

店舗移転補償額の提示が遅れたことによる

損害の有無が争われた事例

― 都市計画事業における店舗移転補償に係る損害賠償請求事件 ―

道路局道路交通管理課 青柳 敬直

〔一審判決〕平成一七年九月一五日 京都地裁 請求棄却

(原告控訴)

〔控訴審判決〕平成一八年二月 九日 大阪高裁 請求棄却

(原告上告)

〔上告審決定〕平成一八年六月三〇日 最高裁 上告棄却

(確定)

はじめに

本件は、都市計画事業により移転の対象となった店舗の経営者が、移転補償料を得る目的で赤字の店舗を経営し続けた結果、都市計画事業者から移転補償額の提示が遅れたこと等により損害を被ったとして、損害賠償を請求した事案である。判決では、用地交渉の当事者として信義則に基づき、誠実に交渉する注意義務の存在を示唆するなど、用地補償事務における参考になるものと考え、確定した控訴審判決を紹介する次第である。

一 事案の概要

本件は、被告（A市）が事業主体である都市計画事業（以下「本件都市計画事業」という。）の事業対象地域内にある賃貸店舗において小売店営業を行っていた原告が、被告からの補償金額の提示が遅れ、そのために賃借権補償金相当の損害等合計六、五九一万三、四九二円の損害を被ったとして、被告に対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき、上記損害の内金二、〇〇〇万円及びこれに対する平成一五年六月一日から支払済まで民法所定年五分の割合による遅延損害金の支払いを求めたところ、一審が請求を全て棄却したので、これを不服として原告が控訴するとともに、控訴審で請求金額を八五四万八八七円（内訳は後記のとおり）に縮減した事案である。

1 前提となる事実（争いがなければ、証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認められる事実）

(1) 本件都市計画事業

ア 目的

K本線Y駅周辺は、踏切の影響等により交通渋滞が著しく、特に競馬開催日には飽和状態に達していることから、被告、K鉄道株式会社（以下「K」という。）及び日本中央競馬会の三者が協力して、同駅を含めた鉄道の高架化や緩衝側道を整備し、併せて被告単独で駅前広場等の都市施設の整備を行い、交通渋滞の緩和と地域住民の利便を図るとともに、Y地域の交通拠点の形成を推進することを目的とする。

イ 概要

本件都市計画事業は、被告が事業主体となり、Kが鉄道施行主体となつて行う、K本線Y駅を中心とした約一・五km間の鉄道を高架化するとともに、高架化による環境保全等を図るため部分的に側道を整備するK本線Y駅付近立体交差化事業及びその関連事業としてA市単独で行う街路事業により新Y駅の西側に駅前広場を整備する事業の二つからなり、両事業を併せて「K本線Y駅周辺整備事業」という。

ウ 事業の経緯

本件都市計画事業については、平成十一年八月に都市計画決定が行われ、同年一二月にB府知事から事業認可を得て、本格的な事業化に入った。

エ 事業の現状

本件都市計画事業にかかる用地取得対象件数は四七件であり、平成一六年三月末現在でその内二六件が完了している。

本件都市計画事業の完成予定時期は、事業化当初は平成一七年度末とされていたが、地上踏切から東側の用地取得が難航し、当初計画からかなり遅れていることから、完成時期は当初の予定より数年の遅れとなる見込みとなつている。

オ 被告とKとの委託関係

被告は、Kとの「用地取得事務の委託に関する協定書」に基づき、本件都市計画事業にかかる用地取得事務のうち、権利者調査、用地測量、物件調査、補償金の算定、補償金の額の提示、買収交渉、補償交渉等をKに委託し、被告は事業説明、Kへの指導事務等を担当している。

(2) 原告は、株式会社Mが所有する建物（以下「本件建物」という。）の一階部分を賃料月額一八万円で賃借し、衣料品店を経営していたが、本件建物の敷地の一部が本件都市計画事業の事業対象地であったから、本件建物は、用地買収により、移転が必要となる物件であった。

なお、本件建物一階は、原告以外にも、有限会社C、有限会社D及びEが賃借していた。

また、本件建物の敷地の土地所有者はM1であり、株式会社Mの代表取締役M2の夫はM1の子であるM3であるが、Kとの買収交渉にあたっては、M3がM1及び株式会社Mの

交渉窓口となっていた。

(3) Kと原告との交渉等の経過の概要

ア 平成一二年二月二〇日に本件都市計画事業の起工式が行われ、平成一二年から被告の用地買収作業が開始された。

イ 平成一二年二月二二日、A市によって、「Y駅周辺整備事業にかかる建物調査・準備事業説明会」が開催され、地権者、店舗関係者に対して買収の協力の要請がされた。

ウ 平成一二年三月二日に初めて原告に対し営業調査がなされた。

エ Kの担当者は、平成一二年八月にはじめて、原告からKとの交渉の委任を受けた弁護士U（以下「U弁護士」という。）をその事務所に訪問し、以後、同弁護士、原告の役員であるTとの交渉がされてきた。

