

平成18年8月30日判決言渡、同日原本領收 裁判所書記官 長門久美子

平成17年(ワ)第3385号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成18年6月14日

判 決

大阪府大東市深野3丁目1番1号

原 告
同代表者理事長
同訴訟代理人弁護士

医療法人徳洲会
徳田虎雄
濱宇佐見
宮崎良
菅沼隆
重間月
佐西敦
大

東京都武蔵村山市本町1丁目1番地の1

被 告
同代表者市長

武藏村山市
荒井三男

被 告
被告ら訴訟代理人弁護士

荒井三男
橋本勇成
羽根一

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告らは、原告に対し、連帶して4812万5000円及びこれに対する平成17年5月17日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告武蔵村山市（以下「被告市」という。）との間で、平成11年11月26日、東京都武蔵村山市学園4丁目5番地所在の旧市立第五小学校跡地（以下「第五小跡地」という。）の一部の土地（以下「本件土地」という。）に関し、原告が経営する病院（以下「原告病院」という。）を建設するため、賃貸期間を3年、賃料は別途協議するとして借り受ける旨の合意（原告は、賃貸借契約又はそれと類似の無名契約である旨主張している。）をし、その旨の協定書を作成したにもかかわらず、平成14年5月19日に実施された被告市の市長選挙において当選し、新市長に就任した被告荒井三男（以下「被告荒井」という。）が、原告病院の開設を阻止するため上記合意を一方的に破棄して故意に原告に損害を与えたと主張して、被告市に対しては、不法行為（44条1項）又は上記合意の債務不履行に基づき、被告荒井に対しては、故意による不法行為（709条）に基づき、損害賠償及びこれに対する平成17年5月17日（原告第1準備書面（請求の趣旨変更の書面）送達の日の翌日）から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

1 前提となる事実（証拠の摘示のないものは、当事者間に争いがないか、争うことを明らかにしない事実である。）

（1）当事者等

原告は、病院等の開設・運営を目的とする医療法人である。

被告市は、普通地方公共団体（地方自治法1条の3第1項及び2項）である。被告荒井は、平成14年5月19日に実施された被告市の市長選挙で当選し（平成18年5月21日再選），現在、市長を務めている者である。

志々田浩太郎は、被告荒井が市長に就任する前の市長であった者である。

(2) 本件協定の締結に至る経緯

被告市においては、平成11年当時、北多摩西部二次医療圏（被告市が属している東京都保健医療計画上の区分）で653床の不足病床があるなど24時間対応の救急病院や総合病院が不足しており、市内で救急搬送がされる割合が6%程度にすぎない状況であった。平成10年に被告市が行った市民意識調査でも救急病院・総合病院の充実を望む声が最も多かった。また、被告市では、日産自動車株式会社（以下「日産」という。）村山工場の閉鎖による人口流出が懸念されており、病院開設による新たな雇用の創出も期待されていた。そのため、被告市では、当時、市内に救急病院・総合病院を誘致することが課題となっていた。

他方、原告は、平成11年当時、全国で新たに病院を開設することが可能な地域を調査しており、その一環として原告の担当者である█████が被告市の助役に対し、その趣旨を伝えて被告市における病院開設の可能性を探るなどしていた（乙1及び証人█████）。そのような状況の下、同年7月ないし8月ころ、当時の市長志々田が█████に対し、「実はこういう土地がある。」旨述べて病院開設用地として本件土地を提案し、同年8月ころ、現地見分を行うなど、原告病院の開設に向けて具体的な話を進めていった（乙1及び証人█████）。

その後、原告は、被告市との間で、同年11月26日、賃貸期間を原告病院の認可後3年、賃料は別途協議の上、適正に定めるものとするとして、本件土地を原告病院の建設用地として借り受ける旨の協定（以下「本件協定」という。）を締結し、その旨の協定書（甲2。以下「本件協定書」という。）を作成した。

(3) 本件協定の白紙撤回

被告荒井は、平成14年5月19日に実施された被告市の市長選挙（立候補者は、現職であった志々田及び被告荒井の2名であった。）で当選し、志

々田に代わり、新たに被告市の市長に就任した。

その後、被告市は、原告に対し、「協定書の解約並びに徳洲会病院進出の白紙撤回について」(同年8月8日付け)と題する書面を郵送し、本件協定の解約を通告した。これに対し、原告は、被告市に対し、上記と同題の書面(同月30日付け)を郵送し、地代等の確定及び本件土地の引渡しを要求したが、被告市から「協定書解約に伴う同番地への病院誘致について」と題する書面(同年9月10日付け)により、改めて本件協定の解約及び病院進出の白紙撤回を通告された。

