| 決 裁 | 令和 3年 5月 日 | 保存年限 | 永年・10年・5年・3年・1年・() |
| 施 行 | 令和 3年 5月 日 | 情報管理 | <input type="checkbox"/> 開示 (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 時限) <input type="checkbox"/> 非開示 (非開示解除) |
| 文書記号 | 蘭 〃 号 | 起案者 | 所 属 総務課総務係 職氏名 主事 米田 純希 |
| 町 長 副町長 課 長 係 長 係      | | | |
| 合 議 | 行政財産(湯里公園敷地)として整理されていた当該地帯であるが、平成16年7月3日付18,350㎡中、210㎡を用途廃止し、その残部を管理している。 | | |
| 施行上の留意事項 | 平成16年以前に解除のあった土地賃貸借契約について、開示に処分されていることから、当時の所管官の目的については確認できない。 | | |
| 件 名 | 現行土地賃貸借契約見直し要望に対する見解について | | |
| 令和3年5月6日付発議の対応報告書に基づく下記の土地賃貸借契約における見直し要望について、別紙のとおりを本町の見解とし、相手方へ通知してよろしいか伺います。 | | | |
| 記 | | | |
| 1 契約相手方 | [Redacted] | | |
| 2 当該地番 | 蘭越町字湯里 353 番 3 | | |
| 3 当該地籍 | 210 ㎡ | | |
| 4 使用目的 | 店舗兼居宅敷地 | | |
| 5 貸付金額 | 年額 70,560 円 | | |
| 6 契 約 日 | 平成 16 年 4 月 1 日 | | |
| 7 現 状 | 別添写真のとおり | | |

土地賃貸借契約見直し要望に対する見解

土地概要

地番 字湯里 353 番 3

地目 山林

地籍 18,356 m² (うち契約地籍 210 m²)

経緯

当初から行政財産(湯里公園敷地)として整理されていた当該地番であるが、平成元年7月3日付18,356 m²中、210 m²を用途廃止し、その後普通財産へ所管替している。

ただし、平成18年以前に解除のあった土地賃貸借契約について、関係書類がすでに処分されていることから、当時の所管替の目的については確認できない。

しかし、普通財産とした地籍(210 m²)が現在の契約地籍と同数であることから、当該地番に係る土地賃貸借契約関係書類において残存する最も古い案件、平成10年4月1日付 蘭越町湯里木彫品製作直売所の前身団体との土地賃貸借契約のための所管替であったと推察する。

その後、現在まで当該地番のうち210 m²については普通財産として整理されてきた経緯にある。

見解

1 転貸の是非について

Q 現契約書中、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。」とあるが、その効力の範囲について如何か。

具体的には蘭越町から 氏が借り受ける賃借地上にある 氏所有の建物を第三者に転貸することは、契約条項違反となり得るか。

A 原則として、普通財産は一般私法の適用を受けて管理処分されるべきものであり、建物の所有を目的として土地を賃貸した場合には、借地借家法の適用を受けるとされている(新版逐条地方自治法第9次改訂版P1012/P1016)。

また、借地借家法第9条(強行規定)や民法(所有権の内容)等を総合

的に勘案した同様の判例が出ており、「土地賃借人が賃借地上の建設した建物を第三者に賃貸しても、賃借人は建物所有のため自ら土地を使用している者であり、賃借地を第三者に転貸したとは言えない。」とされ、土地賃借人が第三者へ所有の建物を賃貸することは、いわば所有権の行使とも言え、基本原則に反しない限り自由に使用、収益及び処分することができるとされている。

よって、建物の転貸については認めるが、現契約の条項の効力の範囲を逸脱するものではなく、また、土地の転貸については今後も適切に管理運用する必要があるため、本条項については修正を要しない。

2 賃借料設定の妥当性について

Q 平成10年4月1日付 蘭越町湯里木彫品製作直売所との契約においては年額9,450円の金額が、平成16年4月1日付 〇〇〇〇氏個人との契約の際に年額70,560円となった。金額設定の妥当性について確認したい。

A それぞれの算定根拠については下記のとおり。

(1) 平成10年4月1日付 蘭越町湯里木彫品製作直売所
 $45 \text{ 円} \times 210 \text{ m}^2 = 9,450 \text{ 円 (年額)}$

※45円＝当時小樽土木現業所への車庫敷地貸付単価

(2) 平成16年4月1日付 〇〇〇〇氏

$5,600 \text{ 円} \times 1.2 \times 5/100 \times 210 \text{ m}^2 = 70,560 \text{ 円 (年額)}$

※5,600円＝近傍地（商業地）字湯里416番1（広野商店）単価

それぞれの算定において引用単価が異なる理由については不明であるが、契約からすでに17年が経過し、現在まで見直しを行うことなく引き続いてきたことから、この間の土地の標準価格の変動についても適切に反映すべきと考える。

よって、現在の価格（令和3年度評価替単価）に置き換え算定した金額を新たな契約金額として適用する。

$4,200 \text{ 円} \times 1.1 \times 5/100 \times 210 \text{ m}^2 = 48,510 \text{ 円 (年額)}$ ※▲22,050円

