

請求人
呉市豊町久比1349番地
山下 幸雄 様

呉市監査委員 大野 和史
同 大上 功
同 谷本 誠一
同 林 敏夫

住民監査請求に係る監査結果について（通知）

平成22年12月27日付けで受理した住民監査請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第4項の規定により、監査の結果を次のとおり通知します。

第1 請求の受付

1 請求の受理

平成22年12月17日付けで提出された自治法第242条第1項の規定による本件監査請求について法定要件を審査した結果、これを具備しているものと認め、同月27日付けで受理した。

2 請求の要旨

提出された「監査請求書」及び請求人の陳述内容から、請求の要旨を次のように解した。

- (1) 豊町は、バス事業者であるA'株式会社（平成19年7月1日付けでA株式会社に社名変更。以下「A社」という。）に対し、町有地の一部である土地（以下「本件土地」という。）を無償貸与していた。本件土地は行政財産であり、いわゆる生活バス（事業者が自主運行するバス路線がない区間、あるいは既存のバス路線が廃止された区間において、行政が事業者に依頼して運行している路線バスのこと。以下「生活バス」という。）の車庫用地として使用する目的で、A社に貸し付けたものである（なお、平成17年3月20日に豊町を編入合併したことにより、呉市がその事務を承継している。）。
- (2) 平成20年の豊島大橋の供用開始に伴い、豊町地区の生活バスは廃止され、A社は、本件土地についての使用・収益を終えたのであるから、民法（明治29年法律第89号）第597条第2項の規定により、この時点で車庫として使用していた建物等（以下「倉

庫等」という。)を本件土地から撤去し、原状に復して返還しなければならない。しかしながら、A社は、これをせず、債務不履行であり、不法占用の状態が続いていた。

(3) よって、呉市財務部管財課職員(以下「管財課職員」という。)は、自治法第240条第2項の規定により、A社に対して倉庫等の撤去及び債務不履行による損害賠償を請求し、債権の保全を図るべきであった。しかし、管財課職員は財産の管理を怠り、これをしていない。

(4) その後、A社は、倉庫等をBに売却しているが、これにより不法占有が治癒されることはない。したがって、管財課職員は、Bに対しても倉庫等の撤去を要求すべきである。

(5) 理解できないのは管財課職員の対応である。本件土地について、Bが倉庫等をA社から購入した日に、呉市とB間で賃貸借契約を締結している。原状に復して返還させ管理しなければならない本件土地を何の目的で賃貸したのか。また、ありもしない借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第2条第1号)を持ち出して随意契約により、本件土地をBに売却したのは不可解である。また、本件土地を売却する場合であっても、更地と他者の支配がある土地では評価に差が生じるのは否定できない。

(6) 以上から、管財課職員は、A社に対し、債務不履行による損害賠償請求を行うとともに、本件土地には防火水槽もあり、近隣住民の安全を守る公共的な目的がある行政財産であるので、原状回復させた上で市に返還させるよう求める。

3 事実証明書

- | | |
|----------------------------|----|
| (1) 豊町久比144番地付近の市有地の売却について | 1部 |
| (2) 現況実測平面図 | 1部 |

第2 監査の実施

1 監査対象事項

本件監査請求書等の内容を総合的に判断して、次に掲げる事項が自治法第242条第1項に規定する違法又は不当な財務会計上の行為等に該当し、その結果、呉市に損害が発生したかどうかを監査対象とした。

(1) 本件土地に係る呉市とA社間の使用貸借契約が終了していたか。また、それが終了していないとしても、A社が当該契約に定められた用法に違反して本件土地を使用・収益していたか。これら契約の終了又は違反の事実があったことを前提として、管財課職員が、A社に対して本件土地の返還及び損害賠償等の請求権の行使を怠った事実があったか。

(2) 呉市が随意契約により本件土地をBに売却したことについて、その要件に該当していたか。また、本件土地の売却価格の設定について、管財課職員の裁量権の逸脱又は濫用があったか。

2 監査対象部局
財務部管財課

3 請求人の証拠の提出及び陳述の機会の付与
請求人に対し、平成23年1月18日に自治法第242条第6項の規定による証拠の提出及び陳述の機会を与えた。
なお、請求人からの新たな証拠として資料の提出はなかった。

第3 監査の結果

本件監査請求については、監査の結果、合議により次のように決定した。

1 事実の確認

監査は、平成23年1月18日に請求人及び同月19日に関係職員（財務部管財課長ほか）からそれぞれ陳述の聴取等を行ったほか、関係書類の調査、その他の関係職員からの適宜の事情聴取、不動産鑑定士からの意見聴取などの方法により実施し、その結果、次の各事実を確認した。

なお、監査結果を決定するに当たり、本来、本件土地の売買金額を記載すべき必要性があると考えたが、呉市長が当該金額に対する公文書公開請求に対して、個人情報に係るものとして非公開の決定をしているため、その判断を尊重することとし、下記においては当該金額に関連する事項を極力記載しないものとした。

(1) 豊町は、A社から平成6年2月28日付けで財産借受願（表1参照）が提出されたことから、本件土地を貸し付けることを決定し、同年3月1日付けで町有財産賃貸借契約（表2参照）を締結している。当該契約書第5条第1項の規定には、「貸付料は、別に定める」となっており、また、その他の条項には、貸付料の納入時期や延滞金等の規定があることから、民法第601条に定める賃貸借を想定した契約書の様式となっているが、実質的には、貸付料を別に定めていないことなどから同法第593条の使用貸借契約であったと判断される。

当初から貸付料を無料にしていた理由について、管財課長の陳述によれば、「赤字路線で補助金を支出している生活バスであり、貸付料を取ったとしても補助金が増額するだけになると聞いている」としている。

なお、管財課長は、当該契約書は本件土地をBに売却した日以降に発見されたものであり、当初、その存在を確認することができず、呉市においては、豊町が口頭による期間の定めのない使用貸借契約を締結していたものと誤認して事務処理を進めていたと陳述している。また、請求人においても、管財課職員から「当該契約書はない」との説明を受けたと陳述している。