オ 平成一二年一〇月二五日、原告は、Kの担当者に対して、原告の希望する補償金の額として五、九六九万三、四九二円を提示した。

上記補償金の積算内訳のうちの主要なものは、四年間の売上減少による営業損害額が約三、七〇〇万円、新店舗開設工事費が約八三三万円、移転費用が約四五〇万円、五年間の賃料差額補償金が三九〇万円、廃業損害額が三〇〇万円等である。

カ 本件建物周辺では買収作業が始まってからは店舗の閉鎖が進み、従来の商店街はその姿を失い、買い物客も見られなくなってしまう。そのため、平成一三年ころには原告の本件建物での営業は赤字の状態となり、原告は、Kの担

当者に対して、早く補償金の額の提示をして欲しいと求めるとともに、補償金の支払を受ける資格を保持しておく意図の下に、同店舗の賃貸借契約を維持して、その営業を継続していた。

キ 原告は、賃料の支払いが困難な状態となったことから、株式会社Mに対し、平成一四年二月二五日付内容証明郵便により、平成一四年三月分以降の賃料を月額六万円に減額する旨通知したが、同社はこれに応じなかった。

ク 原告は、平成一四年一二月末、店舗を閉鎖した。

ケ Kの担当者は、平成一五年二月二一日、原告に対し、一六二万八八七円の補償金の額を初めて提示した。

上記補償金の積算内訳のうちの主要なものは、借家人補償金が約八〇万円、営業休止補償金が約四二万円、建物等移転料が約二五万円、移転雑費が約一四万円である。

コ 原告は、平成一五年二月、株式会社Mに対して、契約書による三ヶ月後の平成一五年五月末日をもって賃貸借契約解除の通知をした。

(4) 被告における都市計画事業の用地取得事務の概要について
ア 土地の買収により建物や動産の移転等が必要となる場合には、所有者の協力を得て物件調査を行い、調査結果に基づいて移転等にかかる補償金の算定を行う。

イ 土地の買収により建物を賃借していた借家人の賃借の継続が困難となる場合には、他の建物を賃借するのに通常必要となる費用を算定する。

ウ 建物等の移転により営業を休まざるを得ない場合には、

事業主に営業資料の提出を求め、この資料に基づいて営業の一時休止等によって生じる営業上の損失に対する補償金の算定を行う。

エ 上記アからウまでの補償金の算定は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和三七年六月二十九日閣議決定）に基づいて定められた被告の損失補償基準に基づいて、被告建設局用地室が行う（但し、本件都市計画事業の場合には受託者であるKが行うこととされていた。）。

オ 補償金の算定にあたっては、土地の価格の比準の方針、建物の移転方法その他補償に関する事項について協議するため、A市用地事務取扱規程（昭和五八年五月七日訓令甲第一一号）第九条による調書を被告理財局財務部財産監理課に提出し、その審査を受ける。

カ 同課の審査を経て、被告建設局用地室で補償金の額を確定し、土地所有者及び関係権利者に補償金の額を提示して、買収交渉及び補償交渉を行う（但し、本件都市計画事業の場合には、補償金の額の提示と買収交渉、補償交渉はKが行うこととされていた。）。

なお、事業認可によって事業対象地を土地収用法に基づいて強制収容することが可能となる（都市計画法第六九条）が、通常は任意買収による用地取得を進め、事業の最終段階で収容を検討することとしている。

キ 借地人、借家人等の関係権利者がいる場合、買収する用地の更地の状態での引渡しを実現するため、土地所有者と売買契約と関係権利者との補償契約とは原則として同時

に行うこととしている（同時契約の原則）。

したがって、関係権利者がいる場合の交渉の順序については、①土地所有者から接触すること、②関係権利者との交渉は、土地所有者の了解を得た後に行うこと、としている。

ク 借家人が、上記補償金の支払を受けるには、当該補償契約締結時に借家権を有していなければならない。

2 争点及び当事者の主張

(1) 被告の原告に対する損害賠償責任（不法行為責任）の

有無（争点1）
ア 被告の注意義務の有無

（原告の主張）

原告の賃借権は本件都市計画事業によって必ず被告に買収又は収用されることが明らかであり、このような事実上拘束された関係においては、任意買収等の契約締結前であっても、買収する側の被告は買収される相手方に対し、誠実かつ迅速な手続で処理し、相手方に対して不当な損害を発生させないようにする信義則上の注意義務がある。