(4) 医療法人大和会の誘致

被告市は、本件土地に24時間体制の救急病院を誘致するため、平成14年9月11日から17日までの間、その公募をしたところ(乙39)、4法人が応募し、同月25日開催の病院選定審査会における医療法人大和会(以下「大和会」という。)が最適であるとの検討結果及び翌26日の府議における検討を経て、同日、大和会の誘致を決定した(甲11、12)。

これに対し、原告は、被告市に対し、平成15年3月19日付けの内容証明郵便で、改めて地代の確定及び本件土地の引渡しを求めたが、被告市はこれに応じなかった。

その後、大和会による病院建設予定地は、本件土地から日産村山工場跡地の一部に変更され、平成17年6月1日、同地に大和会が経営する病院である武藏村山病院が開院された。他方、原告は、同年9月1日、東京都昭島市に東京西徳洲会病院を開院した。

2 爭点

本件の主たる争点は、第5回口頭弁論期日における原告代理人の陳述等に基づくと、次の3点である。

- (1) 本件協定により、原告と被告市の間に、本件土地に関し賃貸借契約又はそれと類似の無名契約が成立したか否か(争点1)

(2) 被告荒井が、上記契約を一方的に破棄して故意に原告に損害を与えたか否か（争点2）

(3) 損害の額（争点3）

3 争点に関する当事者の主張

(1) 争点1（本件協定により、原告と被告市との間に、本件土地に関し賃貸借契約又はそれと類似の無名契約が成立したか否か）について

（原告の主張）

原告は、被告市との間で、平成11年11月26日、原告病院（病床数600）を建設するため、賃貸期間を3年、賃料は別途協議するとして本件土地を借り受ける旨の合意をした。この合意は、賃貸借契約又は賃料を別途協議とする賃貸借契約類似の無名契約である。

なお、被告らは、本件土地は行政財産であるから原則として貸し付けることはできず、これに反する賃貸借契約は無効である旨主張する。しかしながら、本件土地は、市立第五小学校の敷地としての用途が廃止された同年3月31日をもって普通財産とされ、公有財産台帳に普通財産として記載されている。また、本件土地は、当時の市長の志々田をはじめ、補助機関である担当者も普通財産として扱い、処理してきている上、現市長の被告荒井も本件土地に病院を誘致しようとしていたのであるから、普通財産であることが明らかである。

（被告らの主張）

ア 目的物、賃料額及び返還時期の合意が賃貸借契約の本質的要素である。

しかるに、本件協定においては、賃料額の合意を欠いている上、賃貸借期間が3年とされ（借地借家法3条違反）、目的物の範囲（公道への接続通路部分）も不明確であるから、賃貸借契約が成立していないことは明らかである。また、「賃料を別途協議とする賃貸借契約類似の無名契約」であるとの主張についても、賃貸借契約類似というからには目的物の使用収益

とその対価からなる双務契約であることには変わりがないところ、本件協定上、賃料額の合意を欠いている以上、原告主張に係る無名契約は成立し得ない。

イ そもそも本件協定書は、次のような状況の下で、原告病院の進出計画について、一応の合意に達した事項を確認するために作成されたものにすぎず、法的拘束力を有するものではない。

すなわち、原告は、被告市における原告病院の進出に対して反対運動が起こることを予見していたため、本件協定書をいわば既成事実として形式上作成することにより、進出に反対する者に対して、もはや原告病院の進出を撤回させることはできない旨誤信させようとしたのである（当時の市長志々田及び原告が拙速かつ秘密裏に本件協定の締結を進めた目的はここにある。）。

また、病院開設のためには、東京都衛生局に対する事前相談の申請（6月及び12月にのみ受付。しかも、この時点で病院用地を確保していることが必要）の上、東京都知事の許可が必要となるところ、原告は、平成11年11月のうちに形式上本件協定を締結することにより、病院用地を確保しておく必要があった。さらに、被告市においては、当時、既に本件土地を含む第五小跡地に関し、後記ウのとおり、市民総合センター、体育館及び運動場として利用する旨の基本計画について市議会の了解も得ていたのであるから、当時の市長志々田は本件土地を病院用地とすることを確約できる状態にはなかった。現に、平成12年2月21日、当時の■助役は、「日照問題など周辺環境への影響について十分対策を取った上で、早くできるようにしたい。」として、本件土地に関する賃貸借契約については、別途同年4月に締結する意向を示していたのである。