表1 財産借受願の内容（抜粋）

使用目的	バス車庫及び営業所
理由	平成6年4月1日から営業開始に伴い早急に車庫と営業所の設置が必要なため。
期間	平成6年4月1日から平成26年3月31日まで

表2 町有財産賃貸借契約書（甲：豊町，乙：A社）の内容（抜粋）

契約条項	契約内容
貸付物件（第2条）	貸付物件は、次のとおりとする。 所在地 広島県豊田郡豊町久比字浜の崎183番地の9 貸付物件 宅地 面積 490㎡
使用目的（第3条）	乙は、貸付物件を貸付申請書に記載した用途のとおり自ら使用し、甲の承認を得ないでこれを変更してはならない。
貸付期間（第4条）	貸付期間は、平成6年4月1日から平成26年3月31日までとする。
貸付料（第5条①）	貸付料は、別に定める。
権利譲渡などの禁止（第13条）	乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、若しくは貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。
契約の解除（第17条①）	甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除する日の15日前までにその旨を乙に通知するものとする。 （1）乙がこの契約に定める義務に違反したとき。 （2）甲において貸付物件を公用又は公共用に供するため必要が生じたとき。
原状回復（第18条）	乙は、第4条に定める貸付期間が満了し、契約が更新されないとき又は前条の定めにより契約が解除され、若しくは解除したときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。
損害賠償など（第20条）	乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
有益費などの放棄（第21条）	乙は、第4条に定める貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第17条の定めにより契約が解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した有益費、必要経費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることはできない。

(2) 平成20年11月18日の豊島大橋の供用開始に伴い、豊浜・豊町地区の生活バスは廃止されたことから、A社は新たに豊浜・豊町地区から広・広島方面への路線バス（事業者が自主運行する路線バスのこと。以下「路線バス」という。）をC社と共同で運行することとした。

(3) C社は、路線バス運行のため、平成20年10月9日に呉市豊町大長の土地を購入し、そこに事務所（不動産登記簿：同年11月8日新築）及び車庫（同登記簿：平成21年10月4日新築）を建設しており、管財課長によれば、A社は管財課職員の聴取に対し、「当該事務所を新たな豊営業所として平成20年11月18日から、また、当該車庫を同21年11月30日からそれぞれ借り受けて使用し、本件土地の倉庫等については、平成21年12月末まで使用していた」と説明している。

(4) 管財課職員によれば、本件土地について、自治法に基づき適正な財産管理を行う必要があると判断し、A社が引き続き使用する場合には有償貸付に移行し、そうでないならば原状回復して呉市へ返還させることなどを求める方針で、平成21年10月頃からA社と協議を重ねてきた。しかし、A社は「長年無償で借りてきたのに、急に有償貸付を求められても困る。バス車庫は不足しており、引き続き無償で使いたい」とした上で、「倉庫等は資産台帳に計上しているA社の財産であり、仮にそれを撤去する場合は100万円を下らない費用が必要であり、その費用を呉市で負担できないか」などと主張し、協議は当初難航していた。この難航した理由について、管財課職員は次のように説明している。

ア 無償から有償貸付に変更する場合であっても、A社との合意が必要である。

イ 口頭による契約とはいえ、本件土地について期間の定めのない使用貸借契約は成立しており、当該契約の使用目的がバス車庫であるならば、これに従い使用・収益している間は、原則として、A社は本件土地を返還する義務はない。したがって、当該契約を解除するためにはA社と合意解除する必要があり、そのためには契約の中途解約に伴って生じる経済的損失の一部を呉市が補償しなければならないおそれがあり、その補償を支出してまで本件土地を早急に返還させる必要性は少ない。

(5) A社は、本件土地の使用借権をBへ譲渡するための承認を得るため、平成22年1月28日付けで普通財産借地権譲渡承諾申請書（表3参照）を呉市に提出した。

管財課職員によれば、A社が当該譲渡承諾申請書を提出してきた理由を次のように推測して説明している。

ア 新たな豊営業所の車庫が手狭なため、本件土地を引き続きバス車庫として使用したい意向はあったものの、本件土地の返還等を呉市から求められ、その継続使用を諦めかけており、平成22年1月以降、倉庫等を使用していなかった。しかし、倉庫等の解体費用が多額となることから、本件土地を直ちに返還することは困難であると思案していた。

イ そこに、本件土地と倉庫等を併せて購入したいと希望するBが出現したことから、これに倉庫等を売却することができれば、解体費用を負担することなく、反対に利益を得ることができると判断した。

表3 普通財産借地権譲渡承諾申請書の内容（抜粋）

借受財産 の表示	名称	土地
	所在	呉市豊町久比字浜ノ崎183番9の一部
	明細 (構造, 数量等)	(記載なし)
相手方	住所	呉市豊町久比〇〇番地
	氏名	B
理由	A社のバス車庫として利用しておりましたが不用となり、上記相手方から取得希望があったため。	
期間	平成22年2月1日から 平成22年3月31日まで	

(6) 管財課長は、当該譲渡承諾申請書に対し、平成22年2月1日付け呉財管第919号文書「普通財産借地権譲渡承諾について」（表4参照）により、本件土地の使用借権をBに譲渡することについての呉市の承諾を与えている。

なお、平成22年1月28日に作成した当該承諾に当たっての起案文書によれば、その理由を、「A社は昨年、豊町大長に新規営業所を確保したため、現在の車庫が不用となっており、市は売却推進のため、建物撤去を打診しておりましたが、撤去費用等の面で難色を示し、平衡状態でありました。バス車庫購入希望者のBは当該市有地も購入する強い意志があり、市にとってもメリットがあると判断」したためとしている。

