

平成23年5月26日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官 森下和夫

平成21年(行ウ)第15号 違法公金支出金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成23年1月13日

判 決

三重県三重郡川越町 [REDACTED]
原 告 [REDACTED]
三重県三重郡川越町 [REDACTED]
原 告 [REDACTED]
三重県三重郡川越町 [REDACTED]
原 告 [REDACTED]
三重県三重郡川越町 [REDACTED]
原 告 [REDACTED]

上記4名訴訟代理人弁護士	樽	井	直	樹
同	吉	川	哲	治
同	尾	崎	夏	樹
同	加	藤	孝	規
同	加	藤	美	代
同	兼	松	洋	子
同	柴	田	幸	正
同	坪	井	陽	典
同	野	口		新
同	松	本	篤	周
同	村	上	満	宏

三重県三重郡川越町大字豊田一色280番地

被 告 川 越 町 長
川 村 康 治

同訴訟代理人弁護士	西	澤	博
同	楠	井	嘉行
同	赤	木	邦男
同	小	林	明子
同	片	山	眞洋
同	井	関	敏彰
同	森		久恵

主 文

- 1 被告は、山田信博に対し、1434万9356円及びこれに対する平成20年10月27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。
- 2 原告らのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを4分し、その1を原告らの負担とし、その余を被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、山田信博に対し、1896万3694円及びこれに対する平成20年10月27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。

第2 事案の概要

本件は、三重県三重郡川越町（以下「川越町」という。）が、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）に基づき、牧野行良の所有していた別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を買い取ったことにつき、同町の住民である原告らが、その買取価格は公拡法7条の定める買取価格を超えるものであり、同価格を超える公金の支出は違法であるとして、被告に対し、地方自治法242条の2第1項4号に基づき、本件土地買取り当

時の川越町長である山田信博（以下「山田」という。）に対して1896万3694円（支出額と買取相当価格の差額）及びこれに対する平成20年10月27日（公金の支出が完了した日）から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を請求することを求める事案である。

1 前提事実（争いのない事実並びに証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者等

ア 原告らは、いずれも川越町の住民である。

イ 被告は、川越町の執行機関であり、山田は、平成20年当時、その地位にあった者である。

(2) 本件土地の買取りに至る経緯

ア 本件土地の所有者であった牧野行良は、平成20年6月6日、三重県知事に対し、公払法5条1項に基づき、本件土地の買取りを希望する旨の申出をした（甲1）。

これを受け、三重県知事は、同月16日、公払法6条1項に基づき、川越町を買取りの協議を行う地方公共団体と定め、被告及び牧野行良にこれを通知した（甲2の1、2）。

イ 山田は、同年8月29日、牧野行良との間で、本件土地を次の約定で買い取る旨の売買契約（以下「本件契約」という。）を締結した（甲3）。

売 買 代 金 4379万7356円

土地の引渡期限 平成20年12月31日限り

代金の支払期限 所有権移転登記手続の必要書類引渡し後に3065万8140円、土地の引渡し及び所有権移転登記手続完了後に1313万9216円。

ウ 川越町は、本件契約に基づき、牧野行良に対し、平成20年9月10日に3065万8140円を、同年10月27日に1313万9216円を、

それぞれ支払った（以下「本件支出」という。甲4の1，2）

(3) 住民監査請求

原告らは、平成21年5月19日、川越町監査委員に対し、公拡法7条によれば、本件契約の代金は坪単価11万9000円までとすべきであり、同条に違反する本件契約は白紙撤回されるべきなどとして、必要な措置を請求する旨の住民監査請求をした（甲7）。

これに対し、同監査委員は、同年7月8日付けで、本件土地の買取価格は、被告の裁量の範囲内と判断されるなどとして、同監査請求を棄却した（甲8）。

2 争点（公拡法7条の定める買取価格及び本件支出の適法性）及び当事者の主張

（原告らの主張）

(1) 公拡法7条の意義

公拡法7条は、土地の買取価格につき、「地価公示法（中略）第六条の規定による公示価格を規準として算定した価格」としなければならないと規定しているところ、この規定は、正常価格（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）を上回る価格で土地を購入することは許されないとするものである。

そして、公拡法7条が設けられた趣旨は、地方公共団体等による買取り協議について、いくら高い価格でもよいから買うというのでは、地価対策上及び財政運営上問題があるので、適正な価格で買取りがされるようにするためであり、その趣旨からすれば、同条は訓示規定などではなく、これに反する買取りは違法になるというべきである。

(2) 本件土地の正常価格

ア 梶田鑑定に従うべきこと及び同鑑定による正常価格

川越町は、本件土地の買取相当価格を決定するため、不動産鑑定士榊田紘信及び榊田毅に鑑定を依頼している（以下、同人らの鑑定を「榊田鑑定」といい、その鑑定書（甲5）を「榊田鑑定書」という。）ところ、本件売買の時点で、買取相当価格を判断するための鑑定資料としては榊田鑑定書しかなかったのであるから、同鑑定書の結果に従うべきであり、その当時存在しなかった伊藤達家の意見書（乙19。以下「伊藤意見書」という。）の存在によって、山田の判断が正当化されることはない。

しかるところ、榊田鑑定書によれば、本件土地の正常価格は2944万8000円であり、本件契約の代金はこれを約48.7%も上回っている。

イ 伊藤意見書の不当性及び榊田鑑定書の正当性

伊藤意見書は、本件契約時点（平成20年8月29日）における本件土地の適正評価額を3460万円（4万2300円/㎡）としているが、以下述べるように、同意見書は不当であり、榊田鑑定の評価が正当である。

（ア）近隣地域の捉え方

国土交通省作成の「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（甲14。以下「運用留意事項」という。）は、近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす事項に留意することが必要であるとし、具体的留意事項については、①自然的状態に係るものとして、河川、山岳及び丘陵、地勢・地質・地盤等を、②人文的状态に係るものとして、行政区域、公法上の規制等、鉄道・公園等、道路を挙げている。

しかるところ、榊田鑑定は、「位置、周囲の道路状況、周囲の利用状況、公法上の規制が似通い」と、上記留意事項に十分留意した上で、地価水準の幅が±15%程度に収まるように、近隣地域を適切に把握しているものであり、現地の写真（甲15）を見ても、榊田鑑定が捉えた近隣地域の範囲は、農家集落地域として用途的にまとまりを示している地

域であることが分かる。

これに対し、伊藤意見書の近隣地域の捉え方は、運用留意事項を意識した理由付けは何らされていない。また、国土交通省制定の不動産鑑定評価基準（以下「不動産鑑定基準」という。）の指摘からも明らかなように、近隣地域の範囲確定に当たっては、その地域に属する標準的使用を明らかにすることが最も肝心なのであるから、ある程度の広がりをもって範囲を確定されることが予定されているといえるが、伊藤意見書の近隣地域の捉え方は、余りにも狭すぎ、不当である。そして、本件土地の南側は宅地開発がされているものの、平成19年6月に開発許可がされてから3年以上経過していながら、未だ5区画のうち2区画が売れ残っており、かつ、その周辺地も宅地開発の気配すらないことからすれば、伊藤意見書のような極めて限定された地域を開発造成地と捉え、近隣地域とすることは、余りにも恣意的である。

