



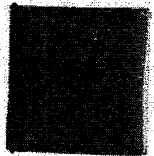
訴 状



当事者の表示	別紙のとおり
請求の趣旨 請求の原因	別紙のとおり
附属書類	別紙のとおり

令和4年2月14日

原告訴訟代理人弁護士 藤 本 卓 司



奈良地方裁判所 御中

損害賠償請求事件

訴訟物の価額	金116,430,705円
貼用印紙額	金371,000円
予納郵券	金5,000円

# 当事者目録

〒630-8580 奈良市二条大路南1丁目1番1号

原告 奈良市

上記代表者代表監査委員 東 口 喜 代 一

〒631-0822 奈良市西大寺栄町3番23号 サンローゼビル4階

秋篠法律事務所 (送達場所)

上記訴訟代理人弁護士 藤 本 卓 司

電 話 0742-32-5211

FAX 0742-36-6825

〒 [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]

被告 仲 川 元 庸

## 第1 請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、金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え
  - 2 訴訟費用は被告の負担とする
- との判決及び仮執行の宣言を求める。

## 第2 請求の原因

### 1 当事者

被告は原告である奈良市の市長である。

被告が奈良市長であることから、地方自治法242条の3により本訴における原告の代表者は代表監査委員である東口喜代一である。

### 2 本訴に先立つ訴訟との関係

本訴に先立って奈良市住民が被告を相手取って提起した損害賠償請求等履行請求事件（大阪高裁令和2年行コ第116号）において、被告に対して金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の支払いを求める損害賠償請求を義務づける判決がなされ（甲1、甲2）、同判決に対しては上告受理申立がなされたが不受理決定が下され（甲3）確定した。

上記確定判決に基づき原告は、被告に対し、令和3年11月17日付けで同判決が命じた金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の支払いを令和3年12月6日までに支払うよう文書で請求をなした（甲4）。

しかしながら、被告からは期限までに支払いはなされなかったことから、本訴に提起に至ったものである。

なお、本訴に先立つ損害賠償請求履行請求訴訟については、被告に対し、地方自治法242条の2第7項により訴訟告知がなされており（甲5）、上記確定判決の判決理由中の判断については被告に参加的効力が生じる。参加的効力

が生じる判決理由中の判断には法律判断のみならず事実判断も含まれる（秋山、伊藤外著「コンメンタール民事訴訟法1（第2版）458頁）。

そこで、以下の主張は、被告が参加的効力を負う確定判決の判決理由中に示された事実認定に関する判断及びそれに基づく法判断に基づいて行う。

### 3 被告による違法な売買契約の締結

#### (1) 問題となった売買契約の締結

平成30年2月15日、原告が買主、訴外■■■■及び■■■■（以下、「■■■■ら」という）を売主として、両者の間で、別紙物件目録記載の土地（以下、「本件土地」という）を目的物とする代金額を1億6772万2252円の売買仮契約が締結された。仮契約とされたのは奈良市議会による同意の議決が売買契約発効の停止条件となっていたからである。

その後、同年3月23日に、上記売買仮契約に基づき本契約を締結することについて奈良市議会で同意の議決が得られ、原告と■■■■らとの間の本件土地を対象物とする売買契約（以下、「本件売買契約」という）が発効した。その後、移転登記がなされ、同年4月10日、原告は売主である■■■■らに代金1億6772万2252円を支払った（以上につき、甲2の23頁9行目から14行目、同23行目から同24頁2行目まで参照）。

#### (2) 本件売買契約の締結に至る経緯

##### ア 契約締結の目的等（甲2の18頁3行目以下）

原告においては、大正5年に開設された奈良市白毫寺町所在の火葬場が老朽化し、新しい火葬場（以下、「新斎苑」という）の建設が市政における重要課題の一つとなっていた。

原告は、平成28年11月に奈良市新斎苑基本計画を策定したが、同計画では奈良市横井町所在の山林に新斎苑を整備するものとされ、上記基本計画に基づき、平成29年5月23日、奈良市横井町の面積約4.9ヘクタールの土地に新斎苑を設置する都市計画決定を行った。