ウ なお、本件土地は、「地方公共団体において・・・公共用に・・・供することと決定した財産」（地方自治法238条4項），すなわち、行政財

産であり、原則としてこれを貸し付けることはできず、これに反する賃貸借契約は無効である（同法238条の4第1項、3項）。

すなわち、本件協定の目的物である本件土地を含む第五小跡地に関し、平成11年5月、被告市において「武藏村山市民総合センター（仮称）基本計画」が策定され、「本件土地上に存する旧市立第五小学校校舎を保健福祉、教育及び生涯学習に係る複合施設たる市民総合センターとし、同旧小学校体育館及び運動場を市民への開放施設とする。」こととされた上、同年6月28日の市議会全員協議会並びに同年9月1日及び同年10月1日の市議会会派代表者会議において、同基本計画について説明がされ、その了解を得ていた。また、被告市は、同年6月30日、この構想に沿って「市民総合センター（保健福祉総合センター・教育センター）の整備工事に伴う基本・実施設計の委託契約」を締結していた。これらの施設は、住民の一般的共同利用に供することを目的とする公共用の財産であるから、その敷地の一部である本件土地は行政財産に該当し、その賃貸借契約は無効である。

(2) 争点2（被告荒井が、賃貸借契約又はそれと類似の無名契約を一方的に破棄して故意に原告に損害を与えたか否か）について

(原告の主張)

以下の点からすれば、被告荒井は、「徳洲会病院進出阻止」という不当な目的を実現するため、被告市の長として、自ら主導して賃貸借契約又はそれと類似の無名契約である本件協定を理由なく一方的に破棄し、その履行を不能にしたのであるから、故意による不法行為責任（709条）を負う。そして、被告荒井の行為は被告市の長の職務執行として行われたものであるから、被告市は、民法44条1項に基づく損害賠償責任を負担する。

ア 大和会の誘致

被告荒井は、自らの公約の実現という名の下に、被告市の長として本件

協定を白紙撤回した上、「救急病院は足りている。」として原告病院の開設に激しく反対していた大和会病院を誘致することを決定した。これは誠に奇妙かつ不可解である。

また、被告市の市民が本件土地に病院を誘致することに反対する主な理由は、本件土地付近の環境悪化並びに体育館及びグラウンドの存続の希望などの点にあった。それにもかかわらず、被告荒井は、あえて本件土地に大和会を誘致する話を進めたのであるから、その施策は、市民の要望に応えたものではなく、専ら原告病院の排除を目的としたものである。

さらに、東京都は、原告が東京都との間で原告病院開設に関する事前相談を行っていたため、大和会とは本件土地の病院開設に関する事前相談には応じない方針を表明していたことから、被告荒井は、急遽別の病院用地をいわば原告が病院進出を断念するまでの「当て馬」として用意してまで東京都に事前相談に応じさせ、大和会を誘致した。このような対応は、本件土地を病院用地とすべきとした医療問題協議会及び審査会の意見を全く無視するものであった。

イ 大和会に対する経済的支援

被告市は、大和会に対し、賃貸料の減額措置及び7億円の無利息融資を行った。仮に原告病院を誘致した場合には、被告市は、原告に対する財政支援をする必要がない上、原告から本件土地の適正な地代を徴収できたのである。こうしたことからすれば、被告荒井が、被告市の財政を圧迫させてまで原告病院の進出を阻止しようとしたことが明らかである。

ウ 被告市の医師による要望

被告市の医師らは、24時間対応で救命救急を行う原告病院の進出により自らの患者をとられる結果、既得権益を害されると考え、その進出を阻止するため、被告市の市長選挙において同様の方針を持つ被告荒井を志々田の対立候補として擁立した。被告荒井が公約の名の下に原告病院の進出

を白紙撤回したのは、上記医師らの不当な目的・要望に応えたものに他ならない。このことは、被告荒井の後援会が、市長選挙に当たり医師会関係者から合計845万円もの多額の寄付を受けたこと及び志々田に対する公職選挙法違反の事実での告発につき、告発人代理人の弁護士に対する報酬を支出したことからも明らかである。

エ 誘致先病院の決定に至る手続

被告市は、公募の形をとって本件土地に病院を誘致することとしたが、その審査会の委員は大和会の関係者が中心となっていた上、応募法人を匿名としたまま審査・決定された。その後も、その結果決定された病院は匿名とされ、市民団体による応募法人の公開の要求が拒否されるなど、募集方法及び審査方法等に不透明な点があった。

