

を超えるものと考えられる。

(イ) この点につき、原告らは、門真市が本件照会の際に本件各土地の買取りを希望していれば、本件各土地の更地価格（上記(ア)）から本件各建物の解体費用（約5億8000万円）を控除した金額で買収することができる旨主張する。

しかし、門真市が本件照会の際に本件各土地の買取りを希望し、本件各土地を買い取ることとなった場合には、その買取価格については、補償基準要綱及びその実施規程である補償基準の定めによって求められる（補償基準要綱1条、補償基準1条、交付要綱附属第Ⅱ編第1章16-（8）16参照）。しかるところ、補償基準8条2項は、取得する土地に対して正常な取引価格をもって補償する場合（同条1項の場合）において、当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする旨規定しているのであるから、本件各土地についても、上記の場合における買取価格は本件各建物がないものとしての本件各土地の正常な取引価格（更地価格）となるのであって、本件各建物の解体費用を控除することは補償基準に反するものというべきである。原告らの上記主張は、補償基準に反する取扱いを求めるものであって、採用することができない。

イ 本件各建物の移転補償費について

(ア) 前述のとおり、門真市が本件照会の際に本件各土地の買取りを希望し、本件各土地を買い取ることとなった場合には、本件各建物の買取価格又は移転補償費についても、補償基準要綱及びその実施規程である補償基準の定めによって求められる。しかるところ、補償基準28条1項前段は、土地の取得又は使用に係る土地に、建物で取得せず又は使用しないものがあるときは、当該建物を通常妥当と認められ

る移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする旨規定しているのであるから、門真市は、本件各土地を取得するに当たり、取得し又は使用する必要のない本件各建物について、「通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用」（移転補償費）を補償する必要があるというべきである。そして、本件各建物の除却工法による移転補償費は、本件補償の際に用いられた損失補償金算定調書（乙35）によれば、合計29億4390万7000円であると認められる。

(イ) この点につき、原告らは、門真市が本件各土地を買い取る場合には、 との協議により、本件売買契約における代金額（3億6225万円）程度で本件各建物を取得することもできると主張するようである。

しかし、前述のとおり、本件各建物の補償についても、補償基準要綱及び補償基準の定めによることが求められるというべきであって、民間における通常の不動産取引と同様の価格交渉が可能であるとする原告らの主張は採用することができない（なお、本件各建物につき、補償基準30条の適用がないことについては後述する。）。

ウ 小括

以上によれば、門真市が本件照会の際に本件各土地の買取りを希望した場合には、 との協議が成立したとしても、本件各土地の買取価格及び本件各建物の移転補償費の合計は、約49億円であると見込まれ、少なく見積もっても45億円を超えるものと認められる。

したがって、門真市が買取りを希望すれば15億円を下回る価格で本件不動産を購入し得たとはいえず、むしろ、本件移転補償費よりも多額の支出を要したものであるから、原告らの主張（主張の骨子

②) は採用することができない。

(3) 「買取希望無し」とした本件回答は不合理であるか否か（主張の骨子）

③)

ア 原告らは、園部及び門真市の職員らは、本件各土地を取得する必要性を認識していたにもかかわらず、通常行っている各部長への買取希望の有無の確認を省略し、都市建設部長のみにその確認をするにとどめ、本件照会からわずか1日で「買取希望無し」と判断して回答したものであり、本件回答に合理性がないことは明らかであるなどと主張する。

イ しかし、門真市には平成22年3月3日（本件回答）時点で本件各土地を購入する必要性はなかったというべきであるから（上記(1)）、原告らの上記主張は、その前提を誤るものといわざるを得ない。また、門真市が本件各土地につき「買取希望有り」と回答するためには、具体的な買取りの目的（公拡法6条1項）を示す必要があるところ（甲3の3、乙14、33の3、34の3）、上記のとおり、門真市には、当時、本件各土地を買い取る必要性はなかったものであり、これを買い取って使用する行政上の目的もなかったといえるから、門真市として、本件照会に対し、買取りの目的を示して「買取希望有り」と回答することはできなかったといえる。

