

令和5年8月市議会通常会議 施設常任委員会

議案第122号

法定外水路敷き不法占用に係る民事調停について

令和5年9月19日(火)
建設部路政課

個人情報に配慮し一部記載を削除しています。

1 趣旨

申立人が、昭和28年頃から現在まで、法定外水路敷き（旧一級河川長沢川敷き）に住居建物（未登記）を建築し、不法に占用している件について、申立人から民事調停が申し立てられた。大津簡易裁判所から同氏（申立人）、本市（相手方）双方に調停案が出されたことを受け調停を成立させるため、令和5年8月通常会議に議案を提出するもの。

1 申立人

A氏、B氏

2 申立ての趣旨

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。使用借権が認められないときは、申立人が土地の明け渡しに伴い相手方に支払うべき土地の使用にかかる損害金の相当額を確定するもの。

2 不法占拠の概要

- 土地の沿革

所在及び地番 大津市一里山

地目 宅地

地積 公簿1008㎡

(建築確認による面積467.37㎡)

- 不法占用面積 292.9㎡ (住居として占用)

3 調停に至った経過 1

昭和28年頃

A氏の夫が住宅建築

昭和57年頃

A氏の夫が住宅改築

平成17年3月31日

国土交通省が大津市へ当該地を譲与

平成29年4月9日

A氏の夫が死亡(A氏、長男が居住)

平成29年11月

A氏らから相続調査の依頼を受けた申立人弁護士が来所『譲与か格安での払下げを希望』

平成30年10月

三男(B氏)、申立人弁護士が来所『払下げについて調停での協議を検討している』

平成31年1月15日

調停申立て

3 調停に至った経過 2

平成31年3月1日～令和2年12月3日
10回の調停を重ねたが不調に終わる。

令和3年12月

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、提訴されてもやむなしとのこと。提訴する場合は事前連絡が欲しいとのこと。

令和4年9月

提訴の調整の進捗に伴い、申立人弁護士に連絡したところ、『長男が既に死亡し、高齢のA氏の単身となったため、三男のB氏が引き取っていて、当該地には誰も住んでいない。①建物の収去は行う②賃料相当損害金について調停で協議できるなら、再度の調停の申し立てる』とのことであった。

令和4年12月12日

再度、申立人が調停申立て。申立人側の生活環境状況の変化も考慮し、対応を検討していくこととなった。

令和5年2月2日～令和5年7月12日

計4回の調停。

令和5年7月13日

大津簡易裁判所より調停案を受理。

4 調停の概要について 1

裁判所からの調停案の提示（和解内容）

- 占有面積は実質、住居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。
- 申立人らが、本件占有土地の明渡しを遅延したときは、令和6年3月1日から明渡し済まで1日あたり、2,710円の割合による違約金を支払う。
- 申立人らは相手方に紛争解決金として1,575,120円を令和5年11月30日までに支払う。（固定資産税相当額 78,756円×2倍×10年 = 1,575,120円）

調停での主張（見解）

【申立人の主張（見解）】

- 住宅として建物を建て占有していた部分（292.9㎡）については、損害金を払う。
- 建物の収去については、申立人の費用で収去する。

4 調停の概要について 2

調停委員の見解

- 申立人は、建築確認による面積（467.37㎡）のうち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。

【調停案の受け入れの理由】

- 土地の使用貸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。損害金は民法に基づいて3年間しか遡れないが、勧告では、紛争解決金と記載されることにより、10年間遡れることを踏まえた調停案となっている。
 - 固定資産税の2倍という過去の判例に基づく金額での調停案となっている。
- ※以上の理由から調停案は妥当と判断したもの。