(イ) 最有効使用の判定

伊藤意見書は、本件土地の最有効使用を「分割して戸建住宅敷地あるいは一体利用して共同住宅敷地」と判定するが、「分割して戸建住宅敷地」と「一体利用して共同住宅敷地」とでは全く利用方法が異なり、これらを並列的に挙げることは通常あり得ず、鑑定手法として不当である。

(ウ) 比準価格（取引事例比較法による試算価格）の判定

- a 比準価格を求めるに当たっては、適切な取引事例を集めることが最も重要な作業であり、対象土地の地積と同規模の取引事例を収集することで、精度の高い比準価格を求めることができるはずであるが、伊藤意見書は、標準画地の地積を本件土地の4分の1以下の200㎡程度と想定し、これと同規模の取引事例しか集めなかったものであって、不当である。伊藤意見書によれば、本件土地の最有効使用が近隣（周辺）地域の標準的使用（公共施設、戸建住宅の混在使用）と異なるの

であるから、不動産鑑定基準に従えば、同一需給圏である朝日町、四日市市、桑名市郊外まで範囲を広げて、同規模の地積の取引事例を収集しなければならなかった。

- b 適切な比準価格を求めるためには、地域分析が的確に行われる必要があるが、本件土地は818㎡もの地積を有するにもかかわらず、伊藤意見書は、「同一需給圏における需要者は主に川越町居住者及び通勤者など」であるとしており、誤りというべきである。
- c 伊藤意見書は、地積200㎡程度の中間画地（開発造成地）を標準画地として想定した上で、個別格差の判定では5%の減価にとどめているが、本件土地の地積はその標準画地の4倍以上もあるため、これを一般消費者が購入することは想定し得ないし、仮に購入するとしても、相当な面大減価の対象とすべきであるから、減価幅はもっと大きくしなければならない。また、伊藤意見書及び証人伊藤達家は、上記5%の減価につき、一方では戸建住宅として分割利用が可能との理由で規模格差を小さく捉えるべきと述べながら、他方では一体利用が考えられることを理由に同じく規模格差を小さく捉えるべきと説明しており、相反する理由に基づいて同じ結論を導こうとするもので、説明自体が矛盾している。

(エ) 収益価格の反映

伊藤意見書では、本件土地の最有効使用につき「一体利用して共同住宅敷地」を挙げているのであるから、正常価格を求める際に一番参考となるのは収益価格のはずであるし、不動産鑑定評価基準においても、収益還元法について、「一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべき」と規定されている。にもかかわらず、伊藤意見書は、収益価格は参考程度にするとして、最終的な価格判定に反映させなかったものであり、不当である。

(オ) 開発法価格の反映

不動産鑑定評価基準は、更地の評価につき、「当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」と規定しているところ、本件土地は、正にかかる場合に当たるとし、伊藤意見書の開発法価格の算定に不合理な点はないから、伊藤意見書の開発法価格（3万5100円/㎡）は重視されるべきである。にもかかわらず、伊藤意見書は、最終的な価格判定に当たり、開発法価格に3分の1しかウエイトを置いておらず、不当である。

(3) 町長の裁量

ア 裁量の範囲及び逸脱の有無

(ア) 公払法は、公有地として取得する必要がある土地について、地方公共団体等が取得しやすくする制度を設けているものであり、その制度として、土地の先買制度（4条）及び買取り希望申出に基づく買取り（5条）の2つがある。そして、前者は、所有者が地方公共団体等による買取り希望を拒めば、地方公共団体等になす術はないため、地方公共団体等がどうしても当該土地を買い取る必要がある場合は、買取価格を上げることがやむを得ず、買取価格について、地方公共団体等に一定の裁量が認められることとなる。これに対し、後者においては、地方公共団体等が買取りを希望する場合であっても、まだ買主が存在するわけではないので、買取価格を引き上げてまで性急に交渉する必要はないし、所有者においても課税上の優遇措置を受けられるのであるから、地方公共団体等としては、厳密に価格を決定しなければならない。したがって、買取り希望申出に基づく買取りにおいては、地方公共団体等に認められる裁量は限りなく狭くなるというべきである。

本件契約は、牧野行良の買取り希望申出を発端とするものであったと

ころ、同申出の時点で、川越町が本件土地をどうしても購入しなければならないという事情は存在せず、交渉の主導権は川越町にあったのであり、川越町としては、公払法に基づき、公示価格を規準とした2500万円前後で購入するか、通常取引として、地主の買取り希望価格で購入するかのいずれかの方法を選択すべきであった。ところが、川越町は、地主の買取り希望価格をそのまま受け入れ、かつ、地主に公払法に基づく課税上の優遇措置を受けさせて、本件土地を購入したものであり、本件契約が町長（山田）の裁量の範囲を逸脱するものであることは明らかである。

(イ) 公示価格を規準とすべきとする地価公示法9条及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（以下「損失補償基準」という。）10条（以下、両規定を併せて「地価公示法9条等」ということがある。）は、地方公共団体等が、土地の所有権その他の権利を、権利者の意思にかかわらず強制的に取得する場合に適用されるものであって、一般的な公共用地の買収の場合に適用されるものではない。したがって、地価公示法9条等の適用場面を一般的な公共用地買収の場合であるとし、それを根拠に公払法7条においても裁量が認められるとする被告の主張は、前提が誤っており、失当である。

イ 本件土地に隣接する土地の買取り価格は考慮すべきではないこと

本件土地の買取りが、川越町環境整備事業基金を取り崩して行われるものであるとしても、各区の判断が尊重されるのは、その使用目的の限度であり、その価格についてまで各区の判断に従うべきことにはならない。したがって、亀須区が、川越町が平成9年4月1日に購入した土地（川越町大字亀須新田字縄生新田279番2，1289.25615㎡。以下「本件隣接土地」という。）の買取り価格と同単価（5万3542円/㎡）での買取りを希望していたとしても、そのような事情は考慮すべきではない。

また、公払法7条の規定が遵守されるべきであることからしても、上記事情を考慮に入れる余地はない。柵田鑑定書は、本件隣接土地の取引事例を考慮することを認めず、本件土地の価格を2944万8000円と評価したのであるから、川越町はこの価格に従って本件土地の購入価格を決定すべきであった。

したがって、山田が、本件隣接土地の取引価格を考慮し、それと同単価で本件土地を買い取ったことは不当である。

ウ 無償貸付けを考慮すべきでないこと

(ア) 公示価格を規準とする旨の公払法7条と同様の規定としては、地価公示法9条もあるところ、同法11条に照らせば、「公示価格を規準とする」とは、対象土地の価格を求めるに際して、土地の客観的価値に作用する諸要因について判断材料とする意味であって、土地買収の目的や買収交渉の経緯といった主観的な事情を判断材料とすることは許されない。これと同じことは、建設省建設経済局調整課監修の「公有地拡大推進法一問一答」(乙20)でも解説されている。したがって、公払法7条の「公示価格を規準として算定した価格」の解釈に当たって、亀須区が約10年間本件土地の無償貸付けを受けていたなどという被告指摘の事情を考慮することは許されない。