(被告らの主張)

本件協定の白紙撤回は、前市長の志々田が原告病院の誘致を独断専行した結果、これを否とする民意が被告市の市長選挙を通じて反映されたことによるものであって、医師会や大和会の利権を擁護することを目的としたものではない。

すなわち、前市長の志々田は、医療行政を進める上で欠くことができない医療問題協議会に諮ることもせず、非民主的政治手法によって原告病院の誘致計画を進め、平成11年11月4日、これを突然市議会会派代表者会議で宣言し、その後も市民や議会のみならず、担当職員にも十分説明しないまま独断専行した結果、その是非が中心的な争点となった市長選挙で落選したのである。このような経緯があったため、被告荒井は、公正かつ適切に誘致先病院を選定することを目的として、同市長選挙に当たって原告病院の誘致については白紙撤回とし、全国から公募することを公約とした。そして、市長選挙の結果、これを是とする民意が示されたので、平成14年7月30日、医療問題協議会に救急病院・総合病院の開設の検討を嘱託し、その後、病院

誘致の公募を経て病院選定審査会に諮り、結果として大和会を選定したのである。

(3) 争点3（損害の額）について

（原告の主張）

原告は、被告らの不法行為又は被告市の債務不履行により、新たに病院建設のための代替地として東京都昭島市の土地を購入することを余儀なくされるなどした結果、以下の損害（合計4914万5804円）を被った。本件は、その一部である4812万5000円の支払を求めるものである。

ア 人件費 105万円

1万5000円（1人1日当たり）×70日間

イ 本件土地の鑑定評価料 111万3000円

ウ 代替地の購入のための仲介手数料 4084万7804円

エ 設計料 50万円

オ 交通量の調査費 126万円

カ 弁護士費用 437万5000円

（被告らの主張）

原告が主張する損害のうち、代替地を手当てるための人件費及び代替地を購入するための仲介手数料については、本件協定書の白紙撤回と因果関係がない。

第3 争点に対する判断

1 前記前提となる事実（第2の1）及び証拠（甲1ないし38、乙1ないし30、34ないし39、41、42、証人████████及び被告市代表者兼被告本人荒井）によれば、次の事実を認めることができる。

(1) 本件協定の締結に至る経緯

ア 平成11年当時の被告市の状況

被告市においては、平成11年当時、北多摩西部二次医療圏で653床

の不足病床があるなど24時間対応の救急病院や総合病院が不足しており、市内で救急搬送がされる割合が6%程度にすぎない状況であった。平成10年に被告市が行った市民意識調査でも救急病院・総合病院の充実を望む声が最も多かった。また、被告市では、日産村山工場の閉鎖による人口流出が懸念されており、病院開設による新たな雇用の創出も期待されていた。そのため、被告市では、当時、市内に救急病院・総合病院を誘致することが課題となっていた。

イ 本件土地の利用計画及び病院開設の提案

被告市は、平成11年5月、本件土地を含む第五小跡地について「武藏村山市民総合センター（仮称）基本計画」を策定し、同年6月28日、市議会全員協議会における上記基本計画の説明を経て、同月30日、株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所との間で「市民総合センター（仮称）整備工事に伴う基本・実施設計委託契約」を締結した。上記基本計画では、旧第五小学校の施設の有効利用を目的として、旧校舎については市民総合センターへと改修し、体育館については社会教育施設等として、運動場を含む敷地については市民開放のグラウンドとして利用することとされていた。

その後、上記基本計画については、「施設の性格上駐車場が不足している。」との指摘があったことから手直しなどがされ、同年9月1日、市議会会派代表者会議において、その説明がされた上、同年10月1日にはこれを踏まえて作成された基本プランについて、改めて上記代表者会議において説明がされ、その理解が得られていた。

他方、原告は、平成11年当時、全国で新たに病院を開設することが可能な地域を調査しており、その一環として原告の担当者である■が被告市の助役に対し、その趣旨を伝えて被告市における病院開設の可能性を探るなどしていた。そのような状況の下、同年7月ないし8月ころ、当時の

市長志々田が [] に対し、「実はこういう土地がある。」旨述べて病院開設用地として本件土地を提案し、同年8月ころ、現地見分を行うなどして、同年12月の東京都衛生局に対する原告病院開設の事前相談（平成11年当時、6月又は12月に受け付けるのが通常であった。）の申請が行えるよう、病院開設に向けて具体的な話を進めていった。

