

令和3年10月臨時会

議案審査特別委員会資料

1. 本件類似例の、他都市の損害賠償金の回収状況

市民部 斎苑管理課

自治体名	事 案	判決日	損害賠償額並びに回収状況
名張市	市が斎場建設のために土地所有者との間で売買契約を締結し、売買代金と建物移転補償費を支払った場合において、その金額が不当に高額であるとして市が当時の市長個人に適正な価格との差額相当分の損害賠償を請求した訴えにつき、売買代金と建物移転補償費の金額は不当に過大であって市長には裁量権の逸脱・濫用があり、本件契約を締結したことにつき故意又は重大な過失があるとして、市が売買契約を締結した当時の市長に対して損害賠償請求が認められた事例。	名古屋高裁 平成 26 年 6 月 6 日	<p>1 損害賠償請求が認められた金額 売買代金と建物移転補償費のうち、適正価格を超える部分 2 億 4941 万 4130 円及びこれに対する平成 23 年 4 月 29 日から支払済みまでの年 5% の遅延損害金。</p> <p>2 回収状況 判決確定後に前市長が死去し、法定相続人全員が相続を放棄。前市長名義の土地（共有）・建物を親族が買い取り、その売買代金が市に支払われる等により債権回収にあてた（約 500 万円）。</p>

2. 本件に類似した、地方自治体首長への求償権放棄の事例

市民部 斎苑管理課

自治体	事案	賠償義務者	賠償額	権利放棄の方法	放棄時期
大阪府大東市	非常勤職員に対する、法令・条例の根拠を欠く違法な退職慰労金支出を行ったことについての損害賠償請求	市長、職員	238万円	権利放棄議決	平成20年12月
神戸市	外郭団体に対して派遣した市職員の給与を、地方公務員派遣法の要件を満たすことなく違法に支出したことについての損害賠償請求	市長	45億5277万円	放棄する旨の条例制定	平成21年2月
栃木県さくら市 (旧氏家町)	浄水場建設予定地を適正価格よりも高額で取得したことに基づく損害賠償請求	町長	1億2192万円	権利放棄議決	平成21年9月
東京都檜原村	非常勤職員に対する、法令・条例に定めのない、報酬及び費用弁償に該当しない違法な賃金支出を行ったことについての損害賠償請求	村長	756万円	権利放棄議決	平成21年3月
徳島県鳴門市	市が経営する競艇事業に関し競艇場に近接する漁協に対して協力費を支出したことについての損害賠償請求等	公営企業管理者他	2760万円	権利放棄議決	平成28年4月

3. 地権者が発行した土地取得価格1億6,772万2,252円の領収証

またはそれに準ずるもの

市民部 斎苑管理課



支出命令書

通常

(一般) 集合

伝票番号

0157849 - 001

年度	29	会計	01	一般会計	所属	100401903000000	新斎苑建設推進課
市長	副市長	部長	課長	補佐	係長	係員	
*	*	*	*				
会計管理者	会計課長	補佐	係長	係	合	關	關

予算区分	現年度予算	起票日	30年4月2日
款	25 衛生費	決裁区分	課長
項目	10 保健衛生費	契約方法	随契2
	55 保健衛生施設整備事業費	予算現額	167,723,000円
大 事業	010 保健衛生施設整備事業	負担行為額	167,722,252円
中 事業	020 新斎苑整備事業	予算残額	748円
小 事業	001 新斎苑整備事業	支出額	167,722,252円
節	17 公有財産購入費	負担残額	0円
細 節	01 公有財産購入費	支出済額	0円
細々 節	001 土地購入費	支払回数	0回

金額	¥	1	6	7	7	2	2	2	5	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

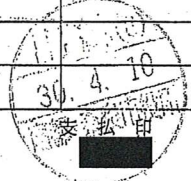
控除	消費税等	円	円	円	円	円	円
				差引支給額	167,722,252円		

件名	新斎苑等整備事業用地取得 (奈良市横井町地内)	検査検収日	年 月 日
履行場所	奈良市横井町地内		

備考	
----	--

債権者	30年3月30日	支払希望日	30年4月10日
		支払方法	口座払
(債権者は別紙を参照)			

進番	品名コード	項目・品名	履行場所	数量	単価/金額



債権内訳書

伝票番号 0157849 - 001

連番	住所 氏名	控除科目 金額 控除額 差引額	備考欄
001	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 200px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 80px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> 本人払 新斎苑等整備事業用地取得（奈良市横井町地内）	83,861,126 83,861,126	<div style="background-color: black; width: 60px; height: 60px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 60px; height: 15px;"></div>
002	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 80px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> 本人払 新斎苑等整備事業用地取得（奈良市横井町地内）	83,861,126 83,861,126	<div style="background-color: black; width: 60px; height: 60px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 60px; height: 15px;"></div>

請 求 書

金額	¥	8	3	8	6	1	1	2	6
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ただし、
上記の金額を請求します。

平成 30 年 3 月 30 日

住所



氏名



印

(あて先) 奈良市長

電話

領収欄

上記の金額正に領収しました。

収入印紙

平成 年 月 日 住所

(あて先) 奈良市会計管理者

氏名

印

請 求 明 細

明 細	数量	単価	金 額			備 考
			百	千	円	
新斎苑整備事業に伴う土地代金			¥ 8 3	8 6	1 1	2 6
計			¥ 8 3	8 6	1 1	2 6

4 奈良地裁及び大阪高裁において争われた争点とその結果を整理した一覧表

市民部 斎苑管理課

一審での原告の請求の趣旨	判決主文	控訴審での一審原告の控訴の趣旨	判決主文
<p>1 用地取得費用について 奈良市は、仲川元庸及び元地権者 2 名に対し、連帯して 1 億 6772 万 2252 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>1 の予備的請求 奈良市は、元地権者 2 名に対し、それぞれ 8386 万 1126 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>2 投棄物処理費用について 奈良市は、事業者に対し、投棄物処理費用相当額 1 億 4265 万 5543 円を支出してはならない。</p> <p>3 訴訟費用等について 訴訟費用及び参加費用は奈良市の負担とする。</p>	<p>奈良市は、仲川元庸に対し、1 億 6772 万 2252 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまでの年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>予備的請求は棄却</p> <p>棄却</p> <p>2/3 原告負担、1/3 市負担とする。</p>	<p>1 用地取得費用について 奈良市は、仲川元庸及び元地権者 2 名に対し、連帯して 1 億 6772 万 2252 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>1 の予備的請求 奈良市は、元地権者 2 名に対し、それぞれ 8386 万 1126 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>2 投棄物処理費用について 奈良市は、仲川元庸、元地権者 2 名に対し、連帯して 2 億 9680 万 2596 円（投棄物処理費用相当額）及びこれに対する令和 2 年 4 月 15 日から支払済みまでの年 3 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>2 の予備的請求 奈良市は、事業者に対し、2 億 9680 万 2596 円（投棄物処理費用相当額）及びこれに対する令和 2 年 4 月 15 日から支払済みまでの年 3 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>3 訴訟費用等について 訴訟費用及び参加費用は第 1 審、第 2 審とも、奈良市の負担とする。</p>	<p>奈良市は、仲川元庸及び元地権者 2 名に対し、連帯して 1 億 1643 万 0705 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求せよ。</p> <p>予備的請求は棄却</p> <p>棄却</p> <p>棄却</p> <p>第 1 審、第 2 審とも、各自の負担とする。</p>

