

令和3年度 行政監査結果フォローアップ報告書

監査テーマ

「借地の有効利用と契約事務について」

越前市監査委員

越 監 第 4 5 4 号
令和 4 年 3 月 3 0 日

越 前 市 長 山田 賢一 様
越 前 市 議 会 議 長 川崎 俊之 様
越前市教育委員会教育長 澤崎 秀之 様

越前市監査委員 塚崎 正巳

同 田中 希世子

同 川崎 悟司

行政監査の結果報告について（提出）

地方自治法第199条第2項の規定に基づき監査を実施したので、同条第9項の規定によりその結果に関する報告するとともに、同条第10条の規定により意見を提出する。

目 次

1	フォローアップの目的	1
2	調査期間	1
3	フォローアップの検証	
	(1) 賃貸借契約の契約者（賃貸人）、登記名義人及び支払相手方の不一致	1
	(2) 契約書が存在しない借地	2
	(3) 契約期間が満了している借地	3
	(4) 契約時の使用目的が終了している借地	4
	(5) その他（面積の相違、他者への転貸し）	4
4	フォローアップの結果	4

1. フォローアップの目的

平成20年度行政監査においては、「借地の有効利用と契約事務について」をテーマとし、効率性及び有効性を主眼に実施した。

その監査報告では、課題のあるものについて指摘し、改善を図るよう述べ、改善の進捗状況について再監査すべきものとし、平成25年度に1回目のフォローアップを実施した。

今回のフォローアップは、類似事例の再発防止や改善への取組みの啓発など、監査の実効性を高めることを目的とし、借地契約の現状について改めて調査を実施したものである。

2. 調査期間

令和3年9月17日～令和4年3月15日

3. フォローアップの検証

借地契約の状況について、調査結果に基づき状況を確認するとともに検証を行った。

(1) 賃貸借契約の契約者(賃貸人)、登記名義人及び支払相手方の不一致

賃貸借契約の契約者(賃貸人)、登記名義人及び支払相手方の三者が不一致の借地が散見された。主な理由としては、賃貸人が死亡した場合に支払い相手方の変更のみを行っていたことによるものである。法律上は賃貸人が死亡しても、賃貸借契約はそのまま有効であり、市は土地を使用し続けている以上借地料を支払う必要がある。相続によって賃貸人としての地位は相続人に引き継がれているので、新たに契約書を取り交わさなくてもその契約は有効である。しかしながら、相続人と契約が成立していることが、時の経過等により曖昧になってしまうことも考えられることから、特段の事情がない限り、現在の契約当事者(相続人)との間で賃貸借契約を締結することが望ましいと考える。

また、相続人の特定方法について、所管課によって不適切な事例が見受けられた。本来は、相続登記を速やかに行うよう依頼を行うべきではあるが、相続登記が完了するまでの間は、適法な法定相続人全員と契約するか又は遺産分割協議書の提出若しくは相続人代表者の選任届出等の書面を徴するなどの手続きを経て、契約手続きを行うことがより適当である。支払うべきでない者へ支払ってしまった場合の支払いは無効になり、本来支払うべき者への支払いの義務が生じるリスクや誤って支払った分の返済に関するトラブルなどを回避する観点から、適切かつ適法な事務処理をされたい。

<状況>

賃貸人、登記名義人及び支払相手方の三者が不一致である契約は、410筆であった。

所管課ごとの内訳は、第1表のとおりである。

第1表：賃貸借契約の契約者(賃貸人)、登記名義人及び支払相手方の不一致

部	所管課	借地番号	使用状況	所在地	筆数	地権者数
企画部	政策推進課	32 他	仁愛大学	大手町	9	2
	財産管理課	847 他	武生問屋センター 他	小野谷町 他	6	4
総務部	防災危機管理課	1253 他	水防倉庫・岡本分団ポンプ車庫 他	轟井町 他	4	3
市民福祉部	窓口サービス課	175 他	斎場 他	春日野町 他	18	4
	社会福祉課	1020 他	社会福祉センター	轟井町 他	8	5
	子ども福祉課	233 他	愛星認定こども園 他	白崎町 他	17	9