また、この理由に加え、管財課職員は次のことを補足して説明している。

ア A社に所有権がある倉庫等には、財産価値及び敷地利用権（借地権等）による「場所的利益」など経済的価値がある。

イ 使用借権の譲渡について民法には規定はないものの、裁判所においては、使用借権付建物の競売も行われている。

ウ 使用貸借契約の中途解約には、A社に対し補償等を行う必要があるが、使用借権をBに譲渡することを承諾すれば、これをせずに本件土地の返還を受けることができ、市有地の有効活用を図ることができる。

エ 使用借権の譲渡を認めないと自治法上問題のある状況が継続するとともに、本件土地が長期間有効利用できない。

表4 「普通財産借地権譲渡承諾について」の内容（抜粋）

貸付物件	
1 土地の所在	呉市豊町久比字浜ノ崎183番9の内
2 地目及び面積	宅地 316.77㎡
3 借地権譲渡の相手方	住所 呉市豊町久比〇〇番地 氏名 B
4 用途	車庫用地

※「面積316.77㎡」は、現況から実際に使用貸借させていたと管財課が推定した面積。町有財産貸借契約書に記載の面積（490㎡）と異なるのは、当該契約書の存在が確認できなかったためによる。

(7) 平成22年2月1日に呉市の使用借権譲渡の承諾を得たA社は、同日付けで倉庫等をBに売却している。また、Bも同日付けで本件土地について、普通財産借受申請書(表5参照)を呉市に提出し、管財課長は、当該借受申請書に対し、同日付けで市有財産賃貸借契約(表6参照)を締結している。

なお、当該契約に当たっての起案文書によれば、その契約理由を、「本件は、旧豊町時代よりA社に貸付していた車庫及び自宅への進入路を引続き借受けしたい旨の申請です。当該市有地には、A社の車庫があり、このたびA社からBに車庫を譲渡され、当該土地もBが購入したいとの強い意志がありますので、呉市普通財産の貸付に係る事務取扱要領第2条第3項(「第3項」ではなく「第1項第3号」の「売払い又は交換を前提とするとき」が正しい。)の規定により売払いまでの間、有償で貸付ける」としている。

表5 普通財産借受申請書の内容(抜粋)

財産の表示	名称	土地
	所在	呉市豊町久比字浜ノ崎183番9の内
	明細 (構造・数量等)	295.76㎡
使用目的	車庫敷地等	
理由	このたび、A社より借受財産上の建物を購入したため	
期間	平成22年2月1日から 平成22年3月31日まで	

表6 市有財産賃貸借契約書(甲:呉市,乙:B)の内容(抜粋)

契約条項	契約内容
貸付物件(第2条)	貸付物件は、次のとおりとする。 所在地 呉市豊町久比字浜ノ崎183番9の内 地目 宅地 面積 295.76㎡
使用目的(第3条)	乙は、貸付物件を車庫及び通路敷地の用途のとおり自ら使用し、甲の承認を得ないでこれを変更してはならない。
貸付期間(第4条)	①貸付期間は、平成22年2月1日から平成22年3月31日までとする。 ②前項に定める貸付期間が満了する1箇月前までに、甲がこの契約の変更等に関し特段の意思表示をしない場合には、貸付期間は1年間更新されるものとして、その後もまた同様とする。
貸付料(第5条)	貸付料は、年額金〇〇〇〇〇円とする。ただし、平成21年度分については、年365日の日割計算により算出した金額とする。

(8) 管財課長は、本件土地を含めた一筆の市有地には防火水槽等もあり、売却する面積を確定する必要があると判断し、土地家屋調査士に測量調査を委託し、当該市有地を分筆して整理(表7参照)することとした。

また、Bに売却する予定の市有地(表7中の番号①の土地(以下「土地①」という。)及び番号②の土地(以下「土地②」という。))については、売却価格の参考とするため、平成22年2月24日付けで不動産鑑定士に正常価格での鑑定評価を依頼し、その不動産鑑定評価書(表8参照)を得ている。

表7 市有地（呉市豊町久比字浜ノ崎183番9）の分筆及び整理方針

所 在		呉市豊町久比字浜ノ崎			
番号	地 番	地目	面 積	利用の現況等	整 理 方 針
①	183番35	宅地	258.12㎡	倉庫等あり	Bに売却予定
			37.64㎡	Bの通行権あり	
			計295.76㎡	—	
②	183番34	宅地	124.41㎡	不定形地(旗状地)	
③	183番9	宅地	84.25㎡	埋設型防火水槽	行政財産に分類替えして消防局管理
④	183番36	宅地	16.88㎡	集落排水管理設	普通財産のまま管財課管理
合 計			521.30㎡ (実測地積)	【参考】 豊町から普通財産（旧浜ノ崎公営住宅用地）として引継ぎした当時の面積544.44㎡（公簿地積）	

表8 土地①及び土地②の不動産鑑定評価書の内容等（抜粋）

名 称		所在及び地番 (類型)	地目	面 積	鑑定評価額
土地①	I	呉市豊町久比字浜ノ崎183番35 (使用借権付土地)	宅地	258.12㎡	金〇〇〇〇〇円 (〇〇円/㎡)
	II	呉市豊町久比字浜ノ崎183番35 (道路部分)	宅地	37.64㎡	金〇〇〇〇〇円 (〇〇円/㎡)
土地②		呉市豊町久比字浜ノ崎183番34 (更地)	宅地	124.41㎡	金〇〇〇〇〇円 (〇〇円/㎡)
<p>【鑑定評価の条件等】</p> <p>1 価格時点（価格判定の基準日） 平成22年3月1日</p> <p>2 鑑定評価を行った日付 平成22年3月10日</p> <p>3 鑑定評価の依頼目的 売買の参考</p> <p>4 価格の種類 正常価格</p> <p>5 鑑定評価の条件 土地①のIは建物（鉄骨造平屋建車庫）の敷地（使用借権付土地）、土地①のIIは道路、土地②は建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない土地（更地）として評価すること。</p> <p>6 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。</p> <p>【鑑定評価手法の適用】 標準価格から個別的要因を考慮して求める手法</p> <p>(参考) 土地①及び土地②の鑑定評価額については、標準価格（〇〇円/㎡）を査定し、それを決定した後、次のとおり個別的要因による修正率を掛けて決定している。</p>					
名 称	修正率	個 別 要 因 及 び 修 正 率			
土地①のI	76.5% (相乗積)	<p>●形状不良による修正率：90%</p> <p>●使用借権控除（※）による修正率85%</p> <p>※ 地上建物所有目的で目的土地を無償で借り受け、のちにこれを返還することを約する契約上の権利で市場性は薄いのであるが、使用借権者は土地の利用により相当の経済的利益を受けらるるものであり、当該権利割合を15%と査定した。</p>			
土地①のII	70.0%	●専用私道による修正率：70%			
土地②	70.0%	●形状不良（旗状地）による修正率：70%			