本件土地は新斎苑設置予定地に含まれる土地であることから原告が地権者である[ ]から買収することとなり、本件売買契約の締結に至ったものである。

イ 代金額決定の経緯（甲2の21頁11行目以下）

本件売買契約において代金額が金1億6772万2252円で合意された経緯は以下のとおりである。

原告は、本件土地の買収にあたっては、事前に適正な売買価格を算定する目的で不動産鑑定会社2社（有限会社若草不動産鑑定と大和不動産鑑定株式会社）に鑑定を依頼した。その結果、有限会社若草不動産鑑定の鑑定では金5339万6000円（1㎡あたり482円）、大和不動産鑑定株式会社の鑑定では金4930万円（1㎡あたり445円）とされた。両社の鑑定価格の平均は単位（1㎡）あたり463円だった。

なお、両鑑定ともに本件土地の土中に産業廃棄物が埋設されている点は考慮されておらず、この点を減額要素として評価の対象に含めばさらに評価額は低下すると思われる。

これに対し、原告は本件売買契約の適正な代金額としては、2社の上記鑑定金額を大幅に上回る単位（1㎡）あたり金1514円であると判断した。

その根拠は以下のとおりである。

奈良県が昭和61年に本件土地の北側を流れる岩井川の上流で岩井川ダム建設のための用地買収における買収価格が単位（1㎡）あたり金4300円で、この価格を時点修正した金額は単位あたり金2566円となる。これに対して前記2社に依頼した鑑定評価額の平均は単位あたり463円となることから、この二つの価格（2566円と463円）の平均値である1514円を単位（1㎡）あたりの評価額としたものである。

以上の根拠に基づいて奈良市は本件土地の売買代金について金1億1643万0705円（単価1㎡あたり1514円、総面積11万0780.88㎡）が妥当とし、[ ]もこの代金額を承諾したので本件売買契約の締結に至った。

### (3) 売買契約の違法性

#### ア 問題の所在

本件では、奈良市が不動産鑑定会社2社に依頼した事前の不動産鑑定による価格判定では、2社平均単位(1㎡)あたり463円で総額金5129万1547円であるのに対し、実際の売買契約ではこれを大幅に上回る単位(1㎡)あたり金1514円として算定された代金額金1億6772万2252円を奈良市が支払う内容となっている。そこで、このような事前の鑑定価格を上回る代金額を定めた売買契約を被告のような地方団体の長が締結することについて、その行為が地方自治法2条14項等に違反しないかが問題となる。

#### イ 最高裁の判断基準

地方自治体の長が不動産取引について事前の鑑定価格を上回る代金等の支出を行う場合の適法性の判断基準を示したリーディングケースは最高裁平成25年3月8日判決(裁判集民事243号241頁)である。同判決は不動産賃貸借契約の賃料額が問題となった事案を扱っているが、売買契約の代金でも問題の性質は同じである。そこで、売買契約に引き直して同判決の示す判断基準を示すと以下のとおりである。

「地方公共団体の長がその代表者として不動産の売買契約を締結することは、当該不動産を取得する目的やその必要性、契約の締結に至る経緯、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他の諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられており、当該契約に定められた売買代金額が鑑定評価等において適正とされた売買代金額を超える場合であっても、上記のような諸般の事情を総合考慮した上でなお、地方公共団体の長の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものと評価されるときでなければ、当該契約に定められた売買代金額をもって直ちに当該契約の締結が地方自治法2条14項等に反し違法となるものではない。」

#### ウ 本件の検討

これを本件についてみるに、被告が奈良市の長としてなした本件売買契約は以下の理由により違法である（甲1の20頁2行目以下）。

奈良市が依頼した鑑定会社2社の鑑定価格額の平均は単位（1㎡）あたり463円であり、その鑑定内容は信用でき、代金額を単位当たり1514円とした本件契約は通常の想定される売買契約の代金額と比べて著しく不均衡な金額であると言わざるを得ない。