（被告の主張）

否認ないし争う。

イ 被告の上記注意義務違反の有無

（原告の主張）

被告は、平成一二年八月末日には原告に対する補償金の額の提示が可能であったにもかかわらず、補償金の額の提

示が遅れることにより原告は意味のない営業を続けて支払賃料相当の損害が発生し、ひいては店舗を閉鎖しなければならぬ状態に陥るおそれがあることを知り、又は知り得たにもかかわらず、提示の日を引き延ばし、平成一五年二月二日まで補償金の額を提示しなかった。

したがって、被告は上記注意義務に違反したといえる。

(被告の主張)

被告が平成一五年二月二日まで補償金の額を提示しなかったことは認め、その余は否認する。

土地所有権者との売買契約と関係権利者との補償契約とは、原則として同時に行うとの同時契約の原則及び原告の補償金の算定に必要な資料の提出遅延を考慮すれば、平成一二年八月末日には補償金の額の提示が可能であったとはいえず、また、平成一五年二月二日に補償金の額を提示したことをもって提示が遅延したとはいえない。

したがって、被告に上記注意義務の違反はない。

(2) 原告の被った損害の有無・金額及び

因果関係の有無(争点2)

ア 賃借権補償金相当の損害

(原告の主張)

被告は、平成一二年八月末日には補償金の額を提示することが可能であったにもかかわらず、平成一五年二月二日まで提示しなかったため、原告は、赤字であるにもかかわらず賃料を支払っていたが、賃料の支払いが困難となり、平成一四年一二月末日に店舗を閉鎖し、平成一五年五月末

日をもって賃貸借契約を解除したので、賃借権補償金を受領することができなくなった。そのため、原告は賃借権補償金一六二万八八七円相当の損害を被った。

(被告の主張)

原告が、赤字であるにもかかわらず賃料を支払っていたが、賃料の支払いが困難になり、平成一四年一二月末日に店舗を閉鎖し、平成一五年五月末日をもって賃貸借契約を解除したことは不知、その余は否認する。

原告は、被告が提示した前記補償額が低額にすぎるとして、補償契約の締結を拒否するとともに、賃貸借契約を解除したのであるから、原告が上記補償額を取得できなかったことについて、被告に責任はない。

イ 賃料相当の損害

(原告の主張)

被告は、平成一二年八月末日には補償金の額を提示することが可能であったにもかかわらず、平成一五年二月二日まで提示しなかったため、原告は、賃借権補償金の支払を受けるのに必要な賃借権を維持するために、平成一二年九月分から平成一五年五月分まで、上記店舗の賃料(合計五九四万円)を支払わざるを得なかったため、本件においてその内金五九二万円を損害として請求する。

(被告の主張)

原告が上記賃料合計五九四万円を支払ったことは不知、その余は否認する。

原告は支払った賃料について店舗の使用という対価を得

ており、損害は発生してない。

また、赤字でありながら賃料を支払い続けるのは原告の選択である。

ウ 慰謝料

(原告)

被告は、平成一二年八月末日には補償金の額を提示することが可能であったにもかかわらず、平成一五年二月二一日まで提示しなかったため、原告は、この間、店舗をいつまで維持するか不安定な状態におかれ、また、結果的に無駄な賃料の支払いを続けさせられ、精神的苦痛を被った。その慰謝料としては一〇〇万円を下らない。

(被告)

否認する。

二 争点に対する判断

1 当裁判所も、原告の本件請求を棄却すべきものと判断する。

その理由は、以下のとおりである。

2 争点1について

(1) 被告の注意義務の有無

ア この点について、原告は、前提として、本件都市計画事業が認可されたことによって、事業主体である被告と、同事業が収用対象としている土地を敷地とする建物の賃借人である原告とは、事実上拘束された関係にあるとするので、検討する。

原告の主張するように、本件建物の存する敷地の一部は

本件都市計画事業の事業対象地となっていた(一―一―)②から、同敷地の全部又は当該一部が買収対象であったことは明らかである。

しかし、買収対象の土地にある建物の賃借人において、補償契約が成立するまで(本件都市計画事業の場合、土地収用法による収用手続はとられていないが、収用手続がとられている場合は収用裁判のあるまで)、賃貸借を継続するか、あるいは退去するかは賃借人の自由であり、賃借している建物の敷地が買収の対象になったことによって、将来、敷地が収用されると、同土地上の建物の賃借人が賃借権を失うことになるもの、それまでの間について、賃借人が、当該賃借権の処分等に関して、本件都市計画事業によって何も拘束されてはいない。したがって、本件において、原告と被告との間に事実上拘束された関係が生じたとはいえない。

