

## 第1 監査の請求

### 1 請求人

住所 備前市  
氏名 (省 略)

### 2 請求年月日

平成26年1月9日

### 3 請求の内容

請求人提出の備前市職員措置請求書による請求要旨、請求理由及び措置要求は次のとおりである。

#### 請求の要旨

備前市（以下、甲）が、平成20年3月31日に締結し、特定非営利活動法人片上まちづくり（以下、乙）との間にて建物賃貸借契約について、備前市長が、平成23年6月に同契約解除をうけ、乙に対し甲所有の建物（旧アルファビゼン）の原状回復の費用請求を怠り、乙並びに、乙の連帯保証人であるウエストジャパン興業株式会社（以下、丙）に対し不当な債務免除を行ない、甲に対し経済的損害を与えようとしている。

上記、建物賃貸借契約によれば、同契約13条において乙は（旧アルファビゼンの）防災保安及び安全上の一切の責任を負うこととなっており、同20条において乙は甲に対し（旧アルファビゼンについて）一切の迷惑損害を及ぼさないと記載されている。

平成23年8月29日の備前市議会の産業委員会報告書ならびに、平成23年12月5日の旧アルファビゼン問題調査研究特別委員会報告書によれば、平成23年6月に乙より転貸されていた事実上の占有者である株式会社備前まちづくり（以下、丁）が立ち退いた後の調査で、電気配線切断等の被害（不法行為）が確認され（旧アルファビゼン特別委員会P3）、弁護士と相談しても乙に管理責任があるという見解があると報告されている。（産業委員会P3）

平成24年5月7日の旧アルファビゼン問題調査研究特別委員会報告書（P12）では、西崎委員の発言から甲所有（旧アルファビゼン）の建物賃貸契約中に、上記の被害が発生したものであるような発言があることや、丁が立ち退いた後の引き継ぎ時点で被害が判明したということや、平成25年6月4日の旧アルファビゼン問題調査研究特別委員会報告書（P12）で、守井委員の質問に対する中島商工観光課長の答弁では明らかに「賃貸中」である発言を行っている。したがって、引き継ぎまで当該建物の管理者は乙であるわけであるから、建物賃貸借契約の約定

に従った債務を乙ならび丙に履行させるべきである。

しかしながら平成 25 年 12 月 31 日現在において、甲所有の建物（旧アルファビゼン）の原状回復は行われていない。同建物について電気設備の復旧無くしての施設利用は、ほぼ不可能である。

原状回復を行わない場合、同建物を利用しようにも電源設備不良のため使用できず、また、売却を行うにも電線等設備が無いことで売却（賃貸）条件が不利になることが予想される。解体してスクラップにするにしても、電線等高価な金属、非鉄金属の売却が不可能である。再利用、売却（賃貸）、解体の全てのパターンにおいて、甲に対して大きな損害となることとなることが予想される。

また、平成 25 年 5 月定例議会本会議（6 月 12 日）の津島誠議員の一般質問の市長答弁で、「盗難被害の賠償は、窃盗行為を行った者に対しての請求するのが本来の姿であり・・・」と答弁されていることから、市長は乙ならび丙に対しての請求を行わない可能性が高いものと考えられます。

さらに、「旧アルファビゼンを地域の活性化のためさまざまな活用方法を検討してまいりたい・・・」とのことから、同建物は賃貸借前の使用可能の状態にする必要があるため、原状回復請求の金額は「時価」ではなく、「再調達価格」である必要があります。

したがって、備前市長は建物賃貸借契約第 13 条、同 20 条、同 21 条及び民法 415 条に基づき、乙および丙に対して同建物の再調達価格での原状回復の損害賠償請求を行なうことを請求します。

（以上、原文のまま記載）

#### 4 事実証明書

- ・旧アルファビゼン 建物賃貸借契約書（写）
- ・備前市議会 旧アルファビゼン問題調査研究特別委員会報告書（写）抜粋（平成 23 年 12 月 5 日付）
- ・同委員会報告書（写）抜粋（平成 24 年 5 月 7 日付）
- ・同委員会報告書（写）抜粋（平成 25 年 6 月 4 日付）
- ・備前市議会 産業委員会報告書（写）抜粋（平成 23 年 8 月 29 日付）
- ・備前市議会 平成 25 年 5 月第 3 回定例会 -6 月 12 日- P49
- ・民法条文（抜粋）