なお、門真市が本件照会に対し「買取希望有り」の回答をするためには、そのための予算措置が必要であるところ（乙33の3、34の3）、門真市の財政状況は非常に厳しく、平成20年度の財政調整基金残高はわずか14億6300万円であったこと（乙28）、当時、門真市土地開発公社は、解散に向けて累積赤字を減らす業務のみを行っており（平成25年1月25日解散）、新たに土地を取得する業務は行っていなかったこと（乙28、36、49、証人■）、公共用地先行取得事業特別会計において地方債を発行するための手続を3週間の回答期限（公拡

法6条2項) 内に間に合わせることは事実上不可能であったこと (乙37, 49) などの事情が認められ、たとい原告らが主張する金額を前提としても、門真市が本件照会に対し「買取希望有り」と回答することは、門真市の予算面からみて困難であったと認められる。

ウ 原告らは、門真市において、議会に諮ることもなく、各部長への買取希望の有無の確認を省略し、都市建設部長のみにその確認をするにとどめ、わずか1日で本件回答をしたのは異例の措置であると主張する。

しかし、門真市において、公払法上の届出等につき買取希望の有無の通知を行うまでの期間が数日程度のものは少なくなく、当日中に通知しているものもあること (乙16, 49, 証人■■■), 公払法に基づく届出に係る決裁は部長の専決事項とされており (門真市事務処理規程7条, 別表2第6項), これを議会に諮る運用はされていないこと (乙53, 弁論の全趣旨), 本件の他にも、門真市において、公払法上の届出等につき、事業を所管する都市建設部長にのみ買取希望の有無を確認する例は複数存在すること (乙29, 33) が認められ、前述のとおり、当時、門真市において本件各土地を購入する必要性はなかったことにも鑑みると、本件照会から本件回答に至るまでの手続等が異例のものであったとは認められない。

エ 以上のとおり、本件各土地につき「買取希望無し」とした本件回答は、内容的にも手続的にも不合理であるとは認められず, 原告らの主張 (主張の骨子③) は採用することができない。

(4) 本件移転補償費の算定に誤りがあるか否か (主張の骨子④)

ア 本件移転補償費については、店舗の再築を要しない「除却工法」によるものとして、補償基準28条1項前段、補償細則第15第1項(六)五ロ並びに算定標準Ⅱ4(5)イ及び同(1)①アaにより、従前建物の現在価額 (推定再建築費及び耐用年数等を基に算定) に取壊し工事費を加え、

発生材価額を控除して算定されたことが認められ（事実経過(15)），その計算過程において誤りがあるとは認められない（乙35，弁論の全趣旨）。

イ この点につき，原告らは，本件売買契約は本件各建物の直近の取引事例であって，その価格は「正常な取引価格」といふべきであるから，本件各建物に対する補償費は，補償基準30条（要旨，建物の移転補償費が当該建物の取得価格を超えるときは，当該建物を取得することができる旨の規定）により，本件売買契約における本件各建物の代金3億6225万円を基準として算定されるべきであるとか，本件各建物を上記金額をもって買い取るべきであったなどと主張する。

そこで検討するに，補償基準15条は，取得する建物に対する補償については，土地の取得に係る補償の例による旨規定し，同基準8条1項は，取得する土地に対しては，正常な取引価格をもって補償するものとする旨規定し，同基準9条1項は，上記の正常な取引価格は，近傍類地の取引価格を基準とし，これらの土地及び取得する土地について，同項各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする旨規定する。他方，同基準16条は，近傍同種の建物の取引の事例がない場合においては，同基準15条の規定にかかわらず，取得する建物に対しては，当該建物の推定再建設費を；取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする旨規定する。

⑥ これらの規定によれば，建物の「正常な取引価格」は，「近傍同種の建物」の取引事例がある場合には，近傍同種の建物の取引価格を基準とし，近傍同種の建物と取得する建物との間で，価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定すべきものとされているものといえ，補償基準において，取得する建物それ自体の過去の取引価格をもって，当該建物

印
15
月
日

の「正常な取引価格」とするものとはされていない。また、「近傍同種の建物」との文言や上記の比較考量による算定方法等に照らせば、「近傍同種の建物」には、取得する建物それ自体を含まないことは明らかである。