もっとも、原告は、当時、上記市民総合センターの基本プラン上、駐車場として予定されていた部分（第五小跡地の北西側の部分）及び体育館、運動場の敷地部分を病院用地として利用する計画にしていたため、上記基本プランに基づく外構工事（市民総合センターの駐車場等の工事）に抵触することになり、議会対応等に困難が生じる旨については、認識していた（[] 及び志々田は、同年11月9日、被告市の当時の企画財政部特命担当参事で、市民総合センターの建設調整責任者であった[]（以下「[] 参事」という。）からこうした点について説明を受けていた。）。

ウ 原告病院誘致に関する説明

志々田は、平成11年11月4日前9時20分ころ、被告市の部長連絡会議において、原告病院を誘致する方針を発表し、同日午前9時30分ころ、市議会会派代表者会議においても同様の発表をした。上記[] 参事も、事前には原告病院の誘致計画について志々田から何らの説明も受けおらず、上記部長連絡会議において初めて聞かされた。

また、志々田は、同日夜、被告市の医師会（以下、単に「医師会」という。）及び隣接する東大和市の医師会に所属する医師らに対しても、原告病院を誘致する旨の方針を発表をしたところ、医師会の医師らが「いきなり相談もなく決めるとは何事だ。」と抗議するなどし、結論が出ないまま解散となった。

同月12日、茅ヶ崎徳洲会病院院長、湘南鎌倉病院名誉院長、志々田が出席の上、医師会の医師全員に対し、原告病院の進出計画について、病床

数（急性疾患対象の一般病床約600床），診療科目（24科目），施設概要等の説明がされたが，医師会側から「病床数が不足しているのは一般病床ではなく療養型病床である。」等の意見が出されるなどし，その理解を得ることができなかつた。

同月14日，被告市の担当者が医師会に対し次回の協議日程を打診したところ，医師会長から「話し合いは持たないで，市と議会宛に要望書を出すことになった。」旨の回答を受けた。そして，医師会は，同月15日，原告病院の進出計画は被告市の地域医療の実情に合わず，白紙撤回すべきであるとの声明を発表するとともに，東京都知事に対し，原告病院の進出計画の許可について慎重な判断をして欲しい旨の要望書を送付した。さらに，翌16日には，被告市の市議會議長に対し，問題の解決に向けて協力して欲しい旨の要望書を提出した。

エ 本件協定の締結

志々田は，平成11年11月15日，被告市の庁議において，原告病院の誘致について具体的な説明を行った。また，志々田は，同日ころ，医師会に対し，引き続き原告と話し合いをして欲しい旨の要請をしたが，医師会からは，同月18日，原告や志々田に計画変更の意思がないことなどを理由に話し合いの継続は困難である旨の回答を受けた。志々田は，医師会長に対し，「医師会が話し合いをしないなら，徳洲会病院の申請事務が淡々と進むことになるが，それでも良いのですか。」などと述べた。

志々田は，同月24日，徳洲会病院関係事務協議（志々田が招集した被告市の内部的な協議）において，職員らに対し，本件協定書の案を示し，同月26日には原告に提示する旨を表明した。████参事は，志々田に対し，上記協定書の案のうち，貸付面積については測量図がないため概数でなければ記載できない旨述べた上，なぜ26日にしなければならないのかと尋ねたが，その理由について明確な説明は得られなかつた。

そして、原告は、被告市との間で、同月 26 日、賃貸期間を原告病院の認可後 3 年、賃料は有償とし、その額は原告及び被告市が別途協議の上、適正に定めるものとして、本件土地（貸付面積 9500 m²（概数））を原告病院（病床数約 600）の建設用地として借り受ける旨の本件協定を締結し、本件協定書を作成した。

（2）本件協定締結後の経緯

ア 誘致推進委員会の設置

被告市は、平成 11 年 11 月 29 日、原告病院の誘致に関し、その整備内容について市民等への周知など早急な建設に向けての連絡調整を図ることを目的として「武藏村山市徳洲会病院誘致推進委員会」を設置し、その要綱を定めた。なお、この要綱は、附則において遡って同月 24 日から適用する旨定められるとともに、病院に関する日常の業務について助役が全く関与しないのは不都合であることなどから、平成 12 年 1 月、助役のほか、都市建設部長、学校教育部長も構成員とする旨改正された。