#### 5 請求の要件審査

本件請求については、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 1 項及び第 2 項に規定する要件を具備しているものと認め、平成 26 年 1 月 9 日付けで受理した。

## 第 2 監査の実施

### 1 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、自治法第 242 条第 6 項の規定に基づき、陳述の機会を設けたが、請求人から欠席の申し出があったため、実施しなかった。

なお、請求人から新たな証拠の提出はなかった。

### 2 監査対象事項

請求の内容及び請求の要件審査の結果を総合的に判断して、次の点を監査の対象とした。

- ・原状回復を行う義務の有無
- ・窃盗の発生時期が賃貸中であったとの事実
- ・建物の管理責任の所在
- ・不当な債務免除の事実

### 3 監査対象部局

まちづくり部まちづくり課

### 4 関係人調査

自治法第 199 条第 8 項の規定に基づき、事前に監査対象部局であるまちづくり部まちづくり課に関係書類の提出を求め、平成 26 年 2 月 4 日にまちづくり部まちづくり課長ほかの関係職員から事情を聴取した。

関係人の説明は、次のとおりである。

- (1) 借借人である特定非営利活動法人片上まちづくり（以下「片上まちづくり」という。）清算人より、平成 23 年 3 月 22 日付けの文書をもって、片上まちづくりが平成 23 年 2 月 28 日の臨時総会で解散について承認可決されたとの報告があった。また、片上まちづくりの代表理事より平成 23 年 3 月 29 日付けの文書をもって、備前市と締結している賃貸借契約解除の申し入れがあった。両文書については受領しただけで、契約解除を受諾したような通知を送付した事実は確認できない。契約解除がいつになるのか、見解も多々あり、断定できない。
- (2) 借借人が転貸していた株式会社備前まちづくり（以下「備前まちづくり」という。）が建物より退去したのが平成 23 年 6 月 14 日であり、受電設備や配線の電線等が切断されているのを確認したのは翌日 6 月 15 日である。
- (3) 備前市は借借人に建物一棟を貸し付けており、建物管理については、備前市が借借人に対して指導等をした記録や資料がないことから、借借人が建物を使用するに当たり、当然、信義に基づいて使用するであろうと考えていたことが推察される。

- (4) 警察に被害届を提出しているが、現在（平成 26 年 2 月 4 日の事情聴取時点）も捜査は継続中であり、盗難の時期や進入経路などが特定されていない。
- (5) 賃借料は、転借人が建物から退去したときまでの使用料としての性格も含み、平成 23 年 6 月分までを受領している。

### 第 3 監査の結果

#### 1 事実関係の確認

請求の要旨及び監査対象事項に即しての主張事実について、監査の結果、次の事項を確認した。なお、以下、旧アルファビゼンの建物賃貸借契約書を「契約書」とし、契約書中の賃貸人である備前市を「甲」、あるいは「賃貸人」とし、契約書中の借借人である片上まちづくりを「乙」、あるいは「借借人」としている。

##### (1) 賃貸借契約について

賃貸借契約は、賃貸人（甲）を備前市、借借人（乙）を片上まちづくりとして備前市が所有していた旧アルファビゼンの建物一棟を貸し付けており、賃借料を年額 360 万円、賃貸借期間を平成 20 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までとし、契約期間満了後は、従前の契約内容と同一条件で 10 年間を単位とした更新ができると定められ、ウエストジャパン興業株式会社を連帯保証人として、平成 20 年 3 月 31 日に締結されている。契約内容について特筆すべきものとして次の点が挙げられる。

