



訴 状

令和4年2月14日

奈良地方裁判所民事部 御中

原 告 奈 良 市

原告訴訟代理人代理人弁護士 山 形 康 郎

同 弁護士 和 田 健

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

損害賠償請求事件

訴訟物の価額 金116,430,705円

帖用印紙額 金371,000円

第1 請求の趣旨

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して、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を支払え。
  - 2 訴訟費用は被告らの負担とする。
- との判決及び仮執行宣言を求めらる。



## 第2 請求の原因

### 1 当事者

#### (1) 原告

原告は、地方公共団体としての奈良市であり、市営火葬場の建設用地として、被告■■■■及び被告■■■■ら（以下、それぞれ「被告■■■■」及び「被告■■■■」といい、総称して「被告ら」という。）が所有していた土地（奈良市横井町924番6、924番7、925番、926番、927番、928番1及び928番2。合計実測面積110,780.88平方メートル。以下、総称して「本件土地」という。）を被告らとの売買契約（以下「本件契約」という。）によって取得した者である。

#### (2) 被告

被告らは、兄妹の関係の個人であり、本件土地の持分権の2分の1を各自有していた前所有者にあたり、本件土地を被告らの両親である■■■■氏及び■■■■氏より相続によって取得し、原告に対して売却した者である。

### 2 請求原因の概要

本件請求は、原告を原審被告として提起された、地方自治法242条の2第1項4号に基づく住民訴訟の控訴審である、大阪高等裁判所令和2年（行コ）第116号事件の令和3年2月26日判決（以下「前件訴訟」ないし「前件判決」という。）において、原告から被告らに対して請求するよう命じられた、被告らの不法行為責任に基づく損害賠償請求権を行使してなされるものである（甲1／前件判決書正本）。前件判決の認定によれば、被告らは、本件契約の締結にあたり、原告において公共の利益の確保のために緊急に本件土地を取得しなければならないという事情があったことを認識しながら、本件土地の適正価格と著しく乖離した価額を、それと知りつつ原告に提示して譲らず、不当に

高額な対価により本件契約を締結させたものとされている。本件請求は、前件判決に従い、これにより原告に損害を生じさせたことについての、被告らの不法行為責任を追及するものである。

なお、前件判決は、これに対する上告及び上告受理申立てについて、令和3年10月7日、棄却又は不受理決定がなされたことにより、同日確定した（甲2／決定調書正本、甲3／判決確定証明書）。そして、被告らに対しては、前件訴訟の差戻前原審において訴訟告知がなされているから、前件判決の効力は被告らにも及び、被告らは、上記被告らの不法行為責任を争うことができない（甲4／訴訟告知書、甲5／郵便送達報告書）。

したがって、本件請求が認容されるべきことは明らかである。

### 3 被告らの不法行為責任

以下、前件判決の認定に基づく、被告らの不法行為責任を基礎づける理由について、順に述べる。

#### (1) 権利侵害・違法性・故意又は過失

##### ア 本件契約の締結及び代金支払い

原告は、被告らの要求により、被告らとの間で、平成30年2月15日付けにて、売買代金を1億6772万2252円とする本件契約を締結し（甲6／土地売買仮契約書）、同年3月23日における本件契約に係る奈良市議会の同意議決により、同年4月10日、当該売買代金の全額を被告らに対して支払った。

それに至る経緯については、以下述べるとおりである。

##### イ 本件契約締結及び売買代金額の決定に至る経緯

###### (ア) 背景事情

原告においては、大正時代に建設され、昭和30年代には既に老朽化が問題となっていた市営東山霊苑火葬場に代わる、新たな火葬場（以

下「新斎苑」という。)の建設が、長年にわたる市政上最重要の懸案事項となっていた。これについては、代々の市長がその解決のために新斎苑の建設用地の取得を試みてきたが、地域特性等の要因もあって、住民らの反対が根強く、昭和33年に市営火葬場対策委員会が設置されて以降、60年以上にもわたって、何ら打開策を見いだせない状況が続いていた(甲7/陳述書(向井政彦)、甲8/証人調書(向井政彦))。