産業 環境部	産業政策課	1034 他	(旧)雇用促進住宅駐車場 他	山室町 他	3	2
	にぎわいづくり課	317 他	万葉菊花園 他	余川町 他	3	2
	農政課	1546 他	農業者運動広場	横住町	2	2
	農林整備課	127 他	池ノ上スポーツ林道施設 他	池ノ上町 他	44	30
	環境政策課	474 他	ふるさと小公園	沢町	6	3
建設部	都市計画課	15 他	中央公園 他	高瀬二丁目 他	21	12
	建築住宅課	389 他	北日野住宅 他	矢放町 他	8	5
	都市整備課	100 他	市道敷	余田町 他	104	55
	水道課	1064 他	月尾簡易水道施設 他	南坂下町 他	19	17
今立総 合支所	地域振興課	1029	(旧)庁舎排水管敷地	粟田部町	1	1
教育 委員会 事務局	教育振興課	220 他	王子保小学校 他	今宿町 他	107	56
	生涯学習課	106 他	吉野公民館 他	本保町 他	18	8
	文化課	1143 他	島会館 他	粟田部町 他	7	3
	スポーツ課	241、277	北日野体育館	矢放町	2	2
	図書館	577 他	かこさとしふるさと絵本館「石石」	高瀬一丁目	3	1
合 計					410	226

(2) 契約書が存在しない借地

借地は、長期契約となる場合が多く、契約時における諸条件等を双方が確認し、了承のうえ契約が成立するものであり、証として契約書を互いに保有し、誠実に履行するよう努めるべきで、原則として契約書を作成すべきである。

契約書作成状況については、平成25年度フォローアップ以降改善しているものの、未だ手付かずの状態であるものも多数存在し、所管課は「人員不足」等を理由に挙げている。

契約の重要性を認識し、契約書の作成に真髓に取り組むことを望むものである。

<状況>

契約書が存在しない借地は、128筆であり、平成25年度の198筆から70筆減となった。なお、契約書作成済の借地は55筆、契約解除に至った借地は16筆であった。

所管課ごとの内訳は、第2表から第4表のとおりである。

第2表：契約書が存在しない借地

部	所管課	借地番号	使用状況	所在地	筆数	地権者数
産業 環境部	農林整備課	171	町用水	松森町	1	7
建設部	都市計画課	1072 他	花筐公園	粟田部町	10	3
		1231	花筐公園休憩所	粟田部町	1	1
	都市整備課	2 他	市道敷	妙法寺町 他	80	62
		1217	防火水槽用地（市道敷）	粟田部町	1	1
	教育振興課	500	坂口小学校	下別所町	1	1
		498、499	坂口運動場	下別所町	2	1

教育 委員会 事務局	教育振興課	478 他	白山小学校	都辺、上杉本	5	5
		747 他	吉野小学校	本保町	7	3
		264 他	武生第二中学校	妙法寺町	20	7
合 計					128	91

第3表：契約書作成済の借地

部	所管課	借地番号	使用状況	所在地	筆数
建設部	都市計画課	1083	花筐公園	粟田部町	1
	都市整備課	245 他	市道敷	家久町 他	20
教育 委員会 事務局	教育振興課	220 他	王子保小学校	今宿町	10
		1416、1419	岡本小学校	定友町	2
		1287 他	花筐小学校	粟田部町	3
		702 他	坂口小学校	下別所町	10
		1056～1058	服間小学校	藤木町	3
		416	吉野小学校	本保町	1
		1373、1464	南越中学校	野岡町	2
	5、328	武生第二中学校	妙法寺町	2	
生涯学習課	697	王子保公民館	今宿町	1	
合 計					55

第4表：契約解除済の借地

部	所管課	借地番号	当初の使用目的	所在地	筆数	詳細
企画部	財産管理課	341	高木町消防器具庫	高木町	1	土地返還
建設部	建築住宅課	1069 他	谷山住宅	粟田部町	4	土地返還
	都市整備課	400 他	石田家久停車場線	家久町ほか	4	土地返還
教育 委員会 事務局	教育振興課	457、479	白山小学校	都辺、上杉本	2	土地返還
		354 他	武生第二中学校	妙法寺町	5	市有地へ
合 計					16	

(3) 契約期間が満了している借地

契約期間満了後、更新手続きの無いまま継続して土地を使用しており、所有者がこれを黙認している、いわゆる「黙示の更新（民法第619条）」にあたるものが散見された。

この場合は、「期間の定めのない契約」となり、双方いつでも解約の申し入れをすることができる（民法第617条）。トラブル回避の観点から、早急に更新の手続きをとりたい。