(イ) 前記のように、公払法7条は、正常価格を上回る価格での買取りは許されないとするものであるところ、不動産鑑定評価基準にいう正常価格は、あくまで市場価値を表示する価格であって、個々の買主や売主に固有の事情が入り込む余地は全くない。したがって、本件土地が亀須区に約10年間無償貸付けされていたなどという本件に固有の事情を考慮することは認められない。

(ウ) 行政の公平性及び手続の厳格性からしても、本件土地の正常価格には何ら関係しない10年間の無償貸付けの事実を、本件土地の購入価格に

反映させることは許されない。また、上記事実を反映させることは、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」にも反する。

(4) 山田に対し請求すべき金額

ア 山田は、牧野行良からの本件土地の買取希望の申出が公拡法5条1項に基づくものであることや本件契約当時、既に柵田鑑定書が川越町に提出されていたことを十分に認識していたから、本件契約の買取価格を柵田鑑定書による正常価格と同額にしなければならないことも認識し得たところ、漫然と本件契約における本件土地の売買金額を牧野行良の買取希望金額と同額としたから、過失又は重大な過失により、違法な本件契約を締結したものであり、その損害を賠償する責任がある。

イ 柵田鑑定書では、本件土地につき、「地価公示（地価調査）価格から求めた規準とすべき価格」を3万0400円/m²としているから、818m²の本件土地の買取りについては、2486万7200円（3万0400円×818m²=2486万7200円）を参考とすべきである。

そして、柵田鑑定書の鑑定手法を参考に、本件契約締結時点における「地価公示（地価調査）価格から求めた規準とすべき価格」を求めると、2483万3662円となる。

したがって、被告は、山田に対し、買取価格4379万7356円と上記2483万3662円の差額である1896万3694円を支払うよう請求すべきである。

(被告の主張)

(1) 公拡法7条の意義

公拡法7条が「公示価格を規準として算定した価格」をもって買取価格にしなければならないとした趣旨は、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価格、すなわち正常価格よりも高い価格での買取りは不可とするものである。

もつとも、公拡法7条は、地価対策上及び財政運営上の観点から設けられたものであるが、それほど強い拘束力を持った規定ではなく、公示価格との均衡にも配慮すべきといういわば訓示規定であり、公示基準価格を超えても直ちに違法となるものではないと解すべきである。

(2) 本件土地の正常価格

ア 契約後に作成された伊藤意見書を考慮し得ること

本件訴訟は、違法な公金支出の是正を求める住民訴訟であり、買取価格の相当性が争点となっている以上、事後的にでも、買取価格が相当であったことが判明すれば、違法な公金支出ではなかったことになる。したがって、本件契約時に存在しなかった伊藤意見書をも考慮して、本件支出の適法性を判断すべきである。

イ 伊藤意見書の正当性及び梶田鑑定書の不当性

(ア) 近隣地域の捉え方

伊藤意見書は、近隣地域について、「開発造成地であり、」「各所に宅地開発が進行している」と捉えているのに対し、梶田鑑定書は、「用途的地域は住宅地域、地域区分は市街地的形態を形成するに至らず、在来の農家住宅等を主とする集落地域としての農家集落地域となる」とし、亀須新田、亀尾新田、亀崎新田の一部という広範囲を近隣地域と捉えており、この捉え方の違いが、評価価格に差が生じている最も大きな原因である。

しかるところ、かつては、対象地域は、在来の農家集落的な地域であったが、その後、公民館ができ、公園が整備され、宅地開発が行われ、道路、側溝等が整備され、開発造成地売出しの看板も掛かっており、その地域性が変化している。このように開発が行われ、既存農家集落、在来住宅地域とはその様相が変化しつつあることは、本件契約時点で明らかであったといえる。したがって、近隣地域の捉え方については、伊藤

意見書のとおり，開発造成地域とし，その範囲については，本件土地やその北西側の公民館，南側の開発造成地等を含む限定された区域（以下「被告主張の近隣地域」ということがある。）と捉えるのが正当である。これに対し，柘田鑑定 of 捉え方は，近隣地域の捉え方が広範囲に過ぎ，価格水準の異なる住宅地域や農地などが多く混在しており，妥当でない。

(イ) 取引事例比較法について

上記のように，本件土地を含む近隣地域は，開発造成地と捉えるべきであるから，取引事例比較法の適用に当たって，主に開発住宅地の取引事例を選択した伊藤意見書は正当であり，主に既存の農家集落地域，在来住宅地域の取引事例を選択した柘田鑑定は妥当でない。

また，伊藤意見書は，比準価格の算定に当たり，規模格差をマイナス5%にとどめたが，これは，戸建住宅としての利用以外にも，寮や社宅，事業所として一体的に利用することも考えられるからであって，何ら不当な点はない。

(ウ) 開発法について

伊藤意見書は，近隣地域を宅地開発地域と捉えたため，開発法による価格も検討し，より精緻な鑑定を試みており，開発法を検討しない柘田鑑定よりも正確である。

(エ) 規準価格について

伊藤意見書は，柘田鑑定書と同様，地価調査基準地として，川越町大字亀須新田字縄生新田292番の土地（地価調査基準地川越-2。以下「地価調査川越-2の土地」という。）を選択しているが，同土地は，農家集落地域，在来住宅地の一角に位置し，本件土地と同一近隣地域として把握するのは困難であるから，規準価格を重視して，あるいは規準価格のみをもって正常価格とすることは妥当でない。

(オ) まとめ

以上のように、伊藤意見書は正当であるから、本件土地の正常価格は、
4万2300円/㎡（総額3460万円）であるというべきである。

(3) 町長の裁量の範囲内であること

ア 町長に裁量が認められること

公示価格を規準とすべきとの規定は、地価公示法9条及び損失補償基準10条にもあり、一般的な公共用地買収の場面でも、公示価格との均衡を考慮すべきという準則は存在しているといえるところ、一般的な公共用地買収に関する多くの裁判例は、適正価格を超える価額による用地買収であっても、諸般の事情を考慮し、長の裁量権の逸脱、濫用はないことを認めている。したがって、公拡法の対象事業のみ、一般の公共用地買収とは異なり、長の裁量の余地を全く認めないという解釈は不当であり、土地買収の目的、買収交渉の経緯等の諸般の事情を考慮し、正常価格を超える価格で買い取ったとしても、裁量の範囲内のものとして、違法とはならない。