一審での原告の主張	奈良市の主張	裁判所の判断	控訴審での一審原告の主張	奈良市の主張	裁判所の判断
<p>【争点1】 相手方仲川による本件売買契約の締結行為が市長の裁量権の逸脱、濫用に当たり違法か</p> <p>新斎苑建設用地の売買契約（本件売買契約）の締結は、地方自治法2条14項及び138条の2並びに地方財政法4条1項に違反し、市長に与えられた裁量権の範囲を逸脱し又は濫用する違法なものである。</p> <p>買収単価の不当性 p9(2)ア(ア) 本件買収地の買収単価 1514 円/㎡は鑑定評価額の3倍以上であり、事務取扱要領に違反するものである。岩井川ダム事例を本件買収地の価格決定の根拠ないし参考にすることは不合理である。</p> <p>実質的には適正価格の約 13 倍以上もの価格によって本件買収地を買収 p11(エ)</p>	<p>本件売買契約の締結は、市長の裁量権の範囲内である。</p> <p>買収価格が相当であること p12(2)イ(ア) 本件買収地については、近傍地について市場での民間取引事例が把握できず、合理的な市場価格の算定が困難であり、一方で近傍地にて公共事業用地の買収事例は複数認められたため、正常価格の算定に、これらを評価の基礎に含めることが必要と考えられた。なお、奈良市用地取得事務取扱要領は、事務処理における指針、基準を定める内部規律であり、一般的に法令として扱われないものであるから、本件買収地の価格決定において、事務取扱要領の制約を受けないと解すべきである。</p>	<p>本件売買契約の締結の必要性及び緊急性、交渉の経緯、財源の確保の必要性等を考慮しても、本件売買契約の締結行為は、市長としての裁量権の範囲逸脱したものであり、違法である。</p> <p>買収価格は高額に過ぎる p 24~ p 25 2(2)ア~エ 新たな火葬場の建設は、奈良市が長年取り組んできた懸案事項であること、何度も実現を試みたものの計画が頓挫してきた経緯があること、合併特例債の発行期限が迫っていたとの事情があったことは認められる。一方で、市は当初用地買収費用として3億円を予定していたが、鑑定の評価額が想定外に安価であったため、本件鑑定では考慮することを拒否された岩井川ダム事例を考慮することとしたことが認められる。また、本件売買契約代金（1億6772万2252円）と産業廃棄物処理費用（1億4265万5543円）を合</p>	<p>【争点1】 相手方仲川による本件売買契約の締結行為が市長の裁量権の逸脱、濫用に当たり違法か</p> <p>(一審と同じ)</p> <p>買収単価の不当性 (一審と同じ)</p>	<p>(一審の内容に追加) p8 4(2) 新斎苑建設の必要性及び緊急性 東山霊苑火葬場は老朽化が激しく、繰り返し修繕を行っているが、財政面で大きな負担となっていた。将来的な試算に基づく将来の死者数の増加に照らせば、東山霊苑火葬場は受入数の上限を超えることが予想された。東山霊苑火葬場の敷地の地権者との間で度々紛争となり、平成33年3月末日までに新火葬場を竣工し、その後1年以内に土地を明け渡す旨合意を締結していた。</p> <p>買収価格は相当 (一審の内容に加え、) p10(4)(5) 本件鑑定が用いた取引事例は、いずれも同一需給圏の事例とはいえず、それらを用いた評価額は「正常な取引価格」ではない。正常な価格の算定については、公共事業のための用地買収事例を評価の基礎に含めることが必要と考えられたため、近傍類地の公共用地取得事例のうち、立地条件その他の土地の形状において本件買収地と共通性が高く、かつ比較的low額での買収がなされた岩井川ダム左岸の買収事例を参考としたものである。</p>	<p>本件買収地取得の必要性や合併特例債の起債期限を考慮しても、合理性を有しない価格で、本件売買契約を締結したことは、地方自治法2条14項及び地方財政法4条1項の趣旨に照らし、裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用したものであるといわざるをえない。</p> <p>建設用地取得の必要性を踏まえても買収価格は正当化できない。 p19~p27 2(1)「(2)アイエ」、「(3)エ」 本件買収地は、利用用途及び需要者が限定されるなどの減価要因が存在する市場性の高くない土地である。本件買収地は、2社の鑑定評価額に基づき算定した価格である5129万1547円を下回る価値しかなく、その取得に伴い1億円程度の産業廃棄物撤去費用を負担することになる本件買収地について、1億6772万2252円という価格は通常の売買で想定される代金額と比べて著しく不均衡な金額である。かかる代金額は、地権者の過大な要求に応じるべく、必ずしも根拠の明らかでない3億円という当初予定した枠</p>