まず、契約書第 7 条に定められる建物改修等では、借借人が本建物を使用するに当たり、その使用に際して必要となる建物の改修、修繕、補修を借借人の費用負担で行うこととされている。これは、賃貸借が開始された平成 20 年 4 月 1 日において、費用負担を誰がするかという点は別にして、当該建物を使用するには改修、修繕、補修等が必要なことが明らかである。当該建物が大型商業施設（いわゆるデパート）として建設され、使用されてきたこと、閉店してから長期間経過し、施設、設備が老朽化していたことにより、使用目的に合わせた改修や、経年劣化箇所の修繕、補修が必要であったと考えられる。関係人からは、長年、通電させていない高圧受電設備や配線が、使用に耐えられる状態であったか判断しかねるとの意見を徴取した。

次に、契約書第 22 条に定められる建物取壊し特約では、同条第 1 項に「本契約終了時、乙（借借人）は、本建物の解体に要する費用を支払うものとする。ただし、甲（賃貸人）が取り壊しをしないことを決定したときは、この限りではない。」と定められており、同条第 3 項、第 4 項では、当該建物の取り壊しの費用を確保するために借借人は、毎年 1,000 万円を借借人の運営資金等とは明確に区別し、積み立てるものとされ、毎年 3 月 31 日までに積立額を証する書類を賃貸人である備前市に提出することとされている。これは、当契約の締結には、借借人が建物解体費用を負担することが条件として付されており、双方、合意のうえ契約が締結されていたことがわかる。ここから、契約解除や退去時に発生する、いわゆる原状回復義務を賃貸人、借借人の双方が初めから想定していないことが推察され、関係人からの説明でもその点について同様の意見を得たところである。

## (2) 賃貸借契約の期間と契約解除日について

関係人より提出された資料及び意見から賃貸借契約の期間、並びに建物賃貸借契約解除について次のとおり確認した。

賃貸借契約の始期は契約書に明記されているとおり平成20年4月1日である。

次に賃借人が備前まちづくりに建物を転貸借した始期は平成22年1月1日であり、平成21年12月25日付け「旧アルファビゼン建物の転貸について」として賃借人より転貸借契約が同日に締結されたと備前市に報告されている。

平成23年3月22日付け「特定非営利活動法人片上まちづくり解散について（お知らせ）」として、賃借人である片上まちづくりがその構成役員の高齢化と活動資金の枯渇を理由に、同年2月28日の臨時総会で解散について承認可決され、清算手続きを開始したことが片上まちづくりの清算人より備前市に報告された。続いて、同年3月29日付け「旧アルファビゼンビルの賃貸借契約解除について」では、片上まちづくりの代表理事より、同年2月28日の臨時総会で解散が可決され、既に清算手続きに入っていること、それにより、建物賃貸借契約を解除したい旨、申し入れがなされている。

契約が解除される要件等は契約書第18条に定められており、同条第4号には解散したとき、との定めがある。乙（賃借人）が同条に掲げる要件に該当した場合、甲（賃貸人）は、通知または催告を行い、是正のないときは、本契約を解除することができる、としている。よって、賃借人である片上まちづくりの閉鎖等の事実が契約解除の日の特定に重要となるため、ここで同法人の閉鎖事項全部証明書から重要な事項と思われるものを掲げる。

- ・平成23年2月28日社員総会の決議により解散として同年3月4日登記
- ・平成23年8月17日破産手続開始として同年8月19日登記
- ・同年12月16日費用不足による破産手続廃止の決定確定として同年12月16日登記
- ・同日閉鎖

時系列に整理すると次のとおりである。

平成20年4月1日	建物賃貸借開始
平成22年1月1日	備前まちづくりが転借開始
平成23年2月28日	総会により解散が承認可決される
平成23年3月4日	2月28日社員総会の議決により解散として登記
平成23年3月22日付	「特定非営利活動法人片上まちづくり解散について（お知らせ）」により2月28日に解散した旨、備前市に報告
平成23年3月29日付	「旧アルファビゼンビルの賃貸借契約解除について」により賃貸借契約解除の申し入れ
平成23年8月19日	8月17日破産手続開始として登記
平成23年12月16日	12月16日破産手続廃止の決定確定として登記 12月16日閉鎖