すなわち、本件のような都市計画事業が行われる場合(大規模商業施設の進出等のような民間事業者による開発事業が行われる場合でも同様である)、事業の進捗に伴って、同事業の対象地一帯に様々な影響が生じて、商業的環境が変化し始め、商店等の営業成績が悪化する場合もあり得ることである。このことを前提として、補償金(民間事業者による開発事業の場合の立退料に相当する。)を得るまで賃料を支払っても賃貸借を継続した方が有利であるか、退去した方が有利であるかは、買収対象地上の建物を賃借して営業している者において、自己責任に基づき、経

営上の判断によって決すべきことであり、その者と事業者との間に事実上拘束された関係があるとはいえない。

したがって、原告と被告との間に事実上拘束された関係があることを前提とする原告の主張は失当である。

イ しかし、本件においては、被告の担当者又は被告から買取交渉、補償交渉及び補償金の額の提示の事務を受託していたKの担当者（以下「K担当者」という。）は、平成一二年八月以降、T、U弁護士との間で、原告に対する補償金の額がいつ提示されるかについての交渉を行ってきたことが認められる。

したがって、原告と被告は、このような交渉の当事者として、信義則上、誠実に交渉する注意義務（以下「本件注意義務」という。）はあつたといえる。そして、K担当者らにおいて、原告に対する補償金の額の提示を不当に引き延ばすようなことがあつた場合には、原告の地位を不安定にし、不測の損害を及ぼすおそれがあるから、本件注意義務に違反するといえる。

(2) 被告の本件注意義務違反の有無

ア この点について、原告は、平成一二年八月末日には原告に対する補償金の額の提示が可能であるにもかかわらず、被告は、その提示の日を引き延ばし、平成一五年二月二二日まで提示しなかつたと主張するので、検討する。

イ 一―1―(3)エ、書証、及びTの証言によれば、平成一二年八月ころから、T、U弁護士とK担当者らとの間で、補償金の額の提示の時期について交渉が繰り返されてきてお

り、その際、K担当者らから、数回にわたって、補償金の額の提示が可能となるおおよその時期を示したこと、しかし、その時期が次々と先に変更されたことが認められ、結果的に、原告に対する補償金の額の提示までには相当の長期間を要したといえる。

ウ しかし、K担当者らが示した時期は、①原告が補償金の額の算定に必要な資料を提出すること及び②本件建物の敷地の所有者であるM1及び本件建物の所有者である株式会社M（双方の交渉窓口はM3）との交渉が順調に進むことを前提としていたことは容易に認められる。

したがって、上記①、②との関係で、原告に対する補償金の額の提示が平成一二年八月末日には可能であり、その提示の時期が不当に引き延ばされたといえるかどうか検討する必要がある。

(7) 上記①との関係

原告に対する補償金の算定のためには、確定申告書写、貸借対照表、損益計算書等の資料が必要である（一―1―(4)ウ、書証）が、平成一二年三月二二日に行われたK担当者らによる原告への営業調査の際の資料提出要請に対し、原告からは同年八月末日までは資料が全く提出されておらず、K担当者らの再三の提出依頼により、平成一三年六月二五日、同年一〇月三日、平成一四年六月一日及び同月一三日に順次提出され、最終的にすべての資料が提出されたのは平成一四年一〇月一七日である（書証）。

そして、これらの資料をもとにKがコンサルタントの協力を得て補償金を算定する（――1――(1)オ、同(4)エ、証人）のであるが、補償金の算定に当たっては、被告理財局財務部財産監理課の審査を受けることとされている（――1――(4)オ）から、同課の審査を経て、被告建設局用地室で補償金の額を確定し（――1――(4)オ）、このように確定された補償金の額をKが提示し、補償交渉をすることになる（――1――(1)オ、同(4)カ）。

したがって、以上の補償金の額の確定に要する手続からみて、原告がすべての資料を提出してから補償金の額の提示までには相当の期間を要することは容易に認められる。

そして、上記の諸手続を経て、K担当者らが原告に対して補償金の額を提示したのは、平成一五年二月二一日（――1――(3)ケ）となったものである。

(イ) 上記②との関係

次に、被告においては、買収する用地に借地人、借家人等の関係権利者がいる場合については、買収する用地の更地の状態での引渡しを実現するため、土地所有者との売買契約と関係権利者との補償契約とは原則として同時に行うこととし（なお、書証によれば、公共用地買収において、このように同時契約を原則とすることは、被告独自のやり方ではなく、広く一般的に行われているところであると認められる。）、関係権利者との交渉は、土地所有者の了解を得た後に行うこととしている（――1――1