<p>追加買収地の買収が不必要であること p10 (イ)</p> <p>追加買収地は、現在において利用目的がなく、現状に変更を加えることが困難であることから、将来的な利用の見通しも立たないのであって、新斎苑整備事業のために買収する必要性は全く見当たらず、不必要な用地買収である。</p>	<p>追加買収地の買収が相当であること p12(イ)</p> <p>追加買収地は、新斎苑建設工事に伴う周辺地域への地下水の影響を調査するための観測井の設置やその進入路、新斎苑施設への上水道の整備や配管の敷設等に必要である。また、過去に周辺地域から自然災害への不安や懸念が数多く寄せられた</p>	<p>算するとおよそ3億円(3億1037万7795円)となることが認められる。市は、火葬場の建設を合併特例債の発行期限内に実現すべく、地権者の要望する3億円に近づけるため、岩井川ダム事例を考慮し、追加買収地を購入し、廃棄物処理費用を負担することとしたものと認められる。</p> <p>本件鑑定のうち高額な評価額(482円/㎡)を単価として、追加買収地を含めて計算しても5339万6000円にしかならないが、これに産業廃棄物の処理費用(1億4265万5543円)を考慮すると、本件買収地は実質無価値である。そうすると、本件売買契約を締結する必要性や交渉の経緯を踏まえても、産業廃棄物の存在を価格形成要因から除外した鑑定額の3倍以上である本件売買契約の代金額はあまりに高額である。</p> <p>更に、本事業は土地収用法3条25号の適用事業に当たるにもかかわらず、市は、土地収用まで見越した用地取得計画を検討した形跡が窺われない。</p> <p>追加買収地の買収について p24～p25(2)ア</p> <p>本件売買契約締結に必要な予算の議決を得る段階に至っても、追加買収地の具体的な活用計画や財源について定まっていなかった。</p>	<p>追加買収地の買収は不必要(一審と同じ)</p>	<p>追加買収地の買収が必要(一審の内容に加え、) p10(6)(7)</p> <p>平成28年1月以降、周辺住民との間で、協議や説明会が重ねられてきた経緯がある。追加買収地取得当時、具体的な建物の施工計画が決まっていたわけではないものの、観測井の設置、水道設備の設置、新斎苑と周辺住民の憩いの場となる施設</p>	<p>について、岩井川ダム事例を考慮する等して後から説明を付けた数字にすぎないため、建設用地取得の必要性を踏まえても買収価格は正当化できない。</p> <p>産業廃棄物については、土地収用法77条における移転補償の対象とならないため、土地の更地評価額に加えて、産業廃棄物の移転料を補償しなければならないという市の主張は採用できない。</p> <p>追加買収地の必要性は不明確 p23</p> <p>本件売買契約締結時点において、具体的な活用方針が決定していたといえず、同時点での追加買収地の購入必要性については、必要性が明確でない中、地権者らの意向を踏まえ、追加買収地を本件買収地に含めることにしたことが推認できる。</p>
---	---	--	----------------------------	---	--

<p>施設建設予定地の面積が過大であること p10 (イ) 施設建設のためには、2万 1462 m²で十分である</p> <p>市が産業廃棄物処理費用を負担することが不当であること p10(ウ) 市の調査により施設建設予定地に産業廃棄物が投棄又は埋設されていることが明らかになっており、当該廃棄物の処理費用は売主である地権者らにおいて負担すべきであるにもかかわらず、奈良市が負担することとなっており、不当である。</p>	<p>経緯があり、鹿野園町自治会等からは防災対策等として整備、活用するよう要望書が提出されていた。さらに施設建設予定地と鹿野園町集落とのバッファゾーンとして市が責任をもって管理活用していくことで、建設反対住民の理解を進めることになるかと判断した。</p> <p>施設建設予定地の面積が相当であること p14(オ) 都市計画決定時の面積は想定面積であって、最終的に決定した建設計画においては2万 1331 m²となった。施設建設予定地は第二種風致地区に指定されており、50%以上の緑地率を確保する必要があったところ、施設維持のため防災上の措置が必要であるものの残地が私人の所有地のままであれば必ずしもそれが確保できるとはいえなかったことから、施設建設予定地を残地を含めた約 4.9ha と決定した。</p> <p>産業廃棄物処理費用の負担について p13(ウ) 産業廃棄物が埋設された土地の売買において、売主と買主のいずれが処理費用を負担するかについて、法令上の定めはない。本件では、市が本件買収地を取得する必要性が極めて高いこと、廃棄物投棄や埋設時期が、地権者の父親による本件買収地の取得時期(昭和 61 年 8 月 22 日)より前と推定されること、所有期間中地権者が投棄防止対策を講じてきたこと等を考慮して、市が負担す</p>	<p>施設建設予定地の面積は適正 p 27 (4) イ 原告らが主張の根拠とする資料は計画段階のものであり確定したものではない。本件買収地の法規制の状況及び損失補償基準における残地収用に係る規定の趣旨も踏まえて、本件買収地における計画段階から余裕をもって都市計画決定において施設建設予定地を定めたことが不合理とまではいえない。</p> <p>相手方仲川による本件請負契約に基づく産業廃棄物処理費用部分の債務負担行為は違法無効か p 30 7 (1) ~ (3) 契約に基づく債務の履行として行われる公金の支出について地方自治法 242 条の 2 第 1 項 1 号に基づく差止めを請求することができるのは、当該契約が私法上無効である場合に限られる。本件売買契約と本件請負契約は契約主体を異にしており、本件売買契約の違法によって直ちに本件請負契約の本件撤去部分</p>	<p>施設建設予定地の面積が過大 (一審と同じ)</p> <p>市が産業廃棄物処理費用を負担することが不当 (一審と同じ)</p>	<p>が建設されること自体は決まっていたのであり、その具体的活用方法について検討、準備が進んでいた。</p> <p>施設建設予定地の面積が過大 (一審と同じ)</p> <p>産業廃棄物処理費用の負担は相当である (一審の内容に加え、) p10(8) 産業廃棄物の残置は土地の減価理由とならない。新斎苑建設のため産業廃棄物処理が必要になったことから市が負担することを前提として売買代金額を算定すべきである</p>	<p>施設建設予定地の面積が過大 (一審と同じ)</p> <p>産業廃棄物処理費用の負担は相当である。 (一審と同じ)</p>
---	--	---	---	---	---