イ 東京都衛生局に対する事前相談

原告は、平成 11 年 12 月 6 日、東京都衛生局医療計画部医務指導課に対し、本件土地に原告病院（合計 597 床。うち療養型病床 60 床。）を開設することについて病院計画書（本件協定書の写し等も添付された。）を提出するとともに、事前相談の申請をしたところ、平成 12 年 4 月 13 日、東京都衛生局長から「計画どおり申請してください。」との病院開設等相談結果通知を受けた。

なお、原告は、上記病院計画書を提出した時点では、いまだ市民総合センターの駐車場としての利用が予定されていた部分（第五小跡地の北西側の部分）を病院用地の接道のために利用する計画を立てていたが、その後、接道を本件土地の東側とする旨変更した。

ウ 市民及び市議会等の反発

本件協定の締結後である平成11年12月3日，被告市の市議会において原告病院の誘致計画に関して質問が続出し，同月21日には「市長に反省を求める決議」が採択された。

原告及び被告市は，平成12年7月13日，原告病院の進出について医師会等の理解を得るため，病床数を一般病床（急性期）300床，療養型病床200床とする旨の協定を締結し，その旨の協定書（徳洲会病院設立に関する協定書。甲3）を作成した。

エ 不動産鑑定及び交通量調査

原告は，東京都衛生局長から病院開設等相談結果通知を受けた平成12年4月13日以降，被告市に対し，本件土地の賃料を確定するための協議を申し入れたが，被告市が応じなかつたため，平成13年7月ころ，不動産鑑定士に対し本件土地の賃料の鑑定を依頼し，同年9月14日付けで適正賃料が月額255万円である旨の結果を得た。

また，原告は，本件土地に原告病院が建設されることにより周囲の交通事情が悪化することを懸念した地元住民らの反対意見を踏まえ，同年春ころ，業者に交通量の調査を依頼し，平成14年1月ころ，その調査結果を得た。

（3）被告荒井の当選及び本件協定の白紙撤回

ア 被告市における市長選挙

被告荒井は，平成14年5月19日に行われた被告市の市長選挙に立候補した（立候補者は，同人及び志々田の2名であった。）。被告荒井は，同選挙において，被告市の病院誘致に関する問題が3年間進展しておらず，志々田の政治手法に対し市民，市議会や医師会から反発があったことなどから，原告病院の進出計画をいったん白紙に戻し，市民や医療関係者も参加する医療問題協議会において被告市にとって本当に必要な病院の在り方について論議を行った上で，高度で良質な病院を公募することを重要な公

約の1つとして掲げた。そして、被告荒井は、同選挙において当選し、志々田に代わり、新たに被告市の市長に就任した。

イ 本件協定の白紙撤回に向けた折衝

被告荒井は、平成14年7月18日、病院対策担当参事及び秘書広報課長と共に原告の東京本部を訪れ、[]らに対し、本件協定の白紙撤回を申し入れたが拒絶された。そこで、被告市は、原告に対し、「協定書の解約並びに徳洲会病院進出の白紙撤回について」（同年8月8日付け）と題する書面を郵送し、本件協定の解約を通告した。これに対し、原告は、被告市に対し、上記と同題の書面（同月30日付け）を郵送して、地代等の確定及び本件土地の引渡しを要求したことから、同年9月5日、被告荒井及び秘書広報課長は、再度原告の東京本部を訪れ、本件協定の白紙撤回の申入れをしたが、理解が得られなかった。そのため、被告市は、「協定書解約に伴う同番地への病院誘致について」と題する書面（同年9月10日付け）で改めて本件協定の解約及び病院進出の白紙撤回を通告した。

(4) 大和会の誘致

ア 医療問題協議会の開催

被告市は、平成14年7月30日、第1回医療問題協議会を開催し、同年9月5日、同協議会から、病院開設の場所は早期の病院誘致を図るため本件土地とし、基本診療科目は内科、外科、小児科、産婦人科、眼科及び人工透析機能を持つこと、病床数は約300床（急性期及び療養型はそれぞれ半数程度）、病院の規模は周囲の環境等に配慮して3ないし4階建て程度が相当である旨の中間報告を得た。

イ 誘致病院の公募

被告市は、医療問題協議会の上記中間報告を踏まえ、本件土地に24時間体制の救急病院を誘致するため、平成14年9月11日から17日の間、その公募をした。その結果、4法人の応募があり、同月25日に開

