

亀岡市土地開発公社及び 亀岡市住宅公社の
土地処理に関する調査特別委員会（第7回）

日時 平成24年4月10日（火） 午後3時30分～
場所 全員協議会室

1 開議

2 議題

（1）調査報告について

（2）今後の調査について

論点整理

今後の委員会調査内容

3 議会報告会意見について

4 その他

次回委員会日程

論点整理表(案)

事実経過	論点	問題の所在
<p>H18.12.25 住宅公社から土地開発公社に所有権移転登記 土地開発公社がJA京都から5億円借入 住宅公社は三井住友銀行に5億円返済</p>	<p>(1) H18.12.25の登記、借入は誰が決定したのか。 常任(常務)理事の独断で行われた。 市の関与はなかった。</p> <p>(2) 常任(常務)理事はなぜ決定したのか。 三井住友銀行から返済を迫られた状況。 京都銀行に融資を依頼したが、最終的には断られた。 土地開発公社なら市の保証がある。</p> <p>(3) どのような手続きで行われたのか。 土地開発公社常任理事と住宅公社常務理事を兼務していた理事が手続きを行った。 両公社の理事会での審議を経ずに手続きを行った。 公印管理も常任(常務)理事がしていた。</p> <p>(4) 手続き後の処理、報告は。 常任(常務)理事は理事長、会長へ報告をせず、書面上は三井住友銀行に借入れを継続している状況。 (登記を)元に戻すため、住宅公社で京都銀行の借入れ交渉を行う。</p>	<p>違法行為 ・【公正証書不実記載罪】 事実と反する所有権移転登記 ・【私文書偽造罪】 決算書、売渡証書等の虚偽記載 ・【背任罪】不要な所有権移転</p> <p>住宅公社の厳しい状況への会長、理事長の関わり方</p> <p>意思決定形成過程の瑕疵</p> <p>公印管理体制の瑕疵</p> <p>決算書等公文書の虚偽記載、報告</p>
<p>H20.2 土地開発公社健全化の取組みによりH18.12.25の土地処理を市が認知。</p> <p>平成20年3月31日 土地開発公社から住宅公社に所有権移転 住宅公社が京都銀行から5億円借入 土地開発公社はJA京都に5億円返済</p>	<p>(5) 市の認知後の状況は。 (登記を)元に戻すよう下命。 住宅公社が京都銀行から借入れできるよう市も対応。 市が認知した後の1年間、常任(常務)理事の就任は継続され、公印管理も行われていた。</p>	<p>認知後、公表しないまま、是正 両公社は告発せず(?) 認知後の雇用継続 認知後の公印管理継続</p>
		<p>聴取のなかでの相違点 (20年1月～3月処理経過)</p>

契 約 書

- | | |
|----------|-----------------------|
| 1. 契約事項 | 末尾記載の土地の売買及びこれに附帯する事項 |
| 2. 対象土地 | 末尾記載の土地 |
| 3. 引渡期限 | 平成18年12月25日(登記完了日と同日) |
| 4. 契約代金額 | 金507,220,000円 |

亀岡市が施行する(仮称)亀岡駅北地区整備事業のために必要な土地について、上記の契約事項に関し亀岡市の委託に基づき取得する「亀岡市土地開発公社」を甲とし、「収用地所有者」を乙として、次の条項により土地の売買契約を締結する。

(総則)

第1条 乙はその所有に係る末尾記載の別表に掲げる土地(以下「対象土地」という。)を頭書の契約代金額をもって頭書の期限内に甲に売渡し、甲はこれを買受けるものとする。

(契約履行に伴う措置)

第2条 乙は、契約の履行に際し、対象土地に質権、抵当権又は先取特権等が設定されもしくは存するときは、当該権利を消滅させるものとし、前段に規定する権利以外の権利が設定されているときは、乙は当該権利の消滅(当該権利の登記の抹消を含む。)をするものとする。

2 乙は、対象土地上の移転を要する物件(移転することにつき乙が権限を有しないものを除く。)が存するときは、頭書の引渡期限までに当該物件を移転するものとする。

(引渡期限の延期)

第3条 乙は、契約履行に際し、天災その他不可効力による等その責に帰することができない理由又は正当な理由により頭書の期限内に履行できないときは、遅滞なく甲にその理由を届け出て期限の延長を求めることができる。

ただし、その延期日数は甲乙協議して定める。

(危険負担)

第4条 この契約の履行に際し発生する一切の損害は、乙の負担とする。

ただし、天災その他不可抗力による場合及び甲の責に帰する理由による場合は、この限りでない。

(土地の譲渡等の禁止)