イ 山田に裁量権の逸脱、濫用はないこと

上記のように、町長には本件契約締結につき裁量が認められるところ、以下の各事情に鑑みれば、本件の買取価格は、裁量の範囲内のものといえる。

(ア) 正常価格との差

町長は、以下のような無償貸付けの経緯等を考慮し得るところ、これを考慮すれば、本件土地の実質的買取価格は1万8897円/円であり、柘田鑑定による正常価格をも下回る。また、仮に無償貸付けの経緯等を考慮し得ないとしても、本件の買取価格は、伊藤意見書による評価額の約1.26倍にすぎない。

(イ) 無償貸付けを考慮すべきこと

a 川越町は、亀須区から、本件土地及び本件隣接土地に児童公園を整備してほしいとの要望を受けていたところ、川越町では児童公園を作

の際の面積を1反以内としていたのに対し、それらの土地の面積は2反以上あったため、平成9年4月1日、本件隣接土地のみ牧野行良から6903万円で取得した。そして、本件土地については、平成10年3月10日から、亀須区が無償で牧野行良から借り受け、同区が本件隣接土地とともに一体として管理することとし、川越町は、両土地の工事を一括して施行した。以後、牧野行良は、約10年間にわたり、亀須区に対し、本件土地を無償で貸し付けていた。

土地の売買の際、このように約10年間の無償貸付けが行われてきたことを考慮して売買価格を決めるのは、市場における合理的行動と考えるべきであり、主観的事情を考慮したことにはならず、正常価格の算定を阻害するものでも、公法7条の趣旨に反するものでもない。

b しかるところ、上記無償貸付けが賃貸借契約であった場合の適正賃料は、現在価値にすると2834万円であるから、川越町は、上記無償貸付けにより3万4645円/m² (2834万円÷818m²=3万4645円/m²) の経済的利益を受けたといえ、これを買取価格5万3542円/m²から控除すると、実質的には1万8897円/m²で買えたこととなり、この価格は、被告主張の正常価格(4万2300円/m²)はもとより、原告ら主張の正常価格をも大幅に下回る。したがって、本件土地の買取価格は、正常価格を超えておらず、公法7条にも反しない。

(ウ) 本件隣接土地のみ取得した経緯

前記のように、川越町は、児童公園取得面積の制限があったため、平成9年4月1日に本件隣接土地のみを5万3542円/m²で取得したものであるが、仮に上記制限がなければ、同日、本件土地を含めて同単価で取得すべきであった。

(エ) 借地期限の満了

本件土地の無償貸付けは、平成20年2月末日をもって期間が満了す

ることとなっており、仮に本件契約による買収がされなければ、亀須区は、本件土地を原状回復して返還しなければならなかった。しかし、既に公園として一体的に整備され、使用され続けてきた公園のうち、本件土地部分のみを原状回復して明け渡すことは、多額の費用が掛かり、現実には極めて困難であった。

(オ) 川越町環境整備事業基金の性格

川越町環境整備事業基金は、地域協力金を原資として設置された基金であり、本来は各区に配分されるべきであったが、区には法人格がないため、川越町が受け皿となって受け取って管理し、実際の使用は各区の意向に従うこととしたという経緯がある。そのため、川越町は、同基金の取崩しに当たっては、区の意向に従わなければならない、町独自の事業には使用できないという拘束を受けていた。しかるところ、亀須区は、牧野行良との交渉の結果、本件土地を、平成9年4月1日の本件隣接土地売買と同単価（5万3542円/m²）で取得することを合意し、川越町に対し、その価格で買い取ることを要請してきたものであり、川越町は、その売買単価についても、極力区の意見を尊重すべきであった。

ウ 山田の故意又は過失

本件土地の売買価格は、本件隣接土地の売買事例を参考にした適正な価格であり、山田に故意又は過失があるとはいえない。

第3 当裁判所の判断

1 公拡法7条の解釈と判断資料について

ア 公拡法7条は、買取り希望の申出を受けた土地の買取価格につき、「地価公示法（中略）第6条の規定による公示価格を規準として算定した価格」としなければならないと規定しているところ、地価公示法6条は、土地鑑定委員会は同法2条1項により標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは一定の事項を公示しなければならないとするものであり、さらに、同

項の規定を受けた同条2項は、「前項の『正常な価格』とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（中略）において通常成立すると認められる価格（中略）をいう。」と規定している。また、地価公示法には、土地収用等において土地の取得価格を定める場合には、「公示価格を規準」としなければならない旨定める公拡法7条とほぼ同旨の規定（地価公示法8条ないし10条）があるところ、地価公示法11条は、地価公示法8条ないし10条において、「公示価格を規準とする」ことの意義として、「対象土地の価格（中略）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう」と定めていることが認められる。

そうすると、公拡法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」とは、地価公示法11条と同様、当該対象土地と地価公示法2条1項の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因について比較して、標準地の公示価格と当該対象土地の買取価格との間に均衡を保たせるように算定した価格としなければならないものと解するのが相当である。

そして、地価公示法8条は、不動産鑑定士が正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない旨定めており、上記「正常価格」は、同法11条の定めるところによる公示価格を規準とする価格と同義であることになるから、結局、公拡法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」は、不動産鑑定士が鑑定評価に際して求めた正常価格とも同義であると解するのが相当である。

なお、公拡法7条は、「公示価格を規準として算定した価格」の相当性を判断する場合に、当該価格を決定したときに存在した資料のみに依拠して判断しなければならないとまでは定めておらず、地価公示法にもそのような趣

旨の規定等は存しないから、「公示価格を規準として算定した価格」の相当性を判断するに際しては、当該価格を決定したときに存在していない資料を考慮することも許されるというべきである。

イ(ア) 原告らは、「公示価格を規準として算定した価格」を決定したときに存在しなかった資料を考慮することは許されない旨主張するが、「公示価格を規準として算定した価格」は、その趣旨に照らすと、対象となる土地の客観的性状から推認し得る一定の範囲内の価格であることになるから、事後的に作成された資料を考慮したとしても、上記価格決定に不当な影響が及ぶことは考え難いのであり、原告らの主張は採用できない。

イ(イ) 被告は、公拡法7条は訓示規定であって、地方公共団体の長は、必ずしも「公示価格を規準として算定した価格」に拘束されずに土地の買取価格を決定できる旨主張するが、「～しなければならない」という同条の規定ぶりや上記のような同条の趣旨に照らすと、同条が単なる訓示規定であるとは解釈できないから、被告の主張は採用できない。

2 本件土地の正常価格について

(1) 柘田鑑定書の概要

川越町は、平成19年4月19日、本件土地の買取りに当たり、その価格の参考とするため、不動産鑑定士柘田紘信らに鑑定を依頼し、同人らは、同年5月1日、柘田鑑定書を作成した。その内容のうち、本件で特に問題となる部分は要旨次のとおりである。