そのうえ、本件売買契約で合意された鑑定評価額を大きく上回る代金額には合理性が認められない。

すなわち、地権者である■■■■らと原告間の本件売買契約締結前の代金額をめぐる交渉過程で、■■■■らの違法とも評価される不適切かつ過大な要求に対し、被告はできる限り応じる方針で、新斎苑の建設に合併特例債を活用して土地を買収して建設するという前提の下、必ずしも根拠の明らかでない3億円という新斎苑建設費用額を念頭にして、この金額とつじつまを合わせるかたちで本件売買契約の代金額を決めた点において合理性が認められないからである。

以上の理由からすると、新斎苑の建設の必要性を考慮しても、地方自治法2条14項及び地方財政法第4条1項の趣旨に反し、市長として被告に与えられた裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用した点において、被告による本件売買契約の締結には違法性があると言わざるを得ず、この点について被告には故意又は少なくとも過失が認められる。

#### 4 被告の責任

被告は、原告である奈良市の市長であり、市長として上記の違法な契約締結行為によって原告が受けた損害を賠償する責任を負う。なお、前記大阪高裁令和2年行コ第116号判決は、被告と■■■■らは原告との関係で共同不法行為による損害賠償責任を負う旨判示している。

#### 5 原告の受けた損害（甲1の29頁14行目以下）

本件売買契約が違法である以上、原告が地権者に支払った売買代金1億67

72万2252円は、被告の違法行為によって受けた原告の損害というべきである。

他方で、本件売買契約は新斎苑の建設が奈良市政における長年の懸案で重要課題だったこと、被告には本件売買契約締結によって自己の利益を図るなど違法不当な目的はなかったことから本件売買契約自体が暴利行為で無効とまではいえない。

すると、原告は本件売買契約が有効である以上、本件売買契約で買収して得た土地の時価相当額の利益を受けており、その利益については、損益相殺として損害額から控除されるべきである。この点、時価相当額としては、原告が依頼した鑑定会社の鑑定価格である5129万1547円とするのが相当である。

従って、被告が、原告に対し賠償すべき損害額は、本件売買契約の代金額である金1億6772万2252円から時価相当額金5129万1547円を控除した残額である金1億1643万0705円となる。

## 6 結論

よって、原告は、被告に対し、不法行為に基づき金1億1643万0705円及びこれに対する平成30年4月10日（本件売買契約締結について代金が支払われた日）から支払済みに至るまで年5分の割合による金員の支払いを求めて本訴を提起した次第である。

### 附 属 書 類

- |   |         |     |
|---|---------|-----|
| 1 | 訴状副本    | 1通  |
| 2 | 甲号証（写し） | 各2通 |
| 3 | 証拠説明書   | 2通  |
| 4 | 訴訟委任状   | 1通  |

以上



## 物件目録

- 1 所在 奈良市横井町  
地番 924番6  
地目 山林  
地積 79,947<sup>m</sup><sup>2</sup>
  
- 2 所在 奈良市横井町  
地番 924番7  
地目 保安林  
地積 4,958<sup>m</sup><sup>2</sup>
  
- 3 所在 奈良市横井町  
地番 925番  
地目 山林  
地積 737<sup>m</sup><sup>2</sup>
  
- 4 所在 奈良市横井町  
地番 926番  
地目 山林  
地積 1,755<sup>m</sup><sup>2</sup>
  
- 5 所在 奈良市横井町  
地番 927番  
地目 山林

地 積 2, 9 5 2 m<sup>2</sup>

6 所 在 奈良市横井町

地 番 9 2 8 番 1

地 目 山林

地 積 4, 5 3 5 m<sup>2</sup>

7 所 在 奈良市横井町

地 番 9 2 8 番 2

地 目 山林

地 積 4, 5 3 5 m<sup>2</sup>