(9) 管財課長は、Bから土地①についての普通財産譲渡申請書（表9参照）が平成22年4月22日に提出されたことから、同月30日付けで市有財産売買契約（表10参照）を随意契約により締結している。売却価格は不動産鑑定士の鑑定どおりの金額であり、これをBが一括で同年5月10日に納付したことから、当該契約書第4条の規定により、同日付けでその所有権がBに移転している。

なお、当該契約に当たっての起案文書によれば、随意契約の理由を、「売却予定市有地は、申請者と賃貸借契約を締結しており、その建物所有者に売却処分するものです。当該地は、申請者所有の建物があり、申請人に売却処分する以外に有効な利用ができませんので申請人に売却処分するものとし、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「自治令」という。）第167条の2第1項第2号の規定に基づき随意契約」したとしている。

また、この理由に加え、管財課職員は、次のことを補足して説明している。

「逐条地方自治法（松本英昭著）」において、自治令第167条の2第1項第2号による随意契約の事例として、「土地を特別の縁故がある者に売り払いするとき」と記載されており、国においても同様な規定（予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第99条第22号）があり、これに関する財務省通知によれば、その特別の縁故がある者とされる例として「許可を得て又は契約により永続的使用に堪える建物又は堅固な構築物の敷地として使用されてきた土地を当該建物若しくは構築物の所有者」が挙げられており、これに準じて行ったとしている。

表9 土地①についての普通財産譲渡申請書の内容（抜粋）

買受物件	区分	土地
	所在	呉市豊町久比字浜ノ崎183番35
	明細 (構造・数量等)	(記載なし)
買受けの理由	車庫敷地等として	
売払代金の納付方法	一括払い	

表10 土地①についての市有財産売買契約書（甲：呉市，乙：B）の内容（抜粋）

契約条項	契約内容			
売買物件（第2条）	甲は、乙に次の土地（以下「土地」という。）を売却するものとする。			
	所在	地番	地目	実測面積
	呉市豊町久比字浜ノ崎	183番35	宅地	295.76㎡
売却代金等（第3条）	①売買代金は、金〇〇〇〇〇円とする。 ②乙は、甲が発行する納入通知書により平成22年5月28日までに売買代金を甲に支払わなければならない。			
所有権の移転（第4条）	土地の所有権は、乙が甲に売買代金を納付した時に甲から乙に移転する。			

(10) また、管財課長は、Bから土地②についての普通財産譲渡申請書（表11参照）が平成22年5月21日に提出されたことから、同月28日付けで市有財産売買契約（表12参照）を随意契約により締結している。この売却価格も不動産鑑定士の鑑定どおりの金額であり、これをBが一括で同年6月1日に納付したことから、当該契約書第4条の規定により、同日付けでその所有権がBに移転している。

なお、当該契約に当たっての起案文書によれば、随意契約の理由を、「売却予定市有地は、隣接土地所有者であるBに売却処分するものです。当該地は、帯状の不整形地であるため、土地の利用計画上、申請人に売却処分する以外に有効な利用ができませんので申請人に売却処分するものとし、自治令第167条の2第1項第2号の規定に基づき随意契約」したとしている。

また、この理由に加え、管財課職員は、土地②の隣接土地所有者がBのみであったことを補足して説明している。

表11 土地②についての普通財産譲渡申請書の内容（抜粋）

買受物件	区分	土地
	所在	呉市豊町久比字浜ノ崎183番34
	明細 (構造・数量等)	124.41㎡
買受の理由	園芸敷地として使用したい	
売払代金の納付方法	一括払い	

表12 土地②についての市有財産売買契約書（甲：呉市、乙：B）の内容（抜粋）

契約条項	契約内容			
売買物件（第2条）	甲は、乙に次の土地（以下「土地」という。）を売却するものとする。			
	所在	地番	地目	実測面積
	呉市豊町久比字浜ノ崎	183番34	宅地	124.41㎡
売却代金等（第3条）	①売買代金は、金〇〇〇〇〇円とする。 ②乙は、甲が発行する納入通知書により平成22年6月28日までに売買代金を甲に支払わなければならない。			
所有権の移転（第4条）	土地の所有権は、乙が甲に売買代金を納付した時に甲から乙に移転する。			

2 監査委員の判断

(1) 住民監査請求の対象となる行為及び請求期間

住民監査請求制度は、地方公共団体の住民が、当該地方公共団体における一般行政上の非違の防止・是正を求める制度ではなく、当該地方公共団体における財務会計上の非違の防止・是正を求め、当該地方公共団体が被った損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを監査委員に対して要求することができる制度である。

自治法第242条第1項の規定によれば、この財務会計上の非違とは、地方公共団体の執行機関又は職員による違法又は不当な①公金の支出、②財産の取得、管理又

は処分、③契約の締結又は履行、④債務その他の義務の負担、⑤公金の賦課又は徴収を怠る事実、⑥財産の管理を怠る事実（以下「財務会計上の行為等」という。）に限るとされている。