ア 評価事項

本件土地の平成19年4月17日時点の正常価格

イ 近隣地域の状況（個別分析）

(ア) 範囲

位置、周囲の道路状態、周囲の利用状況、公法上の規制が似通い、そして、その結果の集約である地価水準が中庸値を中心に±15%位で収

まるところは、南東側は川越漁港沿いの北西側堤防、北東側は町屋川右岸堤防、南西側は都市計画法上の第1種住居地域及び第2種住居地域と工業地域の境界線、北西側は国道23号から少し入った線に囲まれた地内の宅地地域で捉えた。地名としては亀須新田、亀尾新田並びに亀崎新田の一部が入る。

(イ) 地域的特性（標準的使用の判定）

a 将来の動向

住宅を中心に徐々に宅地化は進んでいるが、特に変化を促す要因はない。

b その他

用途的地域は住宅地域、地域区分は市街地的形態を形成するに至らず、在来の農家住宅等を主とする集落地域としての農家集落地域となる。ただし、農家集落地域にあっては周りの都市化も進んでいることから、僻地中山間地域に見られる如き純然たるものではなく、標準（一般）住宅地域からの影響も受けており、そして次第にこの影響の強まりが察知される。

(ウ) 対象不動産に係る市場の特性

a 同一需給圏の範囲

元々不動産の取引が極めて少ない在来住宅地域だけに限ると、適当な取引事例はほとんどないので、町内住宅地域は全て対象とした。

b 同一需給圏における市場参加者の属性

売りは個人及び住宅団地開発業者、買いは住宅地を求める個人が中心である。

ウ 最有効使用の判定

2分割位しての戸建住宅地と判定される。なお、面積は広いが適当な広さに分割可能につき、特に減価するまでもない。

エ 鑑定評価方式の適用

(ア) 標準地の設定

位置は地価調査川越－２の土地，面積は450㎡程度，公法上の規制は第1種住居地域，利用状況は戸建住宅地。

(イ) 取引事例比較法による標準価格

取引事例として，①農家住宅を主とする既存集落地域に存する495㎡の宅地，②町中心施設集積地域に隣接する在来住宅地域に存する309.45㎡の宅地，③周りに小工場，農地等も見られる中の小規模分譲団地に存する212.31㎡の宅地，④国道背後の住宅，工場，倉庫，農地等が混在する地域に存する363.03㎡の宅地を採用し，各事例につき必要な価格補正を行った上で，上記③は地域格差が大きく信頼性に欠けるとして参考にとどめ，上記①，②，④を重視して3万4000円/㎡とした。

(ウ) 収益還元法による標準価格

上記標準地上に，軽S造2階建6戸，1戸当たり45.00㎡等の条件の共同住宅を最有効使用の建物として想定し，土地に帰属する純収益を還元利回りで還元して，標準地の収益価格を1万4100円/㎡とした。

(エ) 原価法による標準価格

原価法による標準価格は，求めることが困難なため断念した。

(オ) 規準とすべき価格との比較による標準価格

地価調査川越－２の土地の地価調査価格（基準日・平成18年7月1日）は3万2300円/㎡であるところ，必要な時点修正及び標準化補正を行い，標準価格を3万0400円/㎡とした。

(カ) 標準価格の決定

上記(イ)は実証的であること，その反面，上記(ウ)については，近隣に適

当な収益物件がないことなどから収益価格には馴染まず、また、点在するアパートについても地価水準との関連は薄いこと、川越町は発展的であり、地価動向も強含みであることから、高めに求められた上記(イ)を重視し、3万4000円/㎡と決定した。

(キ) 本件土地の価格

標準値と対象不動産（本件土地）の間の個別的要因を比較し、環境条件と画地条件に係る格差率をそれぞれ103/100（併せて106/100）として、本件土地の正常価格を3万6000円/㎡（総額2944万8000円）とした。

(2) 被告の主張及び伊藤意見書の概要

上記の柵田鑑定に対し、被告は、近隣地域を農家集落地域と見て、その範囲を亀須新田、亀尾新田及び亀崎新田の一部と広域に捉えたことは不適切であると主張し、概要次のように述べる伊藤意見書を提出する（乙19、証人伊藤達家）。

ア 評価事項

本件土地の平成20年8月29日時点の適正評価額

イ 近隣（周辺）地域の分析

(ア) 地域環境

川越町北東端付近にあって、公園や公民館とともに戸建住宅が見られる住宅地域。開発造成地であり、南部は小規模開発住宅地であり、分譲販売中である旨の看板も見られる。本地域を取り巻く周辺地域の町並みは在来のものであり、工場・農家住宅などとともに農地も各所に見られ、また各所に宅地開発が進行している。

(イ) 標準的使用

公共施設、戸建住宅の混在使用

(ウ) 想定した標準画地の判定

地積200㎡程度の中間画地（開発造成地）を標準画地として想定した。

ウ 本件土地の適正評価額の判定

(ア) 取引事例比較法の適用

開発住宅地域に存する160㎡ないし240㎡の3物件及び在来住宅地域に存する290㎡の1物件を取引事例として採用し、各事例につき必要な補正を行った上、対象近隣地域に所在する開発住宅地域の事例を重視し、標準画地の比準価格を4万4600円/㎡とした。

そして、個別格差については、本件土地は画地分割が容易であり、大幅な減価は必要ないなどとして、規模格差はマイナス5%にとどめ、本件土地の比準価格を4万5900円/㎡とした。

(イ) 収益還元法の適用

土地残余法を適用し、本件土地の収益価格を1万6100円/㎡とした。

(ウ) 開発法の適用

対象地を区画割りして販売することを想定し、販売収入の複利現価から、宅地化工事費、販売費・一般管理費等の支出項目の複利現価を控除して、開発法による価格を3万5100円/㎡とした。

(エ) 地価公示価格を規準とした価格

地価調査川越-2の土地の地価調査価格（基準日・平成20年7月1日）は3万1700円/㎡であるところ、これに時点修正及び標準化補正を行った上、在来宅地地域と開発住宅地域の居住環境格差等を検討して、環境条件をマイナス25%とし、地域要因につき100/79の補正をして、標準画地の規準価格を3万9600円とした。その上で、個別格差を103/100とし、本件土地の規準価格を4万0800円/㎡とした。

(オ) 評価額の決定

取引市場価値を直接示す比準価格を重視し、宅地開発業者の採算価値を示す開発法価格を比較考量し、対象土地の需要者は重視しない収益価格は参考程度として、比準価格2：開発法価格1の割合にてウエイト配分し、評価額を4万2300円/m²（総額3460万円）とした。

(3) 柵田鑑定書及び伊藤意見書の妥当性並びに本件土地の正常価格

ア 近隣地域の捉え方について

(ア) 柵田鑑定書（上記(1)）と伊藤意見書（上記(2)）とを比較すると、後者の評価額の方が1 m²当たり6300円高くなっているところ、そのような比較的大きな差異が生じた主たる原因は、近隣地域につき、柵田鑑定書は、在来の農家集落等を主とする農家集落地域（ただし、標準住宅地域からの影響等も考慮している。）として、比較的広範囲に捉えるのに対し、伊藤意見書は、開発造成地として、本件土地付近の限定的な範囲（被告主張の近隣地域）と捉えている点にあることが認められる。