契約書では、賃借人が解散したときには契約を解除できると定められていることから、賃借人が解散した日をいつとするかが重要なことである。法人が解散した場合、契約は解除になるとしながらも、法人の解散を、解散が法人の総会等で承認可決された日（平成 23 年 2 月 28 日）とするか、解散が承認された事実を賃貸人である備前市が認識した日（平成 23 年 3 月 22 日付文書の受理日）とするか、解散を登記した日（平成 23 年 3 月 4 日）とするか、解釈の分かれるところである。

さらには、「旧アルファビゼンビルの賃貸借契約解除について」として賃借人より、平成 23 年 3 月 29 日付け文書で賃貸借契約解除の申し入れがなされている。この申し入れは中途解約を定めた契約書第 19 条によるものと思われるが、本条には、中途解約をしようとする場合、乙（賃借人）は、中途解約をする 3 ヶ月前までに、書面によりその理由を添えて甲（賃貸人）に申し出なければならないとあり、本件申し入れがあった日から 3 ヶ月後の平成 23 年 6 月末頃を契約解除の日とすることも考えられる。しかし、この申し出がなされたのは、すでに、法人が解散したとの報告を片上まちづくりの清算人より受けたあとの報告であることから、どちらを有効とするべきか判断しかねる。いずれにしても、本件申し入れに対して、甲（賃貸人）である備前市は契約解除をいつにするのか、あるいは、本件申し入れの有効性等、何等、回答文書等も発行していない。よって、本件申し入れは賃借人から一方的に提出されたものであり、備前市は本件申し入れを受領しただけであり、本件申し入れがあった日、あるいは本件申し入れがあった日から 3 ヶ月後の平成 23 年 6 月末頃を契約解除の日と断定できるだけの理由とはならない。

一方、賃借人から転貸をうけた備前まちづくりは、本件申し入れ等があった平成 23 年 3 月末頃にも営業を継続しており、同年 6 月 14 日の建物から退去が完了するまで建物を使用している。契約書第 10 条には転貸借について定めがあり、転借人の審査及び管理指導は乙（賃借人）が行うものと定められているが、原契約である建物賃貸借契約が解除された場合の転貸借についての取扱等は定めがない。賃借人であり転貸人でもある片上まちづくりが解散したとき、あるいは賃貸借契約の解除の申し入れをした際の転貸人と転借人との間での相談や協議等の有無、また、備前まちづくりの原契約の解除についての認識などは不明である。よって、転借人である備前まちづくりが建物を退去した平成 23 年 6 月 14 日を契約解除の日とすることには理由がないと考えられる。

ここで、賃借料についてであるが、建物の所有者である備前市は、平成 23 年 4 月から同年 6 月までの賃借料相当額の金品を受領しているが、これは、同年 6 月 14 日まで転借人が使用しており、建物賃貸借契約が解除となったとしても、使用している事実がある以上、使用料としての性格からも受領したとのことであるが、賃借料相当の受領があるから、賃貸借契約が平成 23 年 6 月まで継続していたとの根拠とはなりえない。反対に、使用料としての認識で賃借料相当の金品を受領したからといって、契約解除が成立していたとの根拠ともなりえない。

よって、建物賃貸借期間の終了した日を特定するだけの確たる根拠がなく、また、

賃貸人、賃借人双方が合意とする契約解除の日を特定する文書等はなく、建物賃貸借契約解除の日は不明であるといわざるをえない。

### (3) 建物の管理責任について

契約書第 11 条には、「乙（賃借人）は、本建物を常に善良なる管理者の注意をもって使用管理しなければならない。」とあり、建物の使用管理の責任の所在を賃借人である片上まちづくりにあるとし、使用管理には通常期待される注意義務、いわゆる「善管注意義務」をもって使用管理することとしている。本件建物賃貸借契約の対象は建物一棟の全部であり、建物の使用に際し、賃借人の目的にあった改修や補修を賃借人が行うこととなっていたこと、賃貸借契約開始に際し、賃貸人である備前市が保有していた建物のマスターキー 2 個を賃借人に渡していることから、建物の管理責任は、賃貸借開始当初から備前市への建物の引渡しが完了するまで片上まちづくりにあったと認めるものである。