<p>施設建設予定地選定の不当性 p11(オ)</p> <p>市土地開発公社が保有していた土地が複数存在し、これらは経費、利便性、安全性等の観点からみて施設建設予定地より優位であるにもかかわらず、あえて施設建設予定地が選定されている。</p> <p>合併特例債について（奈良市の主張に対する反論） p11(カ)</p> <p>市は、本件売買契約の締結が適法である事情として、合併特例債の発行期限が迫っていたことを主張するが、本件売買契約締結の時点で合併特例債の発行期限の延長は事実上決定しており、相手方仲川はこれを認識していた。</p>	<p>ることを合意したものであり、不相当な点はない。</p> <p>施設建設予定地の選定が相当であること p14(エ)</p> <p>他の候補地は、市墓地等の経営の許可等に関する条例8条1項の定める要件に適合しないこと、地元住民の理解を得ることが困難であること、土地面積が不足していること等の問題点があり、新斎苑建設には不適であった。本件買収地を選定したのは相当である。</p> <p>合併特例債の活用必要性 p15(カ)</p> <p>市の財政負担を軽減するため、合併特例債を活用する必要があったところ、合併特例債の発行期限に間に合わせるため、一定程度地権者に有利な買収価格を提示せざるを得なかった。</p>	<p>が、市長の裁量権の逸脱、濫用により違法無効になるものとはいえない。</p> <p>施設建設予定地の選定は不相当ではない p27 (4) ア</p> <p>他の土地及び本件買収地に係る法規制の状況、周辺住宅の有無、土地面積、整地費用等各土地を火葬場として利用するために要するコスト等を考慮すると、当該各土地が本件買収地よりも優位であるともいえず、本件買収地を選定したことが不相当ということができない。</p> <p>合併特例債について p25(2) エ</p> <p>合併特例債の発行期限が迫っていたことは、土地収用の方法を選択肢から除くことを首肯するに足りる理由となるものではない。</p>	<p>施設建設予定地の選定が不当（一審と同じ）</p> <p>合併特例債について（奈良市の主張に対する反論）</p> <p>（一審の内容に加えて、） p8 4(1)</p> <p>市議会の承認を得ていることは、本件売買契約に当然に必要な手続きを履践したにすぎず、裁量権の範囲内であることを補強する事情とはなりえない。</p>	<p>施設建設予定地の選定は相当（一審と同じ）</p> <p>合併特例債について</p> <p>（一審の内容に加え、） p11(9)(10)</p> <p>市は遅くとも、平成29年10月頃に土地収用を検討したが、この場合、少なくとも見積もって合併特例債約14億6000万円分の起債ができず、地方交付税交付金10億5000万円の交付が受けられなくなることが見込まれ、財政上多大な損失が予想された。</p>	<p>施設建設予定地の選定は不相当ではない（一審と同じ）</p> <p>合併特例債の期限が迫っていたことは用地取得を正当化しない p24~p25 オ</p> <p>合併特例債を活用することができれば、対象事業費の大部分が地方交付税交付金として国から交付され、市の財政からの負担を補填できるからといって本件買収地を取得し地権者らに不相当な利益を得させる結果が正当化されるものではない。</p> <p>相手方仲川は平成29年8月に合併特例債の再延長を求める市長会に参加し、合併特例債の発行期限が延長される可能性があることを認識していたが、何の留保もなく地権者らと合意し、契約を締結、市議会の同意の議決を得たのであるから、相手方仲川は合併特例債の起債期限が延長されることを認識しておお、本件売買契約の締結に踏み切ったといわざるを得ず、合併特例債の期限が迫っていたことは、相手方仲川が本件取得地を上記のような価格で取得したことを正当化する事情</p>
--	---	--	--	---	---

<p>【争点2】 相手方仲川の故意又は過失の有無について p15(3)ア 相手方仲川自ら地権者との価格交渉を行い、買取価格を最終判断していたことからすれば、本件売買契約の違法性について故意又は少なくとも過失があった。</p> <p>【争点3】 地権者らの不法行為の成否について p16(4)ア 地権者らは、交渉過程において、本件買取地を高額で購入すること、市が産業廃棄物の撤去費を負担することを強く求めたのであり、不法行為責任を負う。</p>	<p>相手方仲川の故意又は過失の有無について p15(3)イ 本件売買契約締結において、故意又は過失があったということはできない。</p> <p>地権者の不法行為の成否について p16(4)イ 争う。地権者らに不法行為は成立しない。</p>	<p>相手方仲川の故意又は過失の有無について p28 3 本件買取地の代金額の決定に至る経緯を認識した上で本件売買契約を締結したものと認められるから、本件売買契約締結の違法性について故意又は少なくとも過失があった。</p> <p>地権者の不法行為の成立について p28～p29 4(1)～(2) 地権者らの対応がそれ自体違法の評価を受けるものということではできず、不法行為は成立しない。</p>	<p>【争点2】 相手方仲川の故意又は過失の有無について (一審の内容に加え、) p11(11) 相手方仲川は、本件買取地の代金について、鑑定値段を超える金額は「法外な値段」であるとの認識を有していたこと、すなわち、鑑定評価額の3倍以上である本件売買契約の代金額が「法外な値段」であることを知っていたといえ、同人に故意が認められることは明らかである。</p> <p>【争点3】 地権者の不法行為の成否について (一審の内容に加え、) p12(12) 地権者は、覚書により「鑑定評価額等に基づく適切な価格」により売却すべき義務を負ったにもかかわらず、鑑定評価額をはるかに上回る価格での買い取りを求めた。そして、</p>	<p>(一審の内容に追加) p11(10) 議論を尽くしたうえで、市議会の議決を得たこと 本件買取地につき、鑑定評価額を上回る金額で購入すること等につき、議会での十分な議論を経た上で、賛成多数で決定したので、これは奈良市民の民意である。</p> <p>相手方仲川の故意又は過失の有無について (一審と同じ)</p> <p>地権者の不法行為の成否について (一審の内容に加え、) p12(13) 覚書における「鑑定評価額等に基づく適切な価格」とは、鑑定評価額を唯一の価格とする趣旨ではなく、「適正な価格」の算定に当たって考慮すべき事由の一事例として鑑定</p>	<p>とはならない。</p> <p>議論を尽くしたうえで、市議会の議決を得たこと p27 オ 議会の議決を経たことにより、市長の行為の違法性が治癒し又は阻却されるとは解されない。</p> <p>相手方仲川の故意又は過失の有無について p27 3 相手方仲川は、本件買取地の代金額の決定に至る経緯を認識した上で、地権者の著しく相当性を欠く代金額の要求に応じる形で本件売買契約を締結した。この代金額のほとんどを合併特例債を利用することで市の負担の多くを国に肩代わりさせることができるから市の損害は生じないという考えの下、本件売買契約締結したと認められるが、このような方法で地権者らの利益を図ることは許されず、相手方仲川には同契約の違法性について、故意又は少なくとも過失があった。</p> <p>地権者の不法行為の成否について p27～p29 4 地権者らの契約締結行為は、契約当事者の行動として社会通念上許される範囲を逸脱するもので、不法行為法上違法となる。また、その代金額が奈良市の損失において地権者の利益を図るもので、市長の裁量権の範囲を逸脱し又は濫用するものであることを少なくとも認識し得</p>
---	--	---	--	---	---