(イ) 不動産鑑定評価基準によれば、近隣地域とは、「対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域」をいうとされており、運用留意事項においては、「近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす次に掲げるような事項に留意することが必要である。」とした上で、具体的留意事項につき、①自然的状态に係るものとして、河川、山岳及び丘陵、地勢・地質・地盤等が、②人文的状态に係るものとして、行政区域、公法上の規制等、鉄道・公園等、道路が、それぞれ挙げられている。

柵田鑑定は、近隣地域につき、「市街地的形態を形成するに至らず、

在来の農家住宅等を主とする集落地域としての農家集落地域」であるが、「周りの都市化も進」み、「標準（一般）住宅地域からの影響も受けており、そして次第にこの影響の強まりが察知される」と分析して特定の用途を示し、その用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示す地域として、亀須新田、亀尾新田及び亀崎新田の一部を指定しているところ、証拠（甲5、15、乙4、19、23、32）により認められる本件土地周辺の行政区画、道路や河川等の位置、利用状況、住宅の整備状況等に鑑みると、柵田鑑定が捉える近隣地域の範囲は、都市化も進みつつある農家集落地域としてまとまりを示している地域であると認められるから、その判断に不合理な点は見受けられず、不動産鑑定評価基準の定義に則して適切に近隣地域を設定しているものと認められる。また、近隣地域の範囲の設定に当たっては、周囲の道路状況、周囲の利用状況、公法上の規制が似通うことなどを考慮しているものであり、運用留意事項にも則した判定を行っているものと認められる。そして、柵田鑑定が行われた（平成19年5月1日作成）後、本件契約締結（平成20年8月29日）までの間に、本件土地の南側約1226㎡の土地につき開発行為の許可がされた（平成19年6月14日）ことは認められる（甲16、乙21）が、そのことによって、近隣地域の範囲の設定に当たり考慮すべき諸事項に大きな変化が生じたものとは認められないから、上記事実をも考慮して本件契約締結時の近隣地域を捉えたとしても、上記の柵田鑑定の近隣地域の判定の合理性は左右されないと認められる。

- (ウ) a 被告は、柵田鑑定の近隣地域の範囲内には、価格水準が異なる住宅や農地等が混在しており、その捉え方は不当であると主張するが、上記のような近隣地域の用途に照らせば、住宅や農家が混在することは何ら不当とはいえないし、そもそも近隣地域を定めるに当たり、その範囲内の全ての土地の価格水準が厳密に同程度であることまでは要求

されていないから、被告の主張は採用できない。

- b 被告は、被告主張の近隣地域の中では、本件契約締結時において、公民館や公園が整備され、宅地開発が行われ、開発造成地として売り出されるなどしており、その周辺の既存農家集落、在来住宅地域とは様相が異なるから、被告主張の近隣地域の部分のみを、開発造成地として、近隣地域と捉えるべきである旨主張する。

しかしながら、被告主張の近隣地域の範囲内で、公民館・公園の整備や宅地開発等が行われたとしても、そのことによって、その部分の用途が変更されたり、特定のものに限定されたりしたとは認められず、被告主張の近隣地域の周辺部分についても、公共施設の整備や宅地開発等が行われる可能性は何ら失われていないのであって、被告主張の近隣地域のみが、その周辺とは異なる近隣地域を形成するに至ったとみることはできない。しかも、証拠（乙19、32、証人伊藤達家）によれば、被告主張の近隣地域は、おおよそ縦140m、横70m程度の長方形に収まる範囲の土地に、公民館、公園、分譲売出中の住宅数戸等が存するのみであることが認められるところ、上記部分のみで、人の生活と活動に関して地域的にまとまりを示しているとは認められず、地域的なまとまりがあるというためにはより広い範囲で捉える必要があるというべきであって、被告主張の近隣地域が、不動産鑑定評価基準にいう近隣地域に当たるとはいえないというべきである。また、伊藤意見書は、被告主張の近隣地域を近隣地域として捉えるべきことの根拠として、公共施設整備や宅地開発等が行われたことのみを挙げており、不動産鑑定評価基準の定める近隣地域の定義や運用留意事項に掲げられた近隣地域の範囲の判定方法に留意したものとは認められないといわざるを得ない。その他、本件全証拠によっても、近隣地域の範囲を、被告主張の近隣地域と捉えるべき事情を認めるには

足りない。

- c 以上によれば、近隣地域の捉え方に関する被告の主張及び伊藤意見書の意見は、採用できない。そして、近隣地域の捉え方は、正常価格を導く重要な前提事実であるから、その余の点について判断するまでもなく、伊藤意見書の内容は相当性を欠き、採用できないことに帰するといふべきである。

イ 榊田鑑定その他の部分の妥当性について

榊田鑑定は、上記の近隣地域の捉え方を前提に、既存集落地域、在来住宅地域等に存する約212㎡ないし495㎡の宅地を取引事例として採用して、比準価格を3万4000円/㎡と判定しているものであり、その判定は不動産鑑定評価基準に従った合理的なものと認められる。そして、収益還元法による標準価格及び及び地価調査価格を規準とした価格をも求めた上、各試算価格の調整を行い、標準価格を3万4000円/㎡と決定しているものであり、その判定に不合理な点は見受けられない。さらに、個別的要因の比較において、環境条件を103/100（「公園隣地（+5）」、「水道、公共下水の宅地内整備を必要とする（-2）」、画地条件を103/100（「角地である（1.03）」）として、106/100の補正を行い、本件土地の正常価格を3万6000円/㎡としているところ、この点についても、不動産鑑定評価基準に挙げられている要因を適切に考慮していると認められ、特段不合理な点は見受けられない。したがって、榊田鑑定の評価基準時（平成19年4月17日）における本件土地の正常価格は、榊田鑑定書のとおり、3万6000円/㎡であったと認められる。

ウ 榊田鑑定後の価格の変動について

榊田鑑定の評価基準時は平成19年4月17日であり、本件契約締結日である平成20年8月29日までに、約1年4か月経過しているところ、

川越町の住宅地は、近年、需要が減退し、地価は下落傾向にあるとされていること（乙19）や、榊田鑑定書及び伊藤意見書が共に、取引事例比較法において、時間の経過に伴い価格が下落するものとして時点修正を行っていること（甲5、乙19）に照らすと、本件土地の近隣地域全般についてみれば、上記約1年4か月の間の価格は下落傾向であったと推認できる。他方、上記約1年4か月の間に、本件土地の南側において、開発行為の許可がされ、分譲宅地として売り出されたため、需要が増加するなどの本件土地の価格を上昇させる要素もあったことが認められる。