本件監査請求において、請求人は、平成20年11月18日の豊島大橋の供用開始により、生活バスが廃止されたのであるから、本件土地をその車庫用地として使用する目的で締結した呉市とA社間の使用貸借契約は、この時点で使用・収益目的を終え、当該契約は終了したはずであると主張している。これを前提として、請求人は、本件土地を原状回復して返還しないA社に対し、呉市は債務不履行による損害賠償請求権を有しているにもかかわらず、管財課職員は当該請求権を行使せず、呉市の財産である債権の管理を怠っており、また、権原を失くして本件土地を占有しているA社に対し、呉市はその返還を求めなければならないにもかかわらず、管財課職員はこれをせず、呉市の財産である公有財産の管理についても怠っており、いずれも違法又は不当な財産の管理を怠る事実と該当するとの主張である。

また、請求人は、本来、呉市の行政財産として管理すべき本件土地を、管財課職員がありもしない借地権を根拠として随意契約によりBに売却したことについても、違法又は不当な契約の締結であると主張している。

これら請求人の主張は、前述の「⑥財産の管理を怠る事実」及び「③契約の締結又は履行」にそれぞれ当たることから、住民監査請求の対象である財務会計上の行為等に該当する。

次に、自治法第242条第2項本文では、住民監査請求は、「当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、これをすることができない」と規定されている。本件監査請求においては、請求人の主張する財産の管理を怠る事実は、A社がBに使用借権を譲渡した日である平成22年2月1日が「当該行為の終わった日」に、また、契約の締結は、呉市とB間の市有財産売買契約の締結日である同年4月30日及び5月28日が「当該行為のあった日」にそれぞれ当たり、ともに当該請求期間の要件を満たしていると判断する。

したがって、以下では、最初に、本件土地に係る呉市とA社間の使用貸借契約が終了していたのかどうか、また、それが終了していないとしても、A社が当該契約に定められた用法に違反して本件土地を使用・収益していたかどうかを判断し、これら契約の終了又は違反の事実があったことを前提として、管財課職員が、違法又は不当に財産（債権及び公有財産）の管理を怠っていたかどうか検討する。

次に、呉市が本件土地をBに売却したことについて、随意契約の要件に該当していたのかどうか。また、その売却価格が管財課職員の裁量権の逸脱又は濫用により設定されたかどうかを判断し、これらが違法又は不当な契約の締結に該当するかどうか検討する。

最後に、財産上の損害が呉市に発生したかどうかについても併せて検討する。

（2）違法又は不当な「財産の管理を怠る事実」の存否についての検討

ア 呉市とA社間の使用貸借契約の終了時期について

(ア) 使用貸借及びその終了時期

使用貸借は、対価を払わないで他人の物を借りて使用・収益する契約（民法第593条）である。したがって、契約当事者間に緊密な特殊関係が存する場合に締結されることが多いと一般的にいわれている。

使用貸借は、①契約で定めた期間の満了（同法第597条第1項）②返還の時期を定めなかった場合には契約に定めた使用・収益の終了（同条第2項）、③これらの事由が満たされない場合であっても借主の死亡（同法第599条）によって終了するとされている。

また、次の事由があれば当事者の告知によっても終了することとなっている。

貸主が告知できるのは、①使用・収益の目的を定めたのに借主がそれに必要な時期が経過してもなお使用・収益を終了しないとき（同法597条第2項ただし書。判例では、使用貸借成立の基礎である人間関係が崩れた場合にも、この規定を類推適用して貸主の告知を認めている。）、②期間の定めもなく使用・収益の目的も定めないとき（同条第3項）、③借主が使用・収益権の範囲を逸脱したとき（同法第594条第3項）などである。民法は、これらの場合に単に返還するといったり、解除するといっているが、返還を請求するのは契約を終了させることを前提としており、いずれも告知の一場面である。なお、借主はいつでも告知できると解されている（民法2：我妻榮・有泉亨著）。

(イ) 呉市とA社間の使用貸借契約の終了時期

管財課職員及び請求人は、呉市とA社間の契約を口頭による期間の定めのない使用貸借契約を締結していたと錯誤していたことから、この口頭契約で定めた目的に従い使用・収益を終わった時に当該契約は終了すると判断していたようである。しかし、当該契約は表2のとおり契約期間（平成6年4月1日から同26年3月31日まで）を定めた使用貸借契約である。したがって、契約期間は満了しておらず、当該契約はその使用借権をBに譲渡するまで終了していなかったと判断する。なお、この場合の使用・収益目的の終了は、単に契約違反による解除権行使の問題であり、直ちに契約の終了につながるものではないことは明らかである。

イ A社の使用・収益目的違反の有無について

(ア) 契約に定められた本件土地の使用・収益目的

本件土地の使用目的は、当該契約書第3条によれば「貸付申請書に記載した用途のとおり自ら使用し、甲の承認を得ないでこれを変更してはならない」と定められている。この「貸付申請書」は、財産借受願（表1）のことを指しており、また、その後使用目的を変更した事実はないと管財課長が陳述していることから、本件土地の使用目的は「バス車庫及び営業所」に限られると判断する。

ところで、この「バス」が生活バスに限られるのか路線バスも含めるのか当該契約書等には明確に記載されていない。したがって、「生活バスに限る」と

解釈する場合と「路線バスも含む」と解釈する場合の二つのケースに分けて、使用目的違反による債務不履行がA社にあったかどうか検討することとする。

(イ) 使用・収益目的違反の有無

a 「生活バスに限る」と解釈する場合

生活バスは平成20年11月18日の豊島大橋の供用開始に伴って廃止されたのであるから、この時点以降、A社は路線バスの「バス車庫及び営業所」として本件土地を使用しており、これが使用目的違反により債務不履行に当たるとするケースである。

地方公共団体の財産の貸付けは、原則として、すべて時価によらなければならないが、普通財産（請求人は行政財産であると主張しているが、この判断については後で述べる。）を無償貸付けすることは、対価を全然徴さないでその利用をさせることであるから、実質的には貸付けの相手方に対し補助金を支出することと同様の効果が生じるため、公共性又は公益性が特に強い場合に限られるべきものである。したがって、収益性が少ない区間とはいえ営利を目的とする路線バスに対してまでも、本件土地の使用・収益を認めたものと解することができず、生活バスに限ったものであると判断できなくもない。