なお、片上まちづくりは備前まちづくりに平成 22 年 1 月 1 日より転貸している。転貸人と転借人との間での建物管理責任に関する取り決め等の有無は不明であるが、契約書第 10 条第 2 項には、「転貸人は、転借人の審査及び管理指導を行うものとする」とある。また、一般的に、転借人は賃貸人所有の建物を借りている点から、転貸人でもある賃借人と同様に建物の善管注意義務を負うものと考えられることから、片上まちづくりに建物管理責任があったことに変わりはないものである。

次に、防犯等の責任の所在についてであるが、契約書第 13 条には、「乙（賃借人）は、使用管理する本建物における防災保安及び安全上の一切の責任を負うものとする。」とある。よって、当該盗難事件のような犯罪発生を防ぐ責務が賃借人にあったものとするのが妥当である。

### (4) 盗難事件について

電気配線等の盗難事件について次のとおり確認した。

- ・平成 23 年 6 月 1 日、旧アルファビゼンの建物が津波発生時の避難場所の指定を受けており、夜間の使用も想定されたことから、自家発電機の点検を行うため入館し、自家発電機の点検を行った。その際、自家発電機から各所へ送電するための配線が切断されていることが確認された。本件は自家発電機に限られた事象の判明である。
- ・平成 23 年 6 月 15 日、転借人の退去の報告を受け、館内各室を点検したところ、館内の受電設備や配線が切断、盗難されていることが判明した。主には、E P S（電気パイプスペース）内のケーブル切断、高圧受電設備の幹線（引込みケーブル）、高圧電気と自家発電電気の切替スイッチ、自家発電機の幹線の切断や消失を確認した。
- ・以前、当該電気設備の保守を行っていた業者（以下「電気設備保守業者」という。）が調査を行った結果、推定被害質量はケーブル等の約 14 トン、推定被害総額は約 156 万円とする報告を受ける。
- ・平成 23 年 10 月 4 日、備前警察署へ被害届提出
- ・平成 24 年 5 月、備前警察署へ捜査状況の確認をしたところ、捜査状況について

は秘密だが、捜査は継続して行われていること、盗難事件の時効は7年であり時効までは捜査は継続されること、盗難被害にあった建物の内装等の改修工事は実施してもよいが、その際、警察への連絡が必要であることを教示される。

・平成25年12月、再度、備前警察署へ捜査状況の確認をしたところ、平成24年5月と同様の報告を受ける。

その他の事項について次のとおり確認した。

・電気設備保守業者の証言により、盗難被害にあった電気設備等が正常な状態であったと確認できるのは、平成22年1月25日である。

・平成22年2月25日、高圧受電契約を解除

・平成22年3月9日、低圧受電での新規契約開始。盗難等にあった電気設備や配線を介さず、独立した電気配線等を設置し使用している。

## 2 判断

以上の事実確認ができた事項を基に、請求人の主張する要旨について判断を行う。なお、請求人は賃借人と同様に連帯保証人に対しても損害賠償請求を行うことなどを要求しているが、連帯保証人は賃借人と同様の債務、債権を有するものと解し、ここでは、賃借人の債務等についてのみ、判断することとする。

### (1) 建物管理責任等について

建物を賃借し、使用するに際し、賃貸人である備前市と賃借人である片上まちづくりとの間に建物賃貸借契約を締結したものである。契約では、賃借人には、善管注意義務が課され、また、防犯等の措置を講じる責務があることを約定しており、もって、建物の管理等を行う責任（以下「建物管理責任等」という。）が賃借人であったことは、第3監査の結果で述べたとおりである。

### (2) 建物管理責任が備前市に移行した時点について

建物の管理責任が賃借人から賃貸人に移行した時点について考察する。

まず、賃借人が建物を賃借していた期間であるが、賃借開始の日は、建物賃貸借契約の期間の開始日である平成20年4月1日である。よって、同日が建物管理責任等が賃借人に、建物の所有者であり建物管理責任等を有していた備前市より移行した日である。