(イ) 被告らとの交渉の開始

そのような中で、現在の仲川元庸市長の就任後、改めてゼロベースで新斎苑候補地の市内全域からの探索が行われた。当初は、市内の全区域の自治連合会より、新斎苑建設用地の適地は各自治連合会の区域内に一切存在しない旨の回答があるなど、調整は難航した。しかしながら、複数候補地に絞り込んだうちの一つであった本件土地について、被告ら及び地域住民らとの調整を重ねた結果、平成25年頃には、本件土地を新斎苑建設地の候補地とすることについて、被告ら及び地域住民のうち多くの者からの同意を得ることができた。そこで、以降、原告は、本件土地の取得に向けて、被告らとの交渉を具体的に進めていくこととした。なお、被告■■■■は、交渉を被告■■■■に一任しており、原告は、主に被告■■■■との間で交渉を行った(甲9/証人調書(■■■■))。

交渉にあたっては、原告と被告らとの間で具体的な交渉期限等が定められていたわけではないが、原告は、市町村の合併の特例に関する法律に基づいて発行する合併特例債の活用により、新斎苑整備事業予算の多くについて地方交付税措置により賄うことを予定していた。そのため、原告としては、市営東山霊苑火葬場の老朽化への対応のみならず、合併特例債の期限内に事業を完了するためにも、早期に本件土地

の取得を実現する必要があった（甲7ないし甲9）。

(ウ) 被告らの交渉姿勢

原告と被告らとの交渉における時系列的なやり取りの詳細については、別紙交渉記録一覧表のとおりである。以下、主要な点について説明を補足する。

別紙一覧表にもあるとおり、被告■■■は、本件土地の原告への売却について、基本的に同意する姿勢を見せてはいたものの、その売却価格については強いこだわりを示していた。

原告と被告らは、いったんは不動産鑑定評価額を基礎とする額で売買契約を締結する旨の合意をした（甲10／奈良市新斎苑建設に伴う土地購入等に関する覚書）。しかしながら、実際に鑑定評価を行ったところ、二者から取得した鑑定評価額の平均値が1平方メートルあたり463円、これに本件土地の実測面積を乗じた額が5129万1547円と算出された後には、被告■■■は、鑑定評価額に基づく本件土地の売却を明確に拒否した（甲11／鑑定評価書、甲7ないし甲9）。そして、被告■■■は、原告にとって、上記（ア）及び（イ）の事情から本件土地を取得する必要性及び緊急性が極めて高かったこと、また本件土地に多量の産業廃棄物が埋設され、本件土地の利活用のためにはその撤去費用として1億円を優に超える金額を支払わなければならないことを知りながら、鑑定評価額での売却などは絶対にあり得ず、3億円ないし2億2000万円といった金額を挙げて交渉を続けた（甲7ないし甲9）。

なお、本件土地取得の緊急性を基礎づける主要な事情である、上記（イ）の合併特例債の活用期限について、交渉当時においては、遅くとも平成29年度中（平成30年3月まで）には本件用地取得を完了する必要があるものと認識されていた（甲7ないし甲9）。

## (エ) 売買代金額の決定

原告において交渉にあたっていた、市長仲川元庸らとしては、本件土地取得の必要性、緊急性に鑑みて、合理的な代金額の範囲にて被告らとの合意を成立させるべく、不動産鑑定評価額の基礎となっていた事由に加え、本件土地の隣接地及び近隣地における奈良県の公共用地取得価格を考慮するなどして、鑑定評価額のみに基づくよりも高額な売買代金額を提案して交渉し、最終的に売買代金額を1億6772万2252円とすることで、平成29年11月19日、被告らと合意することができた(甲7)。この合意に基づいて、本件契約が締結され、代金額の支払がなされたものである。

## ウ 小 括

以上のように、本件契約の締結は、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した、被告らの違法不当な交渉姿勢及び契約締結行為によってなされたと前件判決によって認定されたものである。

そして、被告らは、上記経緯に照らせば、本件土地の不動産鑑定評価額及び本件土地に多量の産業廃棄物が埋設されている事実を把握していたものであるから、本件不法行為に基づく売買代金の支払いによって、原告の損失において被告らの利益を図ることになるものであることを認識し、又は認識し得たものであって、被告らには、少なくとも過失が認められる(甲1:27ページ以下、第3、4において同旨)。