<p>【争点4】 奈良市に生じた損害について p16(5)ア 本件買収地は実質的に無価値であるから、本件買収地の代金相当額である1億6772万2252円全額が、市の損害であるというべきである。</p> <p>【争点5】 本件売買契約は無効といえるか p16(6)ア 本件売買契約の締結行為は、市長の裁量権の範囲を著しく逸脱しており暴利行為ともいうべきであることから、本件売買契約は公序良俗に反し無効である。</p>	<p>奈良市に生じた損害について p16(5)イ 争う。損害は発生していない。</p> <p>本件売買契約は無効といえるか p17(6)イ 争う。本件売買契約は有効である。</p>	<p>奈良市に生じた損害について p 29 5 本件買収地は実質的に無価値であるから、本件売買契約における代金相当額である1億6772万2252円と同額の損害が市に生じたものと認められる。</p> <p>本契約は有効である p29～p30 6 (1)～(3) 本件売買契約は市長としての裁量権を逸脱した違法なものである。しかしながら本件売買契約の締結が違法であるからといって、直ちに本件売買契約が私法上無効となるものではない。地権者において市長の裁量権の範囲を逸脱した違法なものであることを認識し、又は認識することができたとは認められない。そうすると、本件売買契約が私法上無効であると認めることはできない。</p>	<p>通常の交渉における売主の態度の範疇を超えており、同人には不法行為が成立する。</p> <p>【争点4】 奈良市に生じた損害について (一審と同じ)</p> <p>【争点5】 本件売買契約は無効といえるか (一審と同じ)</p>	<p>評価額が挙げられたにすぎない。地権者と奈良市の「適切な価格」を巡る協議は、あるべき取得価格での合意を成立させるための通常の経過であり、地権者らが鑑定評価額よりも高額での土地の買取りを求めたことは違法であるとはいえない。</p> <p>奈良市に生じた損害について (一審と同じ)</p> <p>本件売買契約は無効といえるか (一審と同じ)</p>	<p>たといえ、少なくとも過失を認めることができ、不法行為が成立する。</p> <p>奈良市に生じた損害について p29～p30 5 本件売買契約は私法上無効ではないから、市は本件買収地の価値相当額の利益を得た。そのため、相手方仲川及び地権者2名は、本件鑑定評価額5129万1547円を控除した1億1643万0705円につき、少なくとも賠償する義務を負う。</p> <p>本件売買契約は無効といえるか p30～p31 6 本契約は有効である。本件売買契約の締結は市長の裁量権の範囲を著しく逸脱し又は濫用したものであるが、締結した行為自体を暴利行為と評価できないから私法上当然に無効となるとは解せない。本件全証拠によっても、相手方仲川が、同人自身の利益を図る等違法不当な目的のために本件売買契約を締結したことをうかがわせる事情は認められない。また、代金額は著しく不均衡な価格であるが、そのような価格であることのみをもって相手方仲川による本件売買契約の締結行為が暴利行為として公序良俗に反するとまで評価できるものではない。</p>
---	--	---	--	---	---

<p>【争点 6】 地権者らの悪意の有無について p17 (7) ア 地権者は、本件買収地全体を市が鑑定価格をはるかに超える高額で購入することを認識していたと推定されること等からすると、代金の支払を受けたときから悪意の受益者であったといえる。</p> <p>【争点 7】 相手方仲川による本件請負契約に基づく産業廃棄物処理費用部分の債務負担行為は違法無効か p17 (8) ア 本件売買契約締結に当たり、産業廃棄物処理費用等を市が負担することとしたのは、市長の裁量権の範囲を著しく逸脱し又はこれを濫用したものであって違法かつ無効である。したがって、本件請負契約のうち産業廃棄物処理費用相当額を支出する部分については市長の裁量権の範囲を著しく逸脱し、又は濫用するものである。</p>	<p>地権者の悪意の有無について p17 (7) イ 争う。</p> <p>相手方仲川による本件請負契約に基づく産業廃棄物処理費用部分の債務負担行為は違法無効か p17 (8) イ 争う。</p>	<p>相手方仲川による本件請負契約に基づく産業廃棄物処理費用部分の債務負担行為は違法無効か p30 7 (1) ~ (3) 争点 1 に同じ</p>	<p>【新たな争点 1】 本件請負契約のうち産業廃棄物撤去部分の契約を締結したことにつき、相手方仲川と地権者に共同不法行為が成立するか p13(2)ア (ア) 本件売買契約の締結に当たり、本件撤去費用を市が負担することとしたのは、市長の裁量権を逸脱、濫用しており、違法であり、相手方仲川には故意又は過失が認められる。市が本件共同企業体に支払った本件撤去費用 2 億 9 6 8 0 万 2 5 9 6</p>	<p>本件請負契約のうち産業廃棄物撤去部分の契約を締結したことにつき、相手方仲川と地権者に共同不法行為が成立するか p14 (2) ア (イ) 相手方仲川と地権者に共同不法行為は成立しない。</p>	<p>本件請負契約のうち産業廃棄物撤去部分の契約を締結したことにつき、相手方仲川と地権者に共同不法行為が成立するか p31~32 7 市長が産業廃棄物撤去費用を市において負担することを約したことが直ちに裁量権の逸脱濫用とはならない。また、本件請負契約のうち本件撤去部分を締結したことについて地権者らに不法行為の成立を認めることはできない。よって、共同不法行為は成立しない。</p>
--	--	---	---	--	---

			<p>円が市の損害に当たる。地権者らは市に対してこの費用を負担するよう強く求めており、共同不法行為者として損害賠償責任を負う。</p> <p>【新たな争点2】 本件撤去費用の支払を受けたことにつき、本件共同企業体に不当利得が成立するか p14 イ(ア)</p> <p>本件請負契約のうち本件撤去部分の契約締結は市長の裁量権の濫用であって無効であるにも関わらず、共同事業体に対し、本件請負契約に基づいて、本件撤去費用2億9680万2596円を支払ったのであるから、市は同額の損失を被り、本件共同企業体は同額の利得を得た。本件共同事業体は、平成29年10月に行われた新斎苑整備運営事業の公募に応募していたところ、市議会での議論を通じて、本件買収地の鑑定価格や買収価格、本件撤去費用、また監査請求がされたこと等を認識していた。よって、本件売買契約が奈良市長の裁量権の逸脱濫用により無効となることを基礎づける事実関係を知っていた又は容易に知り得たというべきであるから悪意の受益者である。</p>	<p>本件撤去費用の支払を受けたことにつき、本件共同企業体に不当利得が成立するか p15 イ(イ)</p> <p>本件共同企業体に不当利得は成立しない。</p>	<p>本件撤去費用の支払を受けたことにつき、本件共同企業体に不当利得が成立するか p32~p33 8</p> <p>撤去費用と対価的均衡を有する工事のうち本件撤去部分の工事を完了しているため、本件共同企業体に利得はなく、不当利得は成立しない。</p>
--	--	--	---	--	---