<状況>

契約期間が満了している借地は、73筆であった。

所管課ごとの内訳は、第5表のとおりである。

第5表：契約期間が満了している借地

部	所管課	借地番号	使用状況	所在地	筆数	地権者数	契約期間満了日
産業 環境部	農林整備課	1007 他	山村広場	杉尾町	25	20	H28. 12. 31
建設部	都市計画課	1082、1083	花筐公園	粟田部町	2	1	H5. 10. 31 他
		1215	花筐公園休憩所	粟田部町	1	1	S61. 12. 24
		1084、1085	ふるさとの家	粟田部町	2	1	H5. 9. 16
		132、133	押田公園	押田町	2	1	S50. 12. 31
		603～607		村国	5	2	H22. 12. 31
		60、252	芝原公園	芝原五丁目	2	2	H22. 12. 31
	建築住宅課	273～276	北日野住宅	矢放町	4	1	H31. 2. 19
都市整備課	167 他	市道	松森町他	25	16	H18. 3. 31 他	
今立総 合支所	地域振興課	1029	(旧)庁舎排水管敷地	粟田部町	1	1	S53. 7. 7
教育 委員会 事務局	教育振興課	1406 他	南越中学校	野岡町	4	2	H28. 1. 19 他
合 計					73	48	

(4) 契約時の使用目的が終了している借地

借地が長期間に及んだ場合は、政策の変更又は社会情勢の変化により、借地の使用目的が失われ又は使用実態が変遷する場合があります、その結果、遊休借地が発生する恐れがある。

使用目的が終了した場合は、借地契約解除の同意に向け速やかな着手に努められたい。

<状況>

契約時の使用目的が終了している借地は、29筆であった。平成25年度の6筆のうち2筆は実際の使用状況に修正されたが、平成25年度以降に使用目的が終了した借地があり、25筆増となった。

(5) その他（面積の相違、他者への転貸し）

借地管理システムで管理している面積と契約書に記載の面積が相違している借地が30筆、並びに借地の第三者への転貸しが118筆あった。

面積相違については、借地料に影響が無い契約であっても管理上不適切であることから、理由を解明し修正のうえ適切な管理運用に努められたい。また、転貸しについては、転貸し自体を否定するものではないが、転貸相手方が使用を中止しても、市の借地契約は即座に解除できないリスクがある。転貸理由が終了した場合は、借地契約解除の同意に向け速やかな着手に努められたい。

4. フォローアップの結果

平成25年度に引き続き、借地契約に係るフォローアップ調査を実施した結果、契約書が存在しなかった教育施設や、市道等の契約書が作成される等改善された借地は、83筆あった。状況は遅々として進まず、依然として見直しが必要な契約が残されていた。また、契約者（賃貸人）の死亡や契約期間の満了に伴う手続きについて、不適切な事例が散見された。

借地契約後の管理事務については、企画部財産管理課において契約書原本の保管と借地料支払事務を、所管課において契約書の写しと契約経緯に関する書類を保管し、契約の変更や更新を行っている。しかし、契約が長期間であるため、一部の所管課では借地の認識が薄れ、借地に対する管理責任の所在が曖昧になっている。借地料の未払いや二重払い、遊休地、相続トラブル等のリスクを回避するため、所管課は、契約後の管理責任について改めて自覚されたい。

また、支払事務を一元管理している企画部財産管理課には、効率的かつ効果的なリスク回避のため、全庁的な視点からの指導、調整等による対策を図ることを望むものである。

借地は、長期にわたる契約であり、早急に見直すことは困難な場合もあるが、今後も引き続き改善促進を図られたい。また、契約者（賃貸人）の死亡等による支払相手方の変更については、法律上の判断を伴うことから、必要に応じて顧問弁護士による指導を受ける等、適切な対応に努められたい。

なお、監査委員としても、引き続き進捗状況を確認していきたい。

総括表

検証区分	筆数	地権者数
(1) 賃貸借契約の契約者（賃貸人）、登記名義人及び支払相手方の不一致	410	226
(2) 契約書が存在しない借地	128	91
(3) 契約期間が満了している借地	73	48
(4) 契約時の使用目的が終了している借地	29	17
合 計	640	382