第5条 乙は、この契約締結後においては、対象土地を第三者に譲渡し、又は対象土地について所有権以外の権利を設定し、土地に物件を設置し、その他土地の形質を変更してはならない。

- 2 乙が前項の規定に違反して甲に損害を与えたときは、甲は乙に対して支払うべき契約代金の額から当該損害額を控除し、又は乙に損害賠償の請求をすることができる。

(登記関係書類の提出)

第6条 乙は、甲又は甲の委託を受けた者が対象土地の所有権移転等の登記の囑託をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を遅滞なく甲又は甲の委託を受けた者に提出するものとする。

(契約代金の支払)

第7条 乙は、土地の引渡しが完了し、かつ、対象土地の所有権移転登記が完了したとき、頭書の契約代金の支払いを請求するものとする。

- 2 甲が、前項の規定による請求を受理したときは、その日から30日以内に代金を支払うものとする。

(公租公課の負担)

第8条 対象土地に対する公租公課、その他賦課金については、当該公租公課、その他の賦課金の賦課期日現在の所有者の負担とする。

- 2 土地改良区の転用決済金については、乙の負担とする。

(契約に関する紛争の解決)

第9条 この契約の内容又はこの契約の履行に関し、第三者から異議の申出があったときは、対象土地の引渡しの日の前日までに乙の責任において解決するものとする。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次の各号の一つに該当すると認めるときは、契約を解除することができる。

- (1) 乙の責に帰すべき理由により、頭書の引渡し期限内に履行する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (2) 正当な理由がなく通常考えられる契約履行のための着手時期を過ぎても着手しないとき。
- (3) 第5条第1項に違反したとき、又は第6条に規定する登記関係書類等の提出要求に応じないとき。

2 乙は、契約事項の変更により頭書の契約代金の額が10分の3以上減じ
(対象土地の地積の減少に伴うものを除く。)又は引渡し期限が3分の1以上
短縮されたときは、甲に対し契約の解除を申し出て契約を解除することがで
きる。

(残留物件の処理)

第11条 頭書の引渡し期限以後において、対象土地に第2条第2項に規定
する物件が存するときは、甲は乙に代って当該物件を移転することができる
ものとし、このために必要な経費は乙の負担とする。

(契約書作成等費用の負担)

第12条 この契約書作成に要する費用は乙の負担とする。

2 租税特別措置法(昭和32年法律第26号)上必要となる証明書発行は、
甲の負担とする。

(契約外事項)

第13条 この契約の定めのない事項又はこの契約に疑義を生じたときは、
甲乙協議して定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、当事者記名押印の
うえ、各自その1通を保有する。

平成18年 12 月 1 日

甲

亀岡市安町野々神8番地

亀岡市土地開発公社

理事長 寸田 武

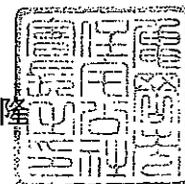


乙

亀岡市安町野々神8番地

財団法人亀岡市住宅公社

会長 栗山 正隆



別表

土地の表示

所在 京都府亀岡市余部町

(単位:㎡)

所 在	地番	地目	元土地地積		契約対象 地 積	摘要
			公簿	実測		
清水	26-1	雑種地	145	00	145	00
	30	〃	2,746	00	2,746	00
	33	〃	1,642	00	1,642	00
	35-2		171	00	171	00
	以	下	余		白	
	計		4,704	00	4,704	00

議会報告会(2 / 10)で頂いた意見・要望等と回答について

亀岡市土地開発公社及び(財)亀岡市住宅公社の土地処理に関する調査特別委員会

会場	意見・要望などの概要	当日回答内容	対応		
			参考	報告	回調査
亀岡 中部 16	公社間での不透明な土地取引について議員も公社の経営に参画しているはずである。また、理事者自身の処分が遅い。	意見として伺い、議会の議論の中で対応していきたい。			
宮前 1	公社の問題について、議会としては、こういう調査の方法がベストだったのかという論議はあるのか。	現在調査中であり、組織の在り方、公印の管理方法、行為の違法性、市内部の規程に問題があったのではないかと等々、特別委員会ではベストな手法を検討し、しっかり究明して報告する。			
宮前 2	公社の問題について、調査特別委員会の傍聴はできるのか。調査結果のまとめは3月議会でされるのか。	傍聴は可能。できれば3月議会までにと思っているが、間に合わないかもしれない。			