

大阪市監査委員 坂 井 良 和
同 福 田 賢 治
同 高 橋 敏 朗
同 高 瀬 桂 子

住民監査請求について（通知）

平成 19 年 10 月 22 日付けであなたから提出された地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 1 項の規定に基づく住民監査請求につきましては、請求の内容を法律上の要件に照らして審査しました結果、次の理由により住民監査請求の対象となりませんので通知します。

記

1 請求の要旨

本件請求の内容を要約すると次のとおりである。

大阪市は、株式会社ワールドトレードセンタービルディング（以下「WTC」という。）及びアジア太平洋トレードセンター株式会社（以下「ATC」という。）との間で、それぞれのビルの貸室について賃貸借契約を締結し、賃料を支払っているが、平成 16 年 4 月、大阪市の住民は、大阪市と WTC、ATC との間の賃料が適正な賃料を超えるものとして、大阪市長に、WTC、ATC に対して支払賃料と適正賃料との差額の返還を求めよう住民訴訟を提起した。

その訴訟において、裁判所が選任した鑑定人が適正賃料を鑑定し、平成 19 年 7 月、鑑定評価書を提出した。その結果は、WTC については、契約時の賃料は、適正賃料の約 2 倍、ATC についても、約 1.3～3 倍というものであった。

上記の鑑定の時点は、WTC については、平成 10 年あるいは 12 年、ATC については、平成 5～12 年のもので、当時から現在まで、大阪市の賃料相場は下落の一途を辿っており、現在の上記契約の適正賃料は、上記鑑定時の価格を上回ることはありえず、現行においても妥当するので、大阪市と WTC、ATC との契約は、平成 16 年にわずかながら値下げが行われているものの、現在も適正賃料を遥かに上回る違法なも

のである。これは、単に、賃料単価の比較においてのみではなく、WTCについては、適正賃料との差額は、月額で 6885 万円、年額で 8 億 2600 万円、ATCについては、月額で 2710 万円、年額で 3 億 2520 万円もの莫大な差額となる点からも、違法である。

このような莫大な違法支出は、危機に瀕している大阪市の財政をさらに悪化させるものであり、直ちに差し止められなければならない。

よって、監査委員が、大阪市に対して、WTC、ATCとの賃貸借契約につき、現行適正賃料を超える賃料の支払をしてはならないとの措置をすることを求める。

2 地方自治法第 242 条の要件に係る判断

地方自治法（以下「法」という。）第 242 条に定める住民監査請求においては、本市職員等による個別具体的に特定された財務会計上の行為又は怠る事実（以下「当該行為等」という。）について、違法不当性が主観的に思料されるだけでなく、具体的な理由により、当該行為等が法令に違反し、又は行政目的上不当である旨を摘示して初めて請求の要件を満たすものとされ、請求人において違法事由を他の違法事由から区別して特定認識できるように個別的、具体的に主張し、これらを証する書面を添えて請求をする必要があるとされている（平成 2 年 6 月 5 日、平成 16 年 11 月 25 日、平成 16 年 12 月 7 日各最高裁判決ほか）。

しかしながら、本件請求は、今後の賃料の支払行為を請求の対象とするものと解されるが、それらの違法不当性については、高額過ぎる賃料設定自体を違法として賃貸借契約締結に係る主張はなされているものの、契約締結と賃料の支払行為は、そもそも別個の財務会計上の行為であって、本来、請求人において具体的な理由をもって摘示主張すべき賃料の支払行為に固有の違法不当性が何ら摘示主張されておらず、それらに関する事実証明書の添付等もない。

仮に、契約締結（先行行為）の違法が賃料の支払行為（当該行為等）に承継されるとの主張と見るにしても、先行行為の性質、違法事由の内容と程度、先行行為と当該行為等との関係等を総合的に考慮し、先行行為の重大かつ明白な瑕疵を主張することなどによって、当該行為等の防止是正等を求めることができ得る場合もあると解されているとはいえ、本件請求においては、先行行為を、即、無効ならしめるほど重大であって、なおかつ、先行行為の時点より重大な瑕疵が存在することが誰の目にとっても外見上一見して明らかであるというような違法を主張しているものではなく、上記の場合には当たらない。

そうすると、本件請求は、当該行為等の違法不当性を具体的な理由をもって摘示しているものとは解することはできず、法第 242 条の要件を満たさないものと判断せざるを得ない。