しかしながら、前述のとおり当該契約書にはそれが明記されていなかったこと、当事者（管財課職員及びA社）間においてもその認識がなかったことなど総合的に判断すると、生活バスに限ると解釈するには無理があり、この廃止だけの事実をもってA社に対して使用目的違反があったと結論付け、これを根拠に契約の解除及び債務不履行による損害賠償請求することは困難であると判断する。

b 「路線バスも含む」と解釈する場合

管財課長の陳述によれば、A社は、新たな営業所（平成20年11月18日）及びバス車庫（同21年11月30日）を確保し、本件土地の倉庫等については、平成21年12月末まで使用していたと説明している。したがって、平成22年1月以降、A社は本件土地を「バス車庫及び営業所」として使用しておらず、これが使用目的違反により債務不履行に当たるとするケースである。

しかし、このような場合にも使用目的違反による債務不履行であると判断するのは早計であろう。一般的に考えれば、土地の借主が他に必要な土地を確保したことで借地を使用せずにいる場合、貸主は契約に定められた用法に従って使用・収益していないと判断し、まずは相当な期間を定めて当該土地の返還を求め、これに対して特別な理由もなく借主が返還しないのであれば、これをもって使用目的違反による債務不履行と考えるべきであろう。

もっとも、管財課職員は、新たに確保した車庫が手狭なため、本件土地を引き続きバス車庫として使用したいという意向をA社が持っていたものの、呉市から本件土地の返還等を求められていたため、平成22年1月以降から使用をしていなかったと推測しており、もしこれが事実であるとすれば、呉市

は、道義的にも使用目的違反を主張することはできないであろう。

ウ 違法又は不当な「財産の管理を怠る事実」の存否について

以上のことから、本件土地に係る呉市とA社間の使用貸借契約は、その使用借権をBに譲渡するまで終了しておらず、また、当該契約に定められた用法に違反した使用・収益もしていないのであるから、A社に本件土地の返還義務等はないと判断する。したがって、これらがあったことを前提とした管財課職員の財産の管理を怠る事実は存在せず、請求人の主張は失当である。

(3) 違法又は不当な「契約の締結」の存否についての検討

ア 地方公共団体の財産について

地方公共団体の財産は、自治法第237条で「公有財産、物品及び債権並びに基金」と規定されている。また、公有財産は、同法第238条第1項に不動産など具体的に例示され、同条第4項において「公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産」である「行政財産」と、「行政財産以外の一切の公有財産」である「普通財産」に分類されている。

「公用」に供する財産とは、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とするものをいい、「公共の用」に供する財産とは、住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とするものと解されている。

なお、公有財産が、行政財産であるか普通財産であるかは専らその用途によって決められるものであり、地方公共団体が内部処理としていかなる分類をしているかは無関係であるとされている（昭和61年7月14日大分地裁判決・昭和55年6月23日広島高裁判決）。

イ 地方公共団体の財産の管理又は処分について

地方公共団体の財産の管理又は処分については、長の担当事務（自治法第149条第6号）とされている。また、その財産は、地方財政法（昭和23年法律第109号）第8条で「常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」とされ、自治法第237条第2項で「条例又は議会の議決による場合でなければ、…適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」と定められている。

このように地方公共団体の財産を適正な対価なくして譲渡又は貸付けできないことを原則としたのは、財産を無償又は特に低廉な価格で譲渡し、又は貸し付けるときは、財政の運営上多大の損失を被りかねないのみならず、特定の者の利益のために運営が歪められことともなり、ひいては住民の負担を増嵩させ、また、地方自治を阻害する結果となるおそれがあるからとされている。なお、「適正な対価」とは、通常は当該財産が有する市場価格（時価）とされている（逐条地方自治法：松本英昭著）。

ウ 地方公共団体の予算の執行及び契約の締結等について

地方公共団体は、自治法第2条第14項で「その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるように」しなければならない。また、同法第234条第1項で「売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するもの」とし、同条第2項で「指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる」とされている。そして、随意契約によることができる場合の一つとして、「不動産の買入れ又は借入れ、地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」が、自治令第167条の2第1項第2号に定められている。

なお、「競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も（自治令第167条の2）第1項第2号に掲げる場合に該当するものと解すべきである。そして、上記のような場合に該当するか否かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている法令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解するのが相当である」とされている（昭和62年3月20日最高裁判決）。

エ 本件土地の管理又は処分について

(ア) 公有財産としての本件土地の位置付け

公有財産台帳及び豊町公共施設引継所管表によれば、呉市は、本件土地を含めた一筆の公有財産を普通財産（名称：旧浜ノ崎公営住宅用地）として豊町から引き継いでいる。当該引継所管表では、本件土地には建物がなく豊町の管理地として整理されているが、実際には、既にA社がバス車庫及び営業所として倉庫等を建設し、使用していたことは事実確認のとおりである。

本件土地は、防火水槽もあり近隣住民の安全を守る公共的な目的がある行政財産であると請求人は主張しているが、次の理由から普通財産であったと判断する。

- a 豊町が普通財産として呉市に引き継いでいること。
- b 豊町が行政財産の使用許可ではなく、長期（20年）の使用貸借契約により貸付けしていること。

- c A社に無償貸付しており、公用又は公共用に供していたとはいえないこと。
- d 防火水槽はA社に貸付後の平成14年度に設置されたものであり、この占有面積は管理幅2mの土地を含めても全体の17%未満であり、これをもって全体が行政財産となるものではないこと（なお、防火水槽の設置された土地は行政財産であることに疑いはないが、豊町では行政財産として整理されていなかった。）。
- e 呉市においても公用又は公共用に供する予定がないと管財課長が陳述していること。

(イ) 本件土地の管理又は処分についての事務処理上の権限及びその義務

地方公共団体の財産の管理又は処分については、長の担当事務とされていることは既に述べた。自治法では、長は、その権限に属する事務の一部を当該地方公共団体の吏員等に委任し、又は臨時に代理させることもできる（自治法第153条）が、呉市長はこれをしていないため、財産の管理又は処分の権限は長に属したままである。