催された病院選定審査会において応募医療法人名を匿名とした審査が行われ、その審査結果の報告も被告荒井に対して匿名で行われた。そして、翌26日、被告市の庁議において、病院選定審査会の報告を尊重する旨の結論が出され、庁議の出席者に対し、上記匿名の医療法人が大和会である旨公表され、大和会の誘致が決定された。

これを受けて、大和会は、同月30日、東京都に対し、病院開設についての事前相談の申請をした。その申請に当たっては、既に原告が本件土地について事前相談を行っていたため、本件土地とは別の土地を計画地としたが、その土地では当初予定していた300床の病床を確保することが難しいことが判明した。そして、同年10月30日に開催された医療問題協議会において、この点について、「市の置かれている厳しい状況を受け止め、旧第五小学校跡地を尊重しつつも早期の医療体制の整備に向け、最大限の努力をしてほしい。」旨の意見が示された。そのため、病院誘致の場所については、更に別の土地が模索され、同年11月18日までに、医療問題協議会、病院対策本部会議及び庁議において、日産村山工場跡地を病院用地とする旨の了承・決定がされた。

大和会は、同月20日、この変更を踏まえた事前相談計画書を東京都に対して提出し、同月29日、その結果通知を受けた。そして、大和会は、平成15年10月7日、被告市との間で、日産村山工場跡地に大和会が経営する病院を開設することを目的として、「武藏村山病院（仮称）建設等に関する基本協定」を締結した。

なお、原告は、被告市に対し、平成15年3月19日付けの内容証明郵便で、改めて地代の確定及び本件土地の引渡しを求めたが、被告市はこれに応じなかった。

ウ 大和会に対する経済的支援

被告市は、一般に病院経営が安定するまでには時間がかかる上、大和会

が病院を建設することになった日産村山工場跡地は、日産が好意をもって無償で提供した経緯があることなどから、間接的に市民の福祉につながることを期待して、大和会に対し、同土地の賃貸料を減額した。

また、被告市は、ふるさと融資（融資金額に対する利息相当額の75%を地方交付税で補填することを内容とする地域振興及び雇用の促進を目的とした制度）を活用することにより、地域の医療の活性化や雇用の促進が図れることなどから、大和会に対し、7億円の無利息融資を行った。

(5) 大和会及び原告の病院開設

大和会は、平成17年6月1日、日産村山工場跡地に武藏村山病院を開院させた。他方、原告は、同年9月1日、東京都昭島市に東京西徳洲会病院を開院させた。

2 上記認定事実及び前提となる事実（第2の1）に基づいて、争点1について判断する。

原告は、被告市との間で、平成11年11月26日に締結した本件協定における合意は、賃貸借契約又は賃料を別途協議とする賃貸借契約類似の無名契約の成立と見るべきである旨主張し、[]はこれに沿う供述等をする（甲32, 33, 乙1, 証人[]）。

(1) そこで、まず、本件協定により、賃貸借契約が成立したといえるか否かについて検討する。

上記認定事実によれば、本件協定上、賃料については有償とし、その額は原告及び被告市が別途協議の上、適正に定めるとされているのみである。原告が被告市に対し、東京都衛生局長からの事前相談の回答を得た後の時点で、賃料の額についての協議を申し入れるとともに、その額を算定するために不動産鑑定を行っていることからしても、本件協定締結時において賃料の額について明確な合意があったとは認められない。目的物については、測量もされておらず、そのため貸付面積については概数をもって定められ、また、本

件土地の範囲も流動的な側面を多く残していた（現に、接道部分の位置がその後変更されている。）。賃貸期間についても、本件協定上は、3年間という法律上無意味な記載がされているのみであった。このように、本件協定においては、賃料の額、目的物、賃貸期間という賃貸借契約の重要な要素につき不確定な定めがされたにすぎなかった。のみならず、本件土地に病院を開設する手続を進めるに当たっては、東京都衛生局に対する事前相談の申請時期である12月までに病院用地を一応確保しておくべき手続上の必要があり、本件協定が少なからずこれを念頭に締結されたものであって、原告及び被告市は、本件協定の後に別途本件土地の賃貸借契約を締結する旨の意向を有していたものである（甲32、乙18）。

以上の事実のほか、本件土地を含む第五小跡地については市民総合センターや市民開放のグラウンドとして利用する旨の基本計画が既に立てられていたことや、本件土地に関する賃貸借契約が、地方公共団体たる被告市の不動産を相当長期間にわたり原告に独占的に使用させることになる重要な契約となるべきこと、さらには、後記(2)及び(3)において認定説示するところを総合的に考察すると、当事者の合理的意思解釈として、本件協定における合意をもって、本件土地の賃貸借契約が成立したものと認めることはできないというべきである。