そうすると、上記の各事情を総合的に考慮すれば、本件契約締結日においても、本件土地の正常価格は、3万6000円/m²であったと推認するのが相当である。

3 裁量権の逸脱、濫用の有無について

(1) 裁量の有無及び範囲

地方公共団体は、その事務を処理するに当たり、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ず（地方自治法2条14項）、その経費は、目的を達成するために必要かつ最少の限度を超えて支出してはならない（地方財政法4条1項）とされているところ、地方公共団体が公払法が適用される不動産の買取りを実施する場合には、上記のとおり、地価対策上及び財政運営上の観点から、「公示価格を規準として算定した価格」としなければならない（同法7条）と定められている以上、基本的には、正常価格を上回らない価格によって買い取らなければならない義務があると解すべきである。

他方、地方公共団体が不動産を取得する場合、その是非や代金等に関する判断は、当該団体の長の権限に属する事項として（地方自治法138条の2、147条参照）、その裁量に委ねられているものと解される上、土地の取引価格は、社会的、経済的な要因に由来する複雑多岐な要素に制約され、とりわけ当該取引における両当事者の個別的、主観的な事情等の個別の条件に影

響される性質があることも否定できない。

これらの点に鑑みると、地方公共団体が公拡法に基づき不動産を取得した場合であっても、代金の決定についてはその長に一定の裁量が認められること自体は否定されないというべきであるが、その裁量は、公拡法の適用があることに基づく制約を受け、正常価格を超える代金で契約を締結した場合においては、当該不動産を購入する目的や必要性、相手方との交渉の経緯、当時の社会的、経済的要因等諸般の事情を考慮し、当該団体の長の決定が、公拡法の規定に従った代金としないことの合理性、妥当性を欠く場合には、裁量権を逸脱、濫用したものとして、違法となるものと解するのが相当である。これに反する当事者の主張は、その限度でいずれも採用できない。

(2) 認定事実

前記前提事実に加え、証拠（甲1、2の1、2、甲3、8、乙1の1ないし6、乙2ないし8、9の1ないし8、乙10ないし17、24、25）及び弁論の全趣旨によれば、本件契約に至る経緯につき、以下の事実が認められる。

ア 本件隣接土地の買取り等

本件土地及び本件隣接土地は、いずれも牧野行良が所有していたものである。亀須区は、平成4年ないし5年ころから、川越町に対し、それらの土地に児童公園を整備してほしい旨の要望を行っていたが、川越町においては、児童公園を作る際には1反（300坪、約991㎡）以内とすることとしていたため、川越町は、平成9年4月1日、亀須子供広場の用地として、牧野行良から、1反以下である本件隣接土地のみを、6903万円（5万3542円/㎡）で買い受けた。

亀須区は、平成10年3月10日、牧野行良との間で、本件土地を無償で借り受ける旨の契約を締結する（当初の期間は同月1日から平成15年2月28日まで。その後、2度にわたり再契約が行われ、最終的な期間は

平成20年2月29日までとなった。)とともに、川越町に対し、本件土地及び隣接土地を亀須区が一体として管理するので、工事を一括して施行してほしい旨の要望を行った。

これを受け、川越町は、本件土地及び隣接土地につき工事を一括して施行し、亀須子供広場として整備した。

イ 亀須区から川越町への要望

亀須区は、川越町に対し、平成11年から平成19年までの間、毎年のように、本件土地を川越町が買い取るよう事業要望を提出していたところ、同年については、同年11月26日付けの「亀須児童公園用地取得のお願い」と題する文書において、川越町に対し、間もなく本件土地の借地期限が満了となり、牧野行良から本件土地を買い上げてほしいとの要望があるので、環境事業整備基金を使用して本件土地を購入してほしい旨の要望を単独で重ねて行った。そして、亀須区は、牧野行良と交渉した結果、本件土地の購入価格につき、隣接土地の購入単価と同じ5万3542円/m²（総額4379万7356円）とすることに合意し、川越町に対し、同価格で牧野行良から買い取ることを要望した。

ウ 本件契約の締結等

牧野行良は、平成20年6月6日、三重県知事に対し、公拡法5条1項に基づき、本件土地の買取り希望の申出を行った。その申出における買取り希望価額は、上記の亀須区との交渉結果と同様、4379万7356円とされていた。

川越町は、本件土地につき、平成19年5月1日付けの柵田鑑定書を取得しており、同鑑定書によれば、本件土地の正常価格（同年4月17日時点）は3万6000円/m²とされていたことも認識していたが、山田は、平成20年8月29日、牧野行良との間で、亀須区の要望価格及び牧野行良の買取り希望価額のとおり、4379万7356円で本件土地を買い取

る旨の契約（本件契約）を締結した。なお、川越町が、亀須区又は牧野行良に対し、㊤亀須区及び牧野行良の要望額が、公拡法7条の定める「公示価格を規準として算定した価格」を大幅に上回るとの認識を示す、㊦地方公共団体は、上記「公示価格を基準として算定した価格」を上回る額によって買い取ることが法令上許されていないとの認識を示す、㊧本件土地の買取価格を上記「公示価格を規準として算定した価格」に近づけるよう再考を促す、㊨従前の使用貸借契約の継続を検討するよう促すなどの行為をした形跡はない。その後、同年12月21日、亀須区の区民総会が開催され、その際、本件契約の是非が議題となったところ、本件契約は賛成多数で承認された。

エ 川越町環境整備事業基金について

川越町においては、平成4年、中部電力川越火力発電所3・4号増設に伴う地域協力金20億円を原資として、川越町環境整備事業基金が設けられ、その基金は、川越町が管理することとなった。同基金に係る「川越町環境整備事業基金条例」（昭和57年条例第9号）には、1条において「町及び地区に関連する環境整備事業等に要する経費の財源に充てるため、川越町環境整備事業基金（以下「基金」という。）を設置する。」と、5条において「基金は、町及び地区に関連する環境整備事業等に要する経費の財源に充てる場合に限り予算の定めるところにより処分することができる。」と規定されている。

川越町とその各区長は、平成16年8月31日、上記条例の取扱いについて、「川越町環境整備事業基金条例に関する確認書」を交わした。その1条には、「条例第1条に規定する環境整備事業等とは、乙（各区長）が所有、又は、管理する公民館、集会所、斎場等の建物及び地区子ども広場等の改修、修繕、維持（電気料、上下水道料等を含む）に係る事業及び区の実施する事業とする。（後略）」と記載されている。

川越町は、本件契約に基づく代金を、川越町環境整備事業基金の中から支出した。

(3) 裁量の逸脱、濫用の有無

ア 上記認定事実によれば、山田は、本件土地を5万3542円/m²（総額4379万7356円）で購入する内容を含む本件契約を締結したことが認められるところ、既に認定したとおり、本件土地の正常価格は、3万6000円/m²（総額2944万8000円）であるから、山田が牧野行良との間で合意した本件土地の買取価格は、公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」を上回る価格であったことになる。

そうすると、山田は、公払法7条の規定があるにもかかわらず、これに反する合意をしたのであるから、同条の規定があることを前提としてもなお、本件土地の買取価格を5万3542円/m²（総額4379万7356円）とすることについて、合理性、妥当性があると認められる事情が存在しない限り、山田が牧野行良との間でした上記合意は違法であることを免れないというべきである。