―(4)キ）がこのような方法が不合理とはいえず、また、このような交渉手順となることについて、K担当者らは、交渉の当初から、T、U弁護士に説明していたことが認められる（書証）。

そして、本件の場合、土地所有者及び建物所有者の交渉窓口であるM3は原告ら本件建物の賃借人に対して補償金の額を提示することをなかなか了解せず、平成一四年一二月一六日に了解が得られたものである（書証）。

(ウ) 以上によれば、平成一二年八月末日にはK担当者らが原告に対する補償金の額を提示することが可能であったとはいえないうえ、K担当者らがT、U弁護士に示した補償金の額を提示できる時期が先に延び、原告に対する補償金の額が提示されたのが平成一五年二月二一日になり、結果的に原告に対する補償金の額の提示までに相当の長期間を要したのは、上記(ア)、(イ)の事情によるものと認められ、K担当者らが原告に対する補償金の額の提示を不当に引き延ばしたとは認められない（なお、書証によれば、K担当者らは、T、U弁護士に対し、M3との交渉経過については説明していたと認められる。）。

また、原告の資料提出が完了したのが平成一四年一月一七日であり、M3が原告に対する補償金の額の提示を了解したのが同年一二月一六日であることを考慮すれば、平成一五年二月二一日の提示が不当に遅れたものとはいえない（なお、提示は平成一五年二月二一日になつたが、平成一六年一月一日付原告準備書面及び書証に

よれば、平成一五年一月一七日にK担当者らがU弁護士に原告に対する補償金の額の提示をしようとしたが、当日はTが同席していなかったため、同弁護士の要請で同年二月二一日になったものである。

エ 以上によれば、平成一二年八月末日にはK担当者らが原告に対する補償金の額を提示することが可能であったとはいえないうえ、K担当者らが原告に対する補償金の額の提示を不当に引き延ばしたとは認められず、被告に本件注意義務違反があるとはいえない。他に、被告の本件注意義務違反を認めるに足りる証拠はない。

3 以上論じたところによれば、原告の請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がないといふべきであるが、以下において「赤字店舗の賃料支払及び賃借権補償金の喪失に関する原告の主張について」なお補足して説明する。

商人が、その営業のために使用する店舗を賃借した場合、その賃料は同店舗の営業利益によってまかなわれるべき経費である。したがって、同店舗の営業が赤字状態となった場合でも、当該商人が店舗の賃料を負担すべきであって、他人に、賃料の負担を要求できないことは、いうまでもないところである。

本件において、原告は、月額一八万円の賃料で前記店舗を賃借して衣料品販売店の営業をしていたところ、本件都市計画事業の進捗に伴って、原告の店舗周辺の商業的環境に影響が生じて、その営業成績が悪化し、赤字状態となったが（このような事態を生じたことについて、被告に責任があることを示す資料はない）、原告は被告から補償金の支払を受ける意図で、同

店舗での営業を継続したことは、前記のとおりである。

原告が、上記意図で賃料を支払ったこと（原告の自認するところである。）は、営業成績と賃料との上下関係とは別の事情であるから、これによって上記関係自体が変わることはない（営業成績が黒字の場合をみれば、既払賃料は営業利益でまかなわれるべきものであって、被告に転嫁できるはずがないことは明らかである。）。

以上によると、原告が主張する賃料の支払は、上記店舗の営業上生じた費用であって、被告が本件都市計画事業を遂行したことによって生じた損害に当たるといふことはできない。

また、原告が主張する賃借権補償金の喪失についても、原告が同補償金の支払を受けられなくなったのは、原告が提示額に不満を持ち、補償金契約をすることなく上記賃貸借契約を解除したためであることは前記のとおりである。したがって、上記喪失の理由は、原告が補償契約を締結しなかったことにあるから、被告の行為によって、原告が賃借権補償金を取得できなくなったとはいえない。

なお、原告は、被告が原告の財産権を侵害したと主張するが、本件都市計画事業に関する原告と被告との関係は、前記のとおりであるから、被告が原告の財産権を侵害したとはいえず、したがって、原告の上記主張は理由がない。

以上によれば、原判決は相当であり、本件控訴は理由がなく棄却すべきであるから、主文のとおり判決する。