また、呉市長は、自己の権限に属する事務の決裁について、その責任の所在を明確にし、行政の効率的な運営を図ることを目的に呉市事務決裁規程（昭和58年呉市訓令第4号。以下「決裁規程」という。）を定めている。決裁規程によれば、市長の権限に属する事務について、最終的に意思決定することを「決裁」といい、常時、市長に代わって決裁することを「専決」というとされており、「一件の見積価格が500万円未満の公有財産の交換又は処分」は、原則として、管財課長の専決事項と定めている（決裁規程第2条及び第8条第1項）。

したがって、管財課長は、当該財産の処分について法令上の権限を委譲されているものではないが、内部的には、当該権限は専ら管財課長に委ねられ、常時自らの判断において行うものとされているのであるから、管財課長が、専決を任された本件土地の処分について違法又は不当な専決処理をし、これにより呉市に損害を与えたときには、当該損害は、呉市長の指揮監督責任は別として、自らの判断において行った管財課長に故意又は重過失がある限り、これを賠償すべきものとする。

一般的に、地方公共団体が行政上の必要からその所有に属する不動産を随意契約により売却する場合には、当該地方公共団体の長は、前述のとおり、適正な財産の処分という観点に留意しつつ、合理的な範囲で裁量権を行使してその売却価格を決定する権限を有しているというべきである。したがって、その権限を委ねられた管財課長にも、与えられた条件の下で、呉市にできる限り有利な価格で本件土地を売却するよう努力すべき義務があるものとする。しかしながら、土地については、その価格の評価には相当の幅があるのが通例であるため、その客観的な価格を的確に把握することは必ずしも容易ではなく、また、売買契約は価格について相手方との合意に至って初めて成立するものであるから、行政上の必要性を踏まえ、相手方との相当の交渉を経た上、その時点における一定の合理性のある根拠に基づき、売却価格を決定して当該土地を売却したと評価される場合には、その裁量権を逸脱し、又は濫用するものではなく、

違法又は不当とはいえないものとする。

オ 違法又は不当な「契約の締結」の存否について

(ア) 土地①を随意契約により売買したことの違法性又は不当性の有無

請求人は、ありもしない借地権を持ち出して随意契約により、土地①をBに売却したのは不可解であると主張している。管財課職員は、Bが「倉庫を購入したことにより借地権という権利が発生」したことを随意契約理由として請求人に説明しているが、確かに、この借地権が借地借家法に定める借地権を指しているのであれば、これは誤りというべきである。同法第2条第1号に規定された借地権は、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいうのであり、使用貸借には適用されないからである。また、呉市は、土地①をBに売却することを前提として、使用借権の譲渡承認後にBと賃貸借契約を締結し、これにより借地権を与えたのであるから、借地権があるから随意契約により売買したとする管財課職員の随意契約の理由は論理的な説明となっていない（なお、管財課長の陳述によれば、この借地権は使用借権のことを指すと説明している。）。

しかしながら、管財課長が土地①を売買するに当たり、自治令第167条の2第1項第2号の「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」に該当するとして随意契約を採用したことは、合理的な裁量判断であり、違法性又は不当性はなかったものとする。その理由は次のとおりである。

国の通知とはいえ、公の契約という点では共通するものであるから、これに準じて、土地①上に倉庫等を所有するBを「特別の縁故がある者」に該当するとした判断は妥当であり、また、Bが、この「特別の縁故がある者」になることを認めた使用借権譲渡の承諾も、本件土地の違法状態解消及びその有効活用のために必要であったと考えられるからである。

地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決によらなければ、適正な対価なく貸し付けることができないのは前述のとおりである。しかしながら、豊町では、本件土地のような普通財産を無償で民間事業者に貸し付けることができる条例はなく、また、当初の契約に係る起案文書からも議案として整理されていた形跡もないことなどから、A社への使用貸借は自治法に抵触していたと判断される。この違法状態をそのまま放置することは、既に締結された私法上の契約であるからとはいえ、財産の適正な管理といえないことはもちろんである。

また、一方、使用貸借契約の契約期間中（契約が終了していないとする判断は、既に行ったとおりである。）に、呉市が解除権を行使した場合、A社に対し損害賠償しなければならない可能性があることも否定できない（民法第545条第3項）。

こうした状況の下、管財課職員は、新たなバス車庫及び営業所を確保したことにより本件土地の必要性が相対的に低下した機会を捉え、A社に対し契約期間中の合意解除を申し入れたが、倉庫等の解体費用が多額であることなどを理由にその協議は難航していた。そこにBが出現したのである。

このような場合、一般的に考えても当事者間（呉市、A社及びB）いずれも損失が発生せず、その反対に利益（呉市：①違法状態の早急な解消②土地の有効活用（売却）、A社：①倉庫等の処分費不要②倉庫等の売却収益、B：倉庫付き土地の取得）となる取引が成立するならば、法令に違反しない限り、経済性・効率性を考慮して、それを選択するのが現実的かつ合理的な判断であったと考えられるからである。

（イ）土地②を随意契約により売買したことの違法性又は不当性の有無

管財課長は、土地②を売買するに当たっても、当該土地が不整形地であること、土地の有効活用を図るためには隣接土地所有者であるBが最適であること、また、隣接土地所有者がBのみであることを理由として、自治令第167条の2第1項第2号の「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」に該当するとして随意契約を採用している。これも合理的な裁量判断であり、違法性又は不当性はなかったものとする。

（ウ）土地①及び土地②の売却価格の違法性又は不当性の有無

地方公共団体の財産は適正な対価で譲渡しなければならないこと、この適正な対価とは市場価格（時価）が通常であること、土地①及び土地②の売却価格は不動産鑑定士の鑑定評価額どおりであったことは既に述べた。これらのことから判断すると、形式的には土地①及び土地②の売却価格の違法性又は不当性はないことになる。

不動産鑑定評価基準（国土交通省：平成19年4月2日一部改正）によれば、「不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的及び条件に即して価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである」とされている。

