

市民の意見に耳を貸すべき。  
過払いの徹底究明を！



# 借りてもいない土地に借地料支払い50年間・ JR西日本には返還請求もしていないことが発覚



宇治市は、3月末で宇治公民館・市民会館を「閉館」しました。共産党議員団は、「閉館」の中止、「建替えて存続を」と求め奮闘しました。質疑の中で、市が、JRに53年間も国土交通省の土地も含めて多額の賃貸料を支払ってきた事が明らかになり、市の責任を追及しました。

## 市民・議会にひた隠しで・ 借地料を2400万円も過払い、請求額はわずか270万円!?

市教委は、党議員が一般質問のために要求した「JRとの宇治公民館借地契約書」の契約金額を黒塗りにして提出しました。その後、予算委員会で、党議員から「公文書に黒塗りはおかしい。金額の明示を」と追及され、やっと、金額や契約者を明示した3年ごとに更新している契約書を議会に提出しました。

その中で、市がJRから借地している土地は170.46㎡なのに、昭和36年にJR（当時は国鉄）と借地契約した時から国土交通省の土地を含む493㎡の借地料を払っていたことが明らかになりました。市が、昭和36年4月1日から平成25年7月25日までに、国鉄、JR西日本、JR不動産に支払った借地料は約3700万円になります。平成26年2月26日付けで借地面積を493㎡から170.46㎡に契約変更していますが、本来の実際の借地面積

170.46㎡以外の面積の借地料は過払いであり、その額は約2421万円にもなります。市は、顧問弁護士から、「民法703条の『不当利得』（法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う）」に該当し、時効は10年」とアドバイスを受けていましたが、商法による時効5年とし返還請求額272万6700円、JR西日本に対して一切の請求をしないとする確認書を交わしていました。

## 宇治公民館の「閉館」理由は破綻！ 利用を継続し、建替え・存続を

市教委は、宇治公民館・市民会館の「閉館」理由に①JRの借地契約期間が3月末で終了、②JR奈良線の複線化事業が始まり利用者の移動確保が困難、③耐震性に問題がある、と説明し、「閉館」後も、利用調整も解決したかのような報告をしています。しかし実際は、「予約がいっぱいで利用日を減らした」「遠くまで行くのが困難で解散した」「分散して施設を利用せざるをえない」など、市民の活動に支障が生まれています。

党議員団は、複線化工事は平成30年度は始まり、ず慌てて閉館する必要がないこと、借地（南側駐輪場）を返還しても建物や駐車場に影響はなく継続して利用できること、1年前に耐震性不足と分かっていたのに放置してきた市の責任こそ問題だと追及し、市が契約更新の交渉も全くしていなかったことも明らかにしてきました。

公民館は市民の学びの場です。市民の声を聞かず一方的な「閉館」は中止するべきです。

### JRとの借地契約の経過

市は、昭和36年に観光バス駐車場として、宇治公民館（市民会館）敷地の一部、借地面積493㎡の土地を国鉄（昭和62年の民営化後はJR西日本旅客鉄道株式会社）から賃借し、3年ごとに契約更新。

市民環境部から管理運営を委任された市教育委員会は、平成25年6月15日にJR奈良線の複線化・高速化を知り、借地の範囲、面積を精査。その結果、長年にわたり契約書に凶面が添付されておらず、借地面積は493㎡であることを確認。登記簿で、平成16年7月21日に「宇治里尻75-2」は、国交省が「真正な登記名義の回復」を行い土地登記を行っていること、国交省の土地もJR不動産（JR西日本の管理会社）へ賃借代を支払っていることを初めて確認。

市教委は、市の顧問弁護士に相談。弁護士は①民法第703条の「不当利得」に該当し時効は10年、②現地で立会い面積の確定を、③裁判で返還請求をとアドバイス。

市教委はJR不動産に「不当利得の返還義務」を根拠に548万9694円を請求。JR不動産は、「他人財物」であっても契約は有効で、宇治市に賃料を返還しない、国交省に支払うと回答。

平成26年1月29日、現地で両者が立会い、JRからの借地は170.46㎡であると確認。

市は、JR不動産と、商法第522条により時効5年で、平成21年4月1日からの賃料の過払い分の返還請求を272万6700円とする確認書を交わし決着。



日本共産党宇治市議員団  
団だより 2018. 4. 29号  
連絡先：tel22 - 3141