(注) 表中のページ番号・記号は、一審判決及び控訴審判決に示されているものです。

5. 新斎苑建設用地において当該土地を前地権者が取得した年月と金額がわかる資料

市民部 斎苑管理課

町	地番	公簿面積 (㎡)	単価 (円)	価格 (円)	原因年月日 (競売)	取得年月日 (所有権登記)
横井町	924 番 6	79,947	1,950	155,897,000	昭和 61 年 8 月 22 日	昭和 61 年 8 月 26 日
	924 番 7	4,958	1,950	9,668,000	昭和 61 年 9 月 22 日	昭和 61 年 9 月 24 日
	925 番	737	1,950	1,437,000	昭和 61 年 8 月 22 日	昭和 61 年 8 月 26 日
	926 番	1,755	1,950	3,422,000	昭和 61 年 8 月 22 日	昭和 61 年 8 月 26 日
	927 番	2,952	1,900	5,609,000	昭和 61 年 9 月 22 日	昭和 61 年 9 月 24 日
	928 番 1	4,535	1,900	8,617,000	昭和 61 年 9 月 22 日	昭和 61 年 9 月 24 日
	928 番 2	4,535	1,900	8,617,000	昭和 61 年 9 月 22 日	昭和 61 年 9 月 24 日
(合計)				193,267,000		

6. 市が参考とした奈良県の近傍類地の取得土地単価と総額、及び、近傍類地に市が過去に取得した施設用地の単価と総額

市民部 斎苑管理課

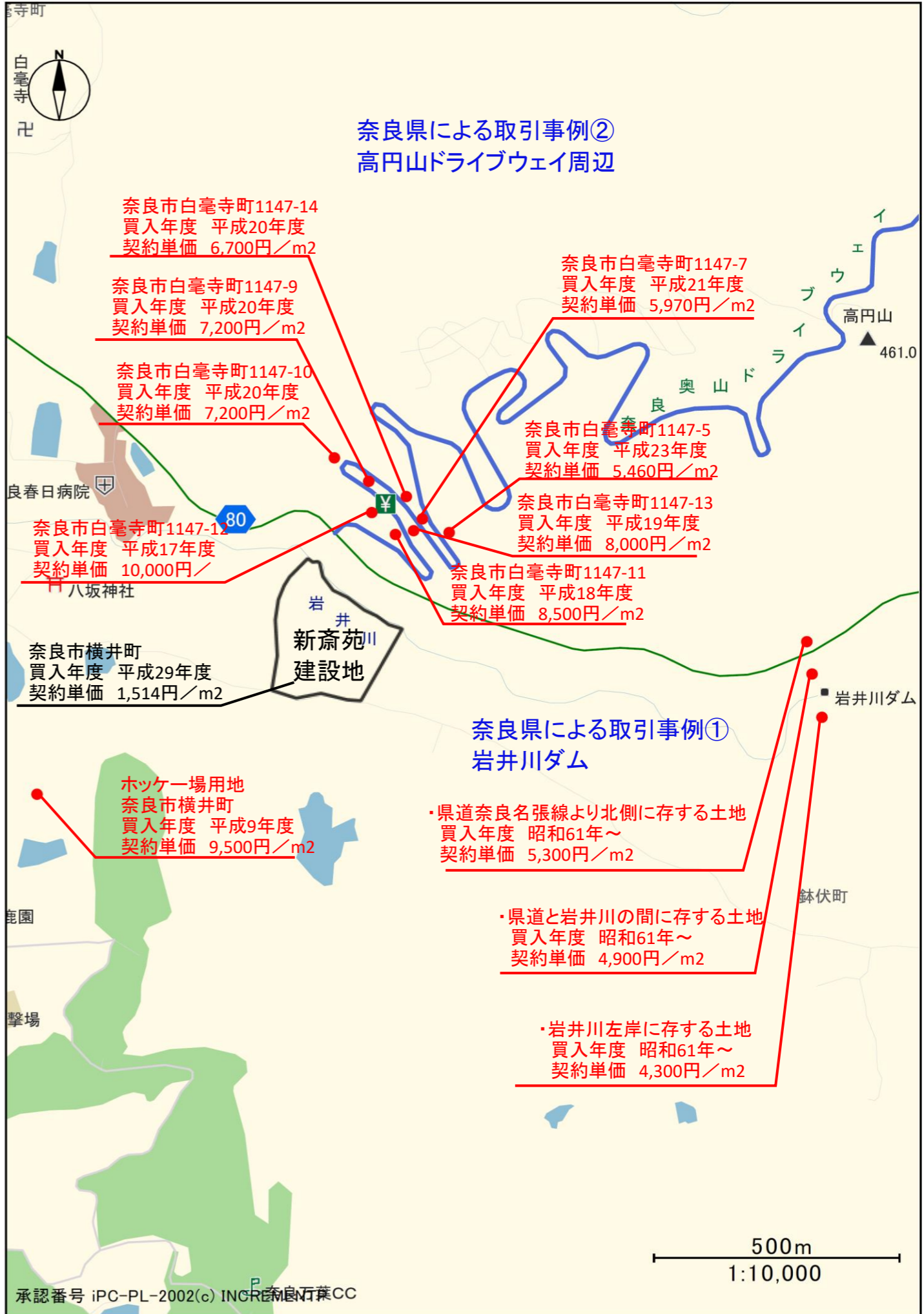
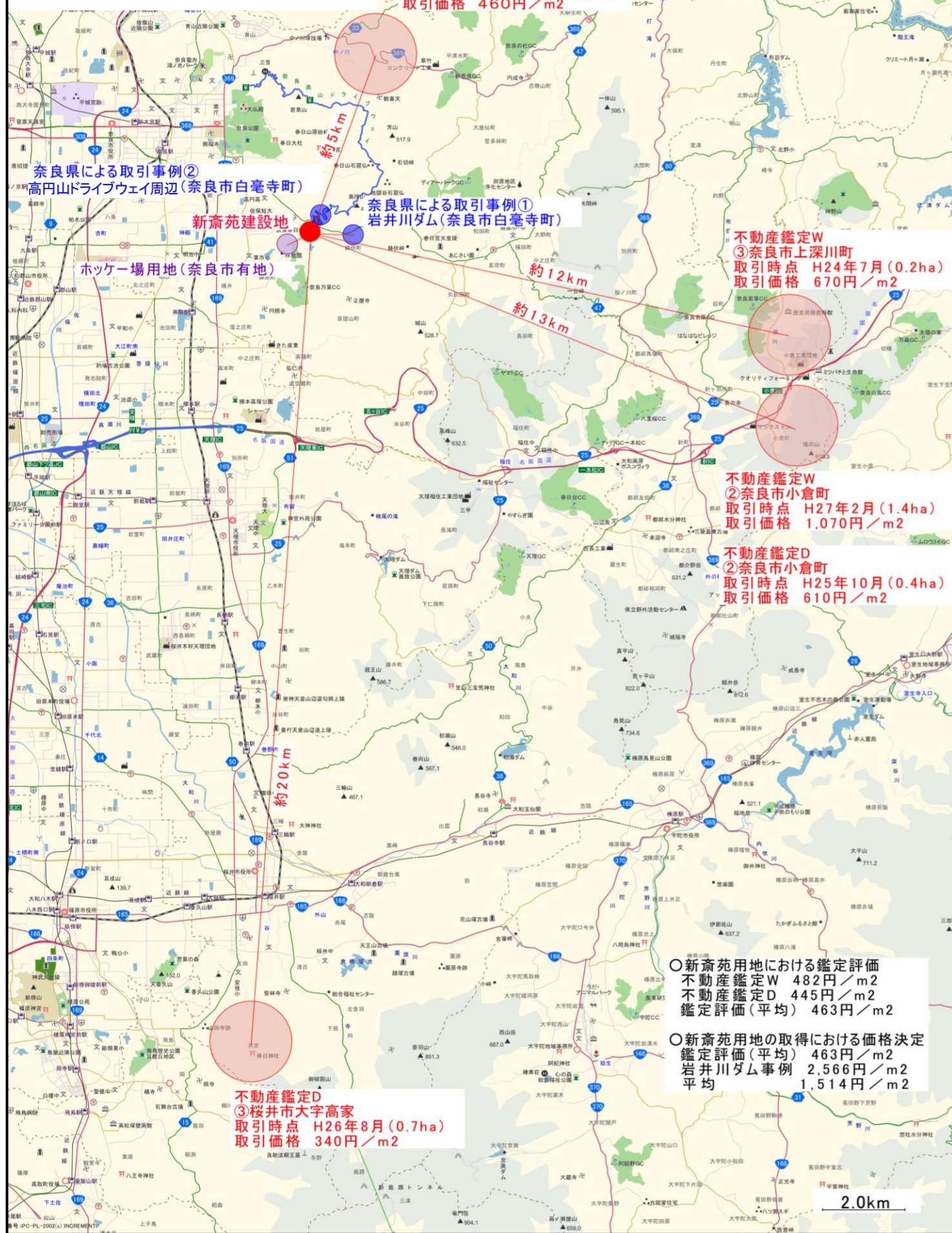
①市が参考とした奈良県の近傍類地の取得土地単価と総額