「正常価格」とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいい、この「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場」とは、市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であることなどとされている。

また、「限定価格」とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格とされ、この限定価格を求める場合の例示の一つとして、借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合が挙げられている。この例示において限定価格を採用する理由は、借地権と底地が同一所有者に帰属することにより借地契約による制約がなくなることによる市場性の回復に伴う増分価値が生ずる場合があるとされている。

今回、管財課長が不動産鑑定士に依頼した土地①及び土地②についての鑑定

評価は正常価格で行っており、このため土地①のⅠについては使用借権控除（15%）がされている（表8参照）。前述のとおり、正常価格は、市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であることなどの条件を満たす市場での適正な価格とされていることから判断すると、売却相手があらかじめ決まっておき、かつ、それに限定要因があると認められる場合には、この方法での鑑定評価は相当でないと考ええる。今回の事例では、土地①のⅠについて倉庫等に係る使用借権があるB（実際には、賃貸借契約の締結後に土地を売買したのであるから借地権が正しい。使用借権とした理由については不明であるが、おそらく当該賃貸借は売買手続が完了するまでのつなぎの契約であり、借地権まで認めるとその控除額が著しく大きくなり、あまりにも妥当性を欠くと判断したためであろう。）に対して、その底地である土地①のⅠを売却するのであるから、使用借権と底地が同一所有者に帰属することにより借地契約による制約がなくなることによる市場性の回復に伴う増分価値が生ずる可能性があり、これを限定要因として、正常価格ではなく限定価格で鑑定評価を依頼する必要があったと判断する。もっとも、正常価格と限定価格の間にどの程度の価格差が生じるかどうかは、その専門である不動産鑑定士の評価に委ねるが、少なくとも使用借権控除を認めることは不合理ではないかと考える。

これまで管財課長においては、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼して市有地を処分する場合、正常価格で依頼し、その評価価格どおりの金額で売却することを常としていたようであるが、今回のような特殊な取引における適正な対価とは、限定価格による鑑定評価が相当であるのだから、管財課長が何の疑いもなく従前どおりに土地①及び土地②をBに売却したことは、呉市にできる限り有利な価格で売却すべき注意義務に違反して行った契約の締結と判断せざるを得ない。

しかしながら、正常価格と限定評価の間にどの程度の価格差が生じるかどうか現段階では明らかでないことなどから考えると、売却価格が、その結果として、管財課長の裁量権の範囲内であったかどうか判断することは困難であるが、違法でないものの不当な契約の締結であった可能性は否定できない。

（エ）違法又は不当な「契約の締結」の存否

以上のことから、土地①及び土地②は普通財産であり、これらをBに随意契約により売却したことについて、随意契約の要件を満たしており違法又は不当な契約の締結には当たらない。

しかし、これらの売却価格については、不当な契約の締結であった可能性がある以上、やはり不当な契約の締結というべきであろう。

（4）財産上の損害の発生について

これまで述べてきたとおり、財産の管理を怠る事実については存在しないのであるから、これによる財産上の損害が呉市に発生していないことは明らかである。

しかしながら、土地①及び土地②の売却価格の設定については、不当な契約の締結の可能性があり、この不当性があったとした場合の財産上の損害は、正常価格と限

定価格の価格差相当額がこれに当たり、その正確な算出については不動産鑑定士の鑑定評価に委ねることが適当であると考えるが、仮に、単純化して試算するとすれば、土地①のIについての使用借権控除（15%）分が最大であると推計され、この場合の呉市の財産上の損害はおよそ70万円となる。

（5）結論

以上の判断により、請求人の主張には一部理由があると認められるので、自治法第242条第4項の規定に基づき、呉市長に対し別紙（平成23年2月14日付け呉監第153号）の写しのとおり勧告した。

なお、管財課長の注意義務違反が、錯誤（市場価格（時価）＝正常価格）によるものであり故意又は重過失はなかったと判断されること、特殊な事例であったこと、不動産鑑定評価には専門性が要求されること、売買価格は相手方の合意が必要であることなどを総合的に判断すれば、仮に呉市に財産上の損害額があったとしても、職員個人にその補填を求めることはできない。また、私法上の契約が既に成立しているBについてはなおさらである。



呉監第 153 号
平成23年 2月14日

呉市長 小村 和年 様

呉市監査委員 大 野 和 史
同 大 上 功
同 谷 本 誠 一
同 林 敏 夫

地方自治法第242条第1項の規定による住民監査請求について（勧告）

平成22年12月27日付け呉監第140号で通知した住民監査請求について、監査を実施した結果、請求人の主張には一部理由があると認められたので、地方自治法第242条第4項の規定により、次のとおり勧告する。

勧 告

呉市長は、本件事例を十分検証し、平成23年3月31日までに公有財産の適正な処分を行うための研修を関係職員に実施するなど再発防止のために所要の措置を講じること。

（監査委員の意見）

財産管理の基本原則は、地方財政法第8条で「常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」とされており、また、公有財産については、呉市公有財産規則（昭和39年呉市規則第54号）第21条において「常にその現状を把握」することが求められている。

しかしながら、本件監査請求を審査するに当たり、本件土地が第三者に使用貸借されていた事実を平成21年7月頃まで把握していなかったことや当該使用貸借の契約書が売買契約後に発見されるなど、合併した際の呉市と豊町間の事務引継が十分でなく、呉市の公有財産の管理が適正に行われていなかったことが判明した。

特に、それが公有財産に関する事務を総括する管財課であったことは、重大な問題であると認識すべきである。

ついては、このことを厳粛に受け止め、財産管理の基本原則を肝に銘じ、改めて公有財産の適正な管理を行うよう要望する。

また、管財課職員が行った本件土地の管理及び処分についての一部の説明が、請求人に対して誤解を与える内容であったことは否めない。公正公平な財産の管理及び処分を実施していく上でも、今後このようなことがないように関係住民に対しては十分な説明責任を果たすよう併せて要望する。