※4,200円＝近傍地（商業地）字湯里416番1（元広野商店）単価

3 契約解除条件について

Q 現契約書中、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。」とあるが、借地借家法第9条の規定により借地権者に不利なものは無効とするとされている。当該条項の効力、妥当性について確認したい。

A 指摘のとおり普通財産に属する土地の賃貸借については借地借家法の適用により借地権者は保護されることとなっている。

しかし、普通地方公共団体の長は、公有財産管理上一定の権限を有し、「普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。」（地方自治法第238条の5第4項）とされている。

この場合における解釈として、契約解除権の行使により借地権者に損失が生じたときは、借地権者は当該損失の補償を求めることができるとされている。

これは公益優先の原則と私権保護の原則との調整が図られているもので、損失の補償の程度は当該契約解除と相当な因果関係に立つ損失に限られ、当該契約解除によって生じる一切の損失までを含むものではないと解釈されている（新版逐条地方自治法第9次改訂版P1014）。

よって、現在の契約条項と合わせ、契約解除に伴う損失の補償について規定することが望ましい。

総括

上記3項目の見解を踏まえ、令和3年4月1日付 〇〇〇〇氏を相手方として新たに土地賃貸借契約を締結することとしたい。

なお、賃借地の使用目的については現在店舗兼居住敷地となっているが、第三者への建物の転貸が前提となって運用されている経緯に鑑み、実態に即した目的（「店舗」等）に変更してよろしいか合わせて伺います。





第一項に規定する短期債
する短期社債
項に規定する特定短期社債
一項に規定する短期農林債

又は供することと決定した財産をいい、普通財産

公有財産の範囲を法定した趣旨は、公有財産の範囲を統
分關係を明確にし、公有財産の管理体制の確立と責任関
事物とは、土地に附着する物であつて、かつ、継続的に
ものをいう。土地の定着物はずべて不動産であるが、そ
産と見られるものであり、その二は、その定着する土地
ものとして、建物、立木ニ関スル法律(明四二法二二)
團及び個々の樹木があり、独立して物権の客体となる。
に定着したままでは独立の物権の客体となることができ
本条第一項第一号の不動産にあたる(最高裁 平一〇、一

不動産に劣らない重要な価値を有する動産並びにこれ
上)については、船舶法、商法に定める船舶(総トン数二
二八、二二、一九)「航空機(一五)には、人が乗つて航空
含む(航空法二二)。「従物」(一五)とは、「物の所有者が、
こき」に「その附属させた物」をいう(民法八七)。すな
完全上継続して主物の効用を全うさせる働きをするを認め
認められること、③主物、従物ともにそれぞれ独立の物
従物が主物の効用を助けていることに着目して両者の経済
れた制度であるので、同じ公有財産に属するものとされて
ある場合と動産である場合とがある。しかし、不動産たる
然に公有財産であるので、第一項第三号の「従物」は動産
てれている権利の外、法律上確立している用益物権又は用
入漁權、租賦權、採石權等は本号に該当するが、占有
とは、例示の権利の外、重併權等の無体財産權をいう。
債等(特許法七七)、商標登録出願により生じた権利(商標法
当しないと解する。
券、商工債券、以前の道路債券及び日本高速道路保有・債
の公營企業債券及び地方公共団体金融機構債券、放送債券

用で最も重要なもの
「委ねる」ことは不相当である。
「くは地役權の設定又は行政財
「じめど」のような利用關係が生
それ以外の貸付け若しくは地
必要がないと思われるものを、
ならないのである(三)が、第百
がし、このような扱いとするの
のは、もつばら第百八十条の二
の事務処理の能率化に必要な限
譲り受け、又は自己の所有
「公有財産に関する事務に従事

「禁止し」、禁止に違反してなす
いう。すなわち、公有財産の管理
埋処分の総合調整に当たる職員も
のみならず、公有財産の管理処分
現在公有財産に関する事務に従事
け又は交換の際公有財産に関する
は、公有財産の事務に従事する職
公有財産又は他の職員が取り扱つ
「換」とは、互いに金銭以外の財産
たすに当然に行ふのときから生じ
けた者から当該財産をさしに譲り
が、職務の公正な執行の確保をよ
と異なる定めをしても効力は生じ
いる場合には、法律上の原因を欠
合を除き、第三者に対する關係に
する事務に従事する職員との間に

「普通
合に
「事項は
「ことに
「るべき
「購買
「「解
「されてい
「い。信託
「二百三十
「して信託
「土地を信託
「の財産の効
「れた(三)。
「されるもの
「此の信託財産
「の所有者に属
「、当該普通地
「務ることなく
「を第三者に譲
「かつ、当該土
「、当該土地の
「信託によつて
「ることができ
「限定するもの
「年に自治令の
「(その土地の
「方公共団体が
「ことが可能とな
「は、この範囲内
「所有する有価
「公益金を還元す