

建設部

議案第122号 民事調停について

議案第122号、民事調停について説明いたします。

お手元の資料の2ページをお願いします。

趣旨としましては、申立人らが昭和28年から現在まで、法定外水路敷き(旧一級河川長沢川の河川敷き)に未登記の建物を建築して、不法に占有されている件につきまして、占有者である申立人から民事調停が申し立てられました。その調停につきまして、大津簡易裁判所から申立人と申立の相手方となる市の双方に調停案が出され、その案に基づき和解することについて、議会の承認を得ようとするものです。申立人は不法占有場所に住んでいた A 氏(96歳)と別居の三男 B 氏です。

調停申立の趣旨は、「申立人らが、不法占有している土地の使用借権を有することを確認する。認められない場合は、申立人が、土地の明渡しに伴い市に支払うべき土地の使用に係る損害金の額を確定する」というものです。

場所等につきましては、資料3ページをご覧ください。位置図、現況写真を添付しております。建物が建てられている土地の所在は本市一里山であります。この物件は、平成17年の国有財産一括法により、国から譲与契約により本市が取得した土地であります。(一級河川長沢川の付け替えにより、普通河川敷地となった大津市有地であります。)公簿は1008㎡ですが、建築確認に記載されている面積は467.37㎡で、そのうち建物を建て住宅として占用されている面積は292.9㎡としています。

次に経過を説明いたします、資料4ページ目をご覧ください。昭和28年に、申立人 A 氏の夫が当該地に居宅を建築し、それ以来、普通河川敷地を占用しておりました。

平成29年11月7日に相手方弁護士が路政課へ来庁され、物件の、市からの売払いの相談に来られました。

これは、平成29年4月に、申立人 A 氏の夫が亡くなられて、相続が発生し、財産整理に伴う相談で来られたものです。このことにより、大津市の普通河川敷地に A 氏の居宅が建てられ、これまで住居として占用され、使用されてきた事実が判明しました。

相手方は、市有地を売買契約により取得する意向で、平成31年1月

に大津簡易裁判所へ調停申し立てを行いました。

次に5ページをご覧ください。

和解に向けて、その後10回調停が開かれましたが、金額的に折り合いませんでした。最終的に令和2年12月に相手方が一方的に調停による和解を断念し、不調が決定しました。

その後も、申立人弁護士に意向を確認したところ、解決案を提示する意志はなく、提訴されてもやむを得ないとのことでした。しかし、A氏と同居されていた長男が亡くなられ、単身世帯となり、三男B氏がA氏を引き取って現地には誰も住まない形になったことにより、申立人の意向が変わり「建物を収去する。また賃料相当の損害金について調停で協議したい」とのことで、令和4年12月12日に再度の調停を申し立てられました。それ以降4回の調停が行われ、令和5年7月13日に大津簡易裁判所より調停案を受理しました。

次に調停の概要についてご説明いたします。

6ページをご覧ください。

裁判所からの調停案は

・占有面積は住宅として使用していた292.9㎡であることを当事者双方確認する。

・占有土地上に存在する建物を令和6年2月末日までに収去して、本件占用土地を相手方に更地にして明け渡す。本件建物収去費用は申立人らの費用とする。

・申立人らは相手方に対して紛争解決金として1,575,120円を令和5年11月30日までに支払う。という和解内容でした。

この金額は、固定資産税相当額78,756円の2倍の10年分という、過去の判例に基づいて算定されたものです。

申立人の主張としましては、

・住宅として建物を建て占有していた部分については、損害金を支払う。

・建物の収去については申立人の費用で収去する。という内容でした。

次に7ページをご覧ください。

調停委員の見解としては、建築確認面積である467,37㎡のうち、住宅部分(292.9㎡)については占有を認められており、損害金を払われる意思があり、建物も早期の収去を検討されている。このあたりで和解に応じられてはどうか。というものでした。

本市として今回裁判所の調停案を受け入れる理由としましては、

・土地の使用賃借権を認めないという本市の主張が受け入れられている。

・申立人の調停申立書では損害金と記載されている。損害金という名目では民法に基づいて3年間しか遡れないが、調停案では、紛争解決金と記載されることにより、不当利得を10年間遡ることが可能であることを踏まえた表現となっている。

・固定資産税の2倍という過去の判例に基づく金額となっている。

以上の理由により、裁判所の調停案を受け入れる形で和解することにより、長期間不法占有となっているこの問題の解決をはかりたいと考えております。

説明は以上になります。どうぞよろしくお願いいたします。