よって、この点に関する原告の主張は理由がない。

(2) 次いで、本件協定により、賃料を別途協議とする賃貸借契約類似の無名契約が成立したといえるか否かについて検討する。

これまで認定説示したところに照らすと、本件協定は、本件土地についての将来的な賃貸借契約の締結を指向して、当面の東京都衛生局との事前相談手続のための必要性もあって、原告と被告市との間での一応の合意内容を確認する内容のものであることが明らかである。したがって、本件協定の締結は、賃貸借契約締結に向けた準備行為の一環としてされたものにすぎず、將

来締結されることが想定されていた賃貸借契約と別個の契約としての原告主張に係る無名契約の成立と見ることはできないというべきである。

よって、原告のこの点の主張も理由がない。

(3) もっとも、賃貸借契約の締結に至っていない場合であっても、それまでの交渉経緯や合意の状況等に照らし、当面の合意に基づく債権債務関係の発生を認め得ることもあり得よう。そして、原告の主張を推し量ると、本件協定によって被告市が原告に対して負担する債務として、賃料確定のための協議に応じた上、本件土地を引き渡すべき義務があるとの主張（これは、すなわち、将来的な賃貸借契約締結義務及びその締結に基づく目的物引渡債務をいうものと解される。）を含むものと解釈する余地もあるように思われる。そこで、念のため、こうした見地からも検討を加えることとする。

上記1認定事実を総合すれば、確かに、被告市の代表者であった志々田と原告は、本件土地について賃貸借契約を締結することを想定し、それに向けて準備を進めていったものではあるが、原告病院の建設計画は、地方自治体たる被告市の土地上に約600床という大規模な病院を建設するというものであったから、民意のあり方次第によっては、本件土地について正式な賃貸借契約を締結するに至るまでには、紆余曲折が当然に予想されるべきものであった。実際に、医師会からは、本件協定締結前から既に反対意見の表明がされており、また、本件土地を含む第五小跡地については市民総合センターや市民開放のグラウンドとして利用する旨の基本計画が既にあって、原告病院を建設することになれば、その計画の一部変更を余儀なくされるため、この点でも議会対応等の面において困難が生ずるおそれがあったところである。そして、原告も被告市も、こうした事情を本件協定締結当時十分に認識していたことが明らかである上、原告の担当者である■は、被告市側において当時の市長の志々田と市の担当者との間で十分にコミュニケーションが取れていない状況で原告病院の誘致計画が進められている様子であったため、不

安を感じていたというのである（乙1，3，証人■。なお、本件協定の締結後、被告市の市議会において「市長の反省を求める決議」が採択されていてことなどからしても、志々田が原告病院の誘致計画を関係部署等に十分検討させることなく進めていたものと推認される。）。

これらに加え、本件協定において定められた内容が上記(1)認定の程度のものにとどまっていたことなども併せ考えると、当事者の合理的意思解釈として、賃貸借契約の締結までに予想される種々の困難にもかかわらず、本件協定締結時において、賃貸借契約の締結を義務付けるまでの意思の合致があつたとは認め難いというべきである。

なお、本件協定に基づいて、賃貸借契約の締結に向けて互いに誠実に努力すべき法的義務があったといえるかは別論であるが、弁論の全趣旨に照らせば、原告がそのような義務違反を理由とする請求をしていないことは明らかである。

3 ところで、原告の本件請求は、本件協定の締結により、本件土地について賃貸借契約又は賃料を別途協議とする賃貸借契約類似の無名契約が成立したことを前提とするものであることが明らかである。すなわち、被告荒井に対する請求は、そのことを前提として、原告主張に係る契約を被告荒井が一方的に破棄して故意に原告に損害を与えたとして、不法行為（709条）に基づいて損害賠償を求めるものである。また、被告市に対する請求は、被告荒井のそのような行為について民法44条1項に基づいて、又は、上記契約の債務不履行に基づいて、損害賠償を求めるものである。

そして、本件協定の締結により、本件土地について原告主張に係る契約が成立したものと認めることができないことは、前記2において認定説示したところである。そうすると、原告の請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がないことに帰する。

4 結論

以上によれば、原告の請求は、いずれも理由がないから棄却することとし、
主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第35部

裁判長裁判官 金 井 康 雄

裁判官 三 井 大 有

裁判官 小 津 亮 太