次に、建物管理責任等が賃借人から賃貸人へ移行した日であるが、転借人である備前まちづくりが建物から退去したのは平成23年6月14日であるが、その報告は平成23年6月15日に「旧アルファビゼンの明け渡しについて」により賃借人である片上まちづくりの清算人より、賃貸人である備前市になされたのであり、同日に建物内を備前市の職員が調査した際、電気設備等の盗難等を認知したのであるから、同日を建物の明け渡しの完了した日、つまりは、建物管理責任が賃借人から賃貸人へ移行した日と判断する。

### (3) 盗難事件の発生時期について

盗難が発生した時期についてであるが、盗難被害を受けた電気設備等が通常の機能を有していたと確認できるのは平成22年1月25日である。建物内の電気設備等



が切断され盗難にあっていることが判明したのは平成 23 年 6 月 15 日である。よって、盗難が発生したであろう期間を平成 22 年 1 月 25 日から平成 23 年 6 月 15 日までの間と認めることができる。

(4) 転貸借による建物管理責任等の所在について

盗難が発生したであろう期間、平成 22 年 1 月 25 日から平成 23 年 6 月 15 日までの間における建物管理責任等の所在であるが、この間は平成 22 年 1 月 1 日から備前まちづくりが片上まちづくりより転借し、建物を使用していた間である。第 3 監査の結果でも述べたとおり、契約書第 10 条第 2 項に定められているように転貸人は、転借人の審査及び管理指導を行うものとされていること、また、一般的に、転借人は賃貸人所有の建物を借りている点から、転貸人でもある賃借人と同様に建物の善管注意義務を負うものと考えられることから、片上まちづくりに建物管理責任があったことに変わりはないものである。

(5) 損害賠償請求権の存否について

(1) から (4) のとおり、盗難という事象は賃借人が建物に対して管理責任等を有していた時期に発生していると認められる。よって、備前市が賃借人に管理責任を問う、つまりは、損害を賠償するように要求することに特段の問題はないと考えられる。しかしながら、賃借人が建物管理責任等を履行していなかったことを明らかにすべきところであるが、請求人から提出された事実を証する書類、あるいは、関係人からの資料や意見聴取、監査委員の事実調査からでは、確たる根拠として提示できるものはない。また、犯人の逮捕には至っておらず、盗難発生時の建物管理責任等の履行状況をうかがい知ることにはできない。

よって、備前市が賃借人に損害賠償請求をおこなう権利を現に有しているとはいえない。したがって、これにより備前市長が損害賠償請求を行うことを、違法または不当に怠っているといえないと判断する。

## 第 4 結 論

以上のことから、監査委員の合議により、本件請求にかかる、備前市長は、原状回復の費用請求を怠り、賃借人、並びに連帯保証人に対し不当な債務免除をおこない、備前市に対して経済的損害を与えようとしている、とする請求人の主張には理由がなく、よってこれを棄却する。ただし、請求人が主張する、不当な債務免除により備前市に「経済的損害を与えようとしている」との主張に至った経緯も理解できることから、次の意見を付する。別途、備前市長に送付するものとする。

### 《意 見》

本件請求の結論に至るまでの経緯をみるに、賃借人である片上まちづくりが解散をしたとの報告があったとき、あるいは建物賃貸借契約の解除の申し出がなされたときに、契約の解除日、賃借料の扱い、原状回復義務の有無や程度、転貸借契約の状況など、契約解除に伴う処理事項について、賃貸人と賃借人との意思疎通並びに合意がなされてい

ないことが、請求人に疑念を抱かせる原因の一つであったと思慮する。また、盗難被害の発生は、偶発的なものであると考えるが、盗難事件は、建物の善管注意義務を含む建物管理責任等が賃借人であった期間に起こったことであることは、本論で述べたとおりである。貸した建物が返還時にそのすべてが返還されておらず、貸した物件の管理をする義務が賃借人であったのであるから、備前市とすれば当然、すべてが返還されていないことに注意を払うべきであったと思慮する。

よって、現段階では遅きに失するとはいえ、備前市は、賃借人や転借人などの関係者より、建物管理責任等の履行状況を調査、把握し、盗難事件が発生したことに対しての責任の所在を明確にされることを期するとともに、今後の捜査結果を想定して、経済的損害が発生しない方法を検討されたい。