事業名	取得箇所	取得土地単価	取得面積	総額	備考
岩井川ダム建設事業	奈良市肘塚町地内 他	山林 岩井川左岸に存する土地 4,300円/m ²	左記の地目や条件による 個別での取得面積、総額 は不明		取得時期である昭和61年 から平成29年時点の下落 率(40.31%)を補正し、 2,566円/m ² を事例価格と した。
古都保存事業に基づく土地買入	奈良市白毫寺町地内	5,460円/m ²	1,075m ²	5,869,500円	取得時期である平成23年 から平成29年時点の下落 率(13.06%)を補正し、 4,750円/m ² を事例価格と した。

②近傍類地に市が過去に取得した施設用地の単価と総額

事業名	取得箇所	取得土地単価	取得面積	総額	備考
体育施設整備事業	奈良市横井町 地内	9,500円/m ²	38,239m ²	363,270,000円	

資料①
用地取得価格決定に係る関係地点



7. 新斎苑用地の購入について地権者との交渉内容の経過が分かるもの

市民部 斎苑管理課

面談日	主な内容
平成20年	新斎苑建設候補地とすることの同意を求める →地権者に了承を得る
(平成21年9月)	(市域全体からあらためて候補地を検討する方針を決定)
(平成24年3月)	(奈良ドリームランド跡地を有力な建設候補地として表明)
(平成25年1月)	(全ての自治連合会から、適切な候補地は見つからない旨の意思表示を受ける)
平成25年1月31日	あらためて横井町山林を候補地とすることへの同意を求める →地権者に了解を得る
平成26年5月1日	地形測量への協力依頼 →地権者に了解を得る
平成27年2月24日	土地調査への協力依頼 →地権者に了解を得る
平成27年5月26日	環境影響評価への協力依頼 →地権者に了解を得る
平成27年7月30日	「土地購入に関する覚書」締結（「鑑定評価等に基づく適切な価格で購入する」旨定める）
平成27年10月28日	用地測量への協力依頼 →地権者に了承を得る
平成28年12月22日	用地協議 委員会での用地費3億円は基本計画全体の話で予算ではない →地権者は売却価格3億円を要望
平成29年7月25日	用地協議 用地取得価格の具体的な話はまだできない →地権者は売却価格3億円を要望
平成29年11月7日	用地協議 鑑定評価額（二社平均）463円/㎡を提示 →地権者同意せず。2.2億円を逆提示。
平成29年11月13日	用地協議
平成29年11月15日	用地協議
平成29年11月19日	用地協議 1,514円/㎡を提示（総額167,722,252円） →地権者内諾
平成29年11月22日	用地協議 関係書類に押印

8. 市が検討した土地取得価格のパターン

市民部 斎苑管理課

①わかさ不動産鑑定

No	町名	金額	備考
1	中ノ川町	460	H23 3.5ha
2	小倉町	1,070	H27 1.4ha
3	上深川町	670	H24 0.2ha
取引事例平均額		733	
内示額		482	

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
取引事例平均額		775	パターン1

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
取引事例平均額		1,005	パターン2

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
取引事例平均額		1,032	パターン3

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
取引事例平均額		1,372	パターン4

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
4	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
取引事例平均額		1,416	パターン5

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
取引事例平均額		1,514	パターン6

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
3	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
取引事例平均額		1,525	パターン7

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
4	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		1,962	パターン8

②大和不動産鑑定

No	町名	金額	備考
1	中ノ川町	460	H23 3.5ha
2	小倉町	610	H25 0.4ha
3	桜井	340	H26 0.7ha
取引事例平均額		470	
内示額		445	

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
4	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
5	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,082	パターン9

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	①忍辱山町	1,088	1% 下落修正
3	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,100	パターン10

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
3	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,253	パターン11

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	②都祁友田町	1,547	4.44% 下落修正
3	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
4	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,331	パターン12

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	③岩井川ダム事例	2,566	40.31% 下落修正
3	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,593	パターン13

No	町名	金額	備考
1	鑑定評価額	463	
2	④古都保存	4,750	13.06% 下落修正
取引事例平均額		2,606	パターン14

参考事例

①市道東部第146号線 道路改良事業
忍辱山町 評価額1,100円/㎡ 72㎡
(平成28年時点 忍辱山町1263番の一部72㎡)

②市道一本松小倉線 道路改良事業
都祁友田町 評価額1,620円/㎡ 約218㎡
(平成26年8月時点 1865-3 218㎡(鑑定)
1865-1 2,343㎡(意見書))

③岩井川ダム 4,300円 (昭和61年頃)

④古都保存買取り 5,460円 (平成23年時点)