## (2) 損害・因果関係

### ア 売買代金額の出捐

上述のとおり、被告らの行為は、原告の権利を違法に侵害するものであることから、本件契約に基づいて原告が出捐した売買代金額1億6772万2252円が、これによって原告に生じた損害の額となり得る。

## イ 損益相殺

他方で、原告は、本件契約に基づく代金の支払いにより、本件土地所有権を取得するという利益を得ていることから、本件土地の価格分を、実際に支払った売買代金額から控除した金額が、原告の損害の額となる。

そして、原告としては、少なくとも不動産鑑定評価に基づいて算定される本件土地価格程度の利益を、本件土地の取得によって得たものと認められる。そのため、本件契約に係る売買代金から、本件土地の不動産鑑定評価額（甲11）を控除すべきである。

## ウ 小括

したがって、本件契約に基づいて原告が被告らに対して支払った売買代金額である金1億6772万2252円から、本件土地について不動産鑑定士二者の算出した鑑定評価額の平均値に基づく本件土地の評価額金5129万1547円を控除した、金1億1643万0705円が、被告らの行為により原告に生じた損害の額となる（甲1：29ページ以下、第3、5において同旨）。

## 4 本件判決の確定及びその効力

### (1) 訴訟の経緯

ア 前件訴訟の差戻前原審として、原告を被告として、被告ら及び訴外仲川元庸に対して本件契約に係る売買代金額全額の支払を請求すべきと命じること等を求める住民訴訟が、住民監査請求を経て、市民らにより、平成30年5月24日、奈良地方裁判所に提起された（奈良地方裁判所平成30年（行ウ）第10号。以下「差戻前原審」という。）。

差戻前原審の判決は、令和2年1月30日に出され、原告に対して、訴外仲川元庸に売買代金額全額の支払いを請求するよう命じること等を内容としていた。

イ これに対して、差戻前原審の原告被告双方が大阪高等裁判所に控訴し

たところ、差戻前原審について判決言渡し手続きの不備があったことから、いったん奈良地方裁判所に差し戻され、再度差戻前原審と同内容の判決が出された後、改めて当事者双方が控訴したものが、前件訴訟である。

ウ 前件判決は、令和3年2月26日に出され、原告に対して、訴外仲川元庸及び被告らに金1億1643万0705円及び遅延損害金（以下、総称して「本件認容額」という。）を請求するよう命じるものであった（甲1）。

エ 前件判決に対して、当事者双方が上告ないし上告受理申立てを行ったが、いずれについても、令和3年10月7日、最高裁判所により、これらを棄却ないし不受理とする決定がなされ、前件判決が確定した（甲2、甲3）。

## (2) 訴訟告知

ア 原告は、差戻前原審の係属後、地方自治法242条の2第7項に基づき、平成30年8月8日、被告ら及び訴外仲川元庸に対して訴訟告知を行い、被告ら両名に対して、いずれも同月14日に、訴訟告知書副本の送達がなされ、訴訟告知の効力が生じた（甲4、甲5）。

イ 被告■■■は、差戻前原審において証人として出廷しており（甲9）、訴訟参加を行うについて特段の支障となる事情は認められなかったものの、被告らは、差戻前原審から前件訴訟を通じて、訴訟手続のいずれの段階においても、訴訟参加しなかった。

ウ したがって、前件判決は、原告と被告らとの間においても効力を有し、被告らは、前件判決において、被告らに対して支払いを請求するよう命じられた、本件認容額の全額を支払うべき義務について争うことができないものである（民事訴訟法53条、46条、地方自治法242条の3第4項）。



### 第3 結 語

よって、原告は、被告らに対して、不法行為に基づき、金1億1648万0705円及びこれに対する不法行為時である平成30年4月10日から支払済みまで、民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める。

### 添 付 書 類

- |         |     |
|---------|-----|
| 1 甲号証写し | 各1通 |
| 2 委任状   | 1通  |

(別紙)

当事者目録

〒630-8580 奈良県奈良市二条大路南一丁目1-1

原 告 奈 良 市  
市 長 仲 川 元 庸

〒541-0041 大阪市中央区北浜2丁目5番23号 小寺プラザ12階

弁護士法人関西法律特許事務所 (送達先)

TEL 06-6231-3210

FAX 06-6231-3377

原告代理人弁護士 山 形 康 郎

同 弁護士 和 田 健

被 告

被 告