イ 被告は、①牧野行良から本件土地の10年間の無償貸付けを受けていたこと、②本来は本件隣接土地と一体で取得すべきものであったこと、③原状回復することは困難であったにもかかわらず、借地期限が迫っていたこと、④川越町環境整備事業基金は、実質的には亀須区の金であり、亀須区の決定を尊重しなければならず、亀須区自身、区民総会において賛成多数で本件契約を承認していることの各事情を指摘し、公払法7条の規定があるとしても、本件土地の買取価格を同条にいう「公示価格を規準として算定した価格」を上回る価格とすることに合理性、妥当性がある旨主張する。

（ア）被告指摘①の点は、そのことにより、亀須区が大きな経済的便益を得ていたこと自体は間違いないものの、証拠（乙5ないし7）によれば、本件土地の使用貸借契約を締結した際、本件土地を川越町が将来的に買

い取ることが前提であるとか、その際に賃料相当分を精算するとかいう内容が含まれていない一方で、いずれの契約についても、使用貸借契約の更新を許容するような条項が含まれ、現に、2度にわたって更新されていることが認められるから、牧野行良は、本件土地の使用貸借契約を締結する際、本件土地を亀須区が利用することによる経済的便益を後日回収することを意図していなかったと推認できるというべきである。

そうすると、被告指摘①の点は、牧野行良が得るべき正当な経済的利益を補填しなければならない必要性を裏付ける事情とはならないのであり、公拡法7条の規定に反してまで本件土地の買取価格を上昇させることに合理性、妥当性があることを基礎付ける事情ともいえないというべきである。

(イ) 被告指摘②の点は、上記認定の公園整備という観点からは、被告指摘のとおりであったと認められるものの、本件隣接土地のみを購入した理由となっている、「児童公園を作る際には1反(300坪、約991㎡)以内とすることとしていた」ということの必要性、正当性を根拠付ける何らかの法令等が存在しているとは認められず(被告も、そのような法令等を指摘していない。)、単なる事実上の取扱いにすぎないと認められるから、本件土地を同時に購入しなかったのは、川越町の自主的な判断に基づく結果であるにすぎないというべきである。

そうすると、被告指摘②の点は、何ら本件隣接土地と同じ価格で本件土地を買い取らなければならない必要性や正当性を根拠付ける事情とはならないのであり、公拡法7条の規定に反してまで本件土地の買取価格を上昇させることに合理性、妥当性があることを基礎付ける事情ともいえないというべきである。

(ウ) 被告指摘③の点は、既に認定したとおり、本件土地が既に公園として整備され、多数の亀須区民が現に使用している状況にあったことに照ら

すと、公払法7条の規定に反して本件土地の買取価格を上昇させる合理性、妥当性を肯定できる事情になり得ると認められる。

しかし、既に認定したとおり、川越町は、㊤亀須区及び牧野行良から本件土地の買取希望額の提示を受けた際、それが公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」を上回ることを認識していたところ、㊤㊤にもかかわらず、そのような認識を亀須区又は牧野行良に伝えておらず、かつ、㊤㊤のような認識を前提として、亀須区及び牧野行良の買取希望額によっては買取りが困難であるとの認識を伝えるとか、公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」に近づけるよう買取価格の再考を促すとか、従前の使用貸借契約の継続の検討の再考を促すとかして、公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」による買取りが実現するような努力を一切していないのである。

上記㊤ないし㊤のような本件契約締結に至る経緯に照らすと、山田は、公払法7条に反する事態を回避する努力をすることが十分に可能であったにもかかわらず、これを安易に怠ったものといわざるを得ないから、このような事実関係の下では、被告指摘㊤の点は、公払法7条の規定に反してまで本件土地の買取価格を上昇させることに合理性、妥当性があることを基礎付ける事情とはいえないというべきである。

(五) 被告指摘㊤の点は、既に認定したとおり、川越町環境整備事業基金は、区の管理する施設等に係る事業にのみ使用できる金員であって、その性質上、区の意向を尊重して支出すべき金員であり、かつ、本件契約について、亀須区の区民総会で賛成多数により承認されていることに照らすと、本件契約は、支出した金員の実質的所有者である亀須区民の民主的な意思決定に基づく自由な処分の結果であるといえるから、公払法7条の規定に反してまで本件土地の買取価格を上昇させることに合理性、妥当性があることを基礎付ける事情たり得ることは否定できない。

しかし、既に認定したところから明らかなように、本件においては、
④本件土地の買取価格が、公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」の約1.48倍と極めて高額であること、⑤公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」は、当事者間の自由な交渉結果が反映することの少ない価格であると解され、本件契約にも公払法7条が適用される以上は、本件土地の買取価格を決定する際に考慮できる当事者の意思等の主観的事情には自ずから限度があると解されること、
⑥基金の支出主体はあくまでも川越町であり、区の意向を尊重するとしても、それはあくまでも事実上のものにとどまらざるを得ないことの各事実が認められるから、これらの事実をも併せ考慮すれば、被告指摘④の点を考慮したとしてもなお、公払法7条にいう「公示価格を規準として算定した価格」を大幅に上回る価格を本件土地の買取価格とすることについてまで、合理性、妥当性があるとは評価できないというべきである。

ウ 以上のほか、本件において、本件土地の買取価格を5万3542円/m²（総額4379万7356円）とすることについて、合理性、妥当性があると認められる事情を認めるに足りる証拠はない（なお、被告は、伊藤意見書が正しいことを前提とする主張もするが、既に摘示したとおり、伊藤意見書の内容は相当でないから、その前提を異にするものであって、到底採用の限りではない。）。

そうすると、本件においては、山田が、本件土地の買取価格を5万3542円/m²（総額4379万7356円）と決定して本件契約を締結したことは、その裁量の範囲を逸脱したものであり、違法のそしりを免れないというべきである。また、本件契約の履行としてなされた本件支出に係る山田の支出命令も違法といわざるを得ない。

(4) 山田の故意又は過失

前記認定の経緯に照らすと、山田は、本件契約の締結に際し、本件契約に公拡法7条の適用があること及びこれに関して柘田鑑定書が存在することを知っていた又は知り得べきであったことは明らかであるから、前記の違法につき、少なくとも過失があったと認められる。

- (5) したがって、本件支出のうち、正常価格（2944万8000円）を超える部分である1434万9356円の支出は、裁量権を逸脱、濫用したものであるとして、違法というべきである。

第4 結論

以上によれば、原告らの本件請求は、山田に対し1434万9356円及びこれに対する平成20年10月27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することを求める限度で理由があるから、その限度で認容し、その余の請求は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

津地方裁判所民事部

裁判長裁判官 堀 内 照 美

裁判官 福 渡 裕 貴

裁判官 関 川 亮 介

別紙

物件目録

所在	三重県三重郡川越町大字亀須新田字縄生新田
地番	279番19
地目	田
地積	818m ²

以上

これは正本である。

平成 23 年 5 月 26 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 下 和 夫