奈良市新斎苑建設に伴う土地購入等に関する覚書

奈良市（以下「甲」という。）と■■■■・■■■■（以下「乙」という。）の間で、奈良市新斎苑建設に伴う土地購入等に関し、次のとおり覚書を締結する。

（趣旨）

第1条 この覚書は、甲乙協議の結果、奈良市新斎苑建設に伴う乙の所有する土地（奈良市横井町924番1他）の購入等について定めるものとする。

（土地購入）

第2条 甲は、奈良市新斎苑建設に伴い、乙の所有する土地（奈良市横井町924番1他）について、下記の条件が満たされ次第、奈良市新斎苑建設用地として、鑑定評価等に基づく適切な価格で購入するものとし、最大限の努力をする。

- 条件
- ・新斎苑建設に伴う都市計画決定
 - ・奈良市議会で上記土地購入のための必要な議決

（協力）

第3条 甲は、奈良市新斎苑建設に向けて必要とする地形調査、土質調査、環境影響評価調査、用地測量調査等を実施する場合は、その都度乙に事前に通知するものとし、乙は所有する土地への甲の立ち入り等必要な作業等の実施を容認するものとする。なお、甲が実施した上記の調査結果は成果品として乙に報告するものとする。

（疑義等の決定）

第4条 この覚書に定める事項について疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

平成27年7月30日

甲 奈良市二条大路南一丁目1番1号
奈良市
奈良市長 仲川 元庸



乙 ■■■■
■■■■
■■■■
■■■■

10. 鑑定価格を超えて公共施設（建物）建設用地を取得した事例及びその理由（平成29年度～令和3年9月末）

部名 _____ 市民部

事業名（場所）	土地売買契約日	鑑定価格 （/㎡）	取得価格 （/㎡）	鑑定価格以上で取得した理由	担当課
新斎苑等整備事業 （奈良市横井町）	平成30年3月23日	（2者鑑定） 482円 445円	1,514円	鑑定価格における取引事例は近傍地とは言い難く、国の基準を踏まえながら、事例を補完するため、近隣にある県の事例を参考に取得価格を決定した。	斎苑管理課

11. 土地選定を決定するまでの他候補地の一覧表（調査内容、現地調査含む）

市民部 斎苑管理課

年度	番号	検討地	面積 (ha)	地権者	理由
平成21年度	1	横井町	4.90	民有地	現建設地
	2	中ノ川町①	6.80	公社	バイパス道路建設、地元同意困難(新クリーンセンター建設候補地の一つ(当時))
	3	中ノ川町②	30.00	公社	保安林、地元同意困難(新クリーンセンター建設候補地の一つ(当時))、処分場跡
	4	中ノ川町③	4.70	公社	保安林、地元同意困難(新クリーンセンター建設候補地の一つ(当時))
	5	奈良阪町①	0.80	公社	地元同意困難(住宅近接)、面積狭小
	6	横井町	3.80	公社	地元同意困難(過去の経緯)、面積狭小、進入路追加買収
	7	二名町	4.80	公社	住民・地元同意困難(住宅近接)
	8	三条本町	0.25	市有地	ホテル建設予定地、地元同意困難(住宅近接)、面積狭小
	9	大和田町	1.30	民有地	利便性が悪い、地元同意困難(住宅近接)、面積狭小、用地確保困難
	10	山陵町	3.10	民有地	面積狭小、歴史的風土特別保存地区(進入路の一部)
	11	法蓮佐保山 (奈良ドリームランド跡地)	30.00	民有地	[交渉の結果、地権者の承諾を得られなかった。]
	12	左京	①3.9 ②1.3	民有地	地元同意困難(環境清美工場訴訟関係)
	13	奈良阪町②	12.20	市・民有地	歴史的風土特別保存地区、処分場跡
	14	大安寺西三丁目	1.00	民有地	地元同意困難(住宅近接)、面積狭小
	15	北之庄西町	2.20	民有地	水利組合同意困難(耕作地近接)、地元同意困難(住宅近接)、地権者多数
	16	柚ノ川町	2.50	民有地	利便性が悪い、積雪凍結の頻度が高い、地元同意困難(過去の経緯)
平成22年度	17	杏町	2.40	民有地	面積狭小、アクセス道路整備
	18	奈良阪町③	3.00	市有地	歴史的風土特別保存地区、面積狭小
	19	奈良阪町④	1.45	民有地	面積狭小
	20	奈良阪町⑤	1.53	民有地	面積狭小
	21	生琉里町	2.50	民有地	利便性が悪い、積雪凍結の頻度が高い、地元同意困難(ごみ焼却施設)

- 1 2 市長が加入している公務員賠償責任保険等のパンフレットの写しのうち、
免責事項が分かるもの

総合政策部 人事課

免責事項について

(令和 3 年度 全国地方職員福利厚生協議会 団体地方公務員賠償責任保険パンフレットより抜粋)

- (1) 被保険者の故意に起因する損害賠償請求
- (2) 被保険者が私的な利益または便宜の供与を違法に得たことに起因する損害賠償請求
- (3) 被保険者の犯罪行為（刑を科せられるべき違法な行為をいい、時効の完成等によって刑を科せられなかった行為を含みます。ただし、過失犯を除きます。）に起因する損害賠償請求
- (4) 法令に違反することを被保険者が認識しながら（認識していたと判断できる合理的な理由がある場合を含みます。）行った行為に起因する損害賠償請求
- (5) 被保険者に給料、俸給、各種手当、報酬等の給与その他の給付が違法に支払われたことに起因する損害賠償請求
- (6) 被保険者が、公表されていない情報を違法に利用して、株式、公社債等の売買等を行ったことに起因する損害賠償請求
- (7) 他人に対する違法な利益の供与に起因する損害賠償請求
- (8) 被保険者が公務員としてその事務を処理するにあたり、または自己の職務上の地位を利用して行った窃盗、強盗、詐欺、横領または背任行為に起因する損害賠償請求
- (9) 公務員（法令の規定により公務員とみなされる者を含みます。）に対する違法な公金の支出に起因する損害賠償請求
- (10) 供応接待（懇親会、歓談会その他名目を問いません。）、娯楽または遊興飲食に対する違法な公金の支出に起因する損害賠償請求
- (11) 初年度契約の保険期間の開始日より前に記名法人に対して提起されていた訴訟およびこれらの訴訟の中で申し立てられた事実と同一または関連する事実に起因する損害賠償請求
- (12) この保険契約の保険期間の開始日より前に、被保険者に対する損害賠償請求がなされるおそれがある状況を被保険者が知っていた場合（知っていたと判断できる合理的な理由がある場合を含みます。）に、その状況の原因となる行為に起因する一連の損害賠償請求
- (13) この保険契約の保険期間の開始日より前に被保険者に対してなされていた損害賠償請求の中で申し立てられていた行為に起因する一連の損害賠償請求