そうすると、本件売買契約における本件各建物の価格は、本件各建物の「正常な取引価格」でも、「近傍同種の建物」の取引価格でもないというべきである（なお付言するに、本件売買契約においては、本件各建物の価格を0円又は備忘価格にとどめることも検討されたが、このような価格にすると税務調査があったときに説明に耐えられない可能性があるとの指摘があったため、固定資産評価額等を考慮して3億6225万円とされたというのであり（事実経過(9)）、このような特殊な事情に基づき決定された価格を「正常な取引価格」と評価し得ないことは、この点からも明らかである。）。

したがって、本件各建物を取得することとした場合の取得価格については、「近傍同種の建物」の取引事例がない場合に係る補償基準16条により、本件各建物の推定再建設費を基に算定することになるところ、その算定結果が本件移転補償費の金額を下回るとは認められないから、本件各建物につき補償基準30条の適用はないというべきであり、門真市が同基準28条1項前段により移転補償を行ったことに誤りがあるとは認められない。原告らの主張（主張の骨子④）は採用することができない。

ウ なお、原告らは、最終準備書面において、本件各土地につき、本件各建物が存在する状態のままで換地処分を行い、本件各建物の除却工事を行えば、門真市は原告らに対し損失補償を行う必要はなかったと主張する。

しかし、換地処分は、原則として、換地計画に係る区域の全部につい

て土地区画整理事業の工事が完了した後に行われるものであり（土地区画整理法103条2項本文），除却すべき建物があれば，仮換地を指定した上で当該建物を除却し，移転補償を行うことになるのであって（同法98条1項，77条1項，78条1項），換地処分により建物の所有権の放棄を強制することはできない。原告らの上記主張は，その前提を誤るものといわざるを得ず，採用することができない。

また，原告らは，が自ら本件各建物を除却すれば，門真市は損失補償を行う必要はなく，解体費用も負担する必要がないと主張するが，が自らの負担で本件各建物を除却する予定であったことはうかがわれないし，門真市において，が自らこれを除却するまで事業の遂行を停止すべきであったともいえない。原告らの主張は採用することができない。

(5) 小括

2018.3
以上のとおり，①門真市に平成22年3月3日（本件回答）時点で本件各土地を購入する必要性があったとは認められず，②門真市が本件照会の際に本件各土地の買取りを希望していれば15億円を下回る価格で本件不動産を購入し得たとは認められず，かえって，本件移転補償費の金額を超える負担が必要であったと認められ，③「買取希望無し」とした本件回答は内容的にも手続的にも不合理であるとは認められないから，本件回答が違法であるとは認められない。また，④本件移転補償費の算定に誤りがあるとは認められないから，本件補償が違法であるとも認められない。

また，原告らは，本件回答及び本件補償は，園部やその意向を受けた門真市の職員らとが共謀の上，門真市の損失の下でに不当な利益を得させるために行われたものであると主張するが，これらの者が上記のような意図をもって共謀したことをうかがわせる証拠は見当たらない（なお，都市計画部長であったは，門真市を退職した後に

に再就職しているが、そのことをもって直ちに、が門真市に在職中にと癒着していたとか、背任の意図をもって共謀していたと推認することはできない。）。。

よって、園部及びによる共同不法行為があったとは認められないから、これに基づく損害賠償請求（事案の骨子(2)ア）はいずれも理由がない。

- 3 争点(2)（本件移転補償費の算定に係る園部の不法行為の成否—事案の骨子(2)イの不法行為に基づく損害賠償請求）について

上記2(4)記載のとおり、本件移転補償費の算定に誤りがあるとは認められないから、本件移転補償費の算定に係る園部の不法行為が成立する余地はなく、これに基づく損害賠償請求（事案の骨子(2)イ）はいずれも理由がない。

- 4 争点(3)（本件補償契約の有効性—事案の骨子(2)ウの不当利得返還請求）について

原告らは、本件移転補償費の算定は補償基準に反しており、その金額はあまりに高額であって、地方自治法2条14項及び地方財政法4条1項の趣旨に著しく反するから、本件補償契約は公序良俗に反するものとして無効であると主張するが、上記2(4)記載のとおり、本件移転補償費の算定に誤りがあるとは認められないから、本件補償契約が公序良俗に反し無効であるとも認められない。

したがって、本件補償は法律上の原因を欠くものではなく、に対する不当利得返還請求（事案の骨子(2)ウ）は、いずれも理由がない。

第4 結論

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、原告らの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所第7民事部