

平成20年10月6日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官
本訴・平成17年(ワ)第10163号 建物明渡等請求事件
反訴・平成17年(ワ)第23359号 建物賃借権確認等請求事件
口頭弁論終結日 平成20年9月8日

判 決

東京都青梅市東青梅一丁目11番地の1

本訴原告・反訴被告	青	梅	市
同 代 表 者 市 長	竹	内	俊
同 訴訟代理人弁護士	橋	本	勇
同	羽	根	成

東京都青梅市大門二丁目261番地

本訴被告・反訴原告	医療法人社団一診会
同 代 表 者 理 事 長	[REDACTED]
同 訴訟代理人弁護士	高 井 和 伸
同	井 野 昭
同	伊 藤 恒 一 郎

(当事者の略称)以下、本訴原告・反訴被告を「原告」、本訴被告・反訴原告を「被告」とそれぞれ略称する。

主 文

- 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載1ないし3の建物を明け渡し、別紙動産目録記載の動産を引き渡せ。
- 被告は、原告に対し、平成17年6月11日から別紙物件目録記載1ないし3の建物の明渡済みまで1か月46万5495円の割合による金員を、平成17年6月11日から別紙動産目録記載の動産の引渡済みまで1か月金6万1054円の割合による金員をそれぞれ支払え。
- 原告のその余の請求を棄却する。

- 4 被告の反訴請求を棄却する。
- 5 訴訟費用は、本訴反訴を通じて被告の負担とする。
- 6 この判決は、第1項、第2項及び第5項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 本訴請求
 - (主位的請求)
 - (1) 主文1と同じ。
 - (2) 被告は、原告に対し、平成17年6月11日から別紙物件目録記載1ないし3の建物の明渡済みまで1か月金311万6940円の割合による金員を、平成17年6月11日から別紙動産目録記載の動産の引渡済みまで1か月金6万1055円の割合による金員をそれぞれ支払え。
 - (予備的請求)
 - (1) 主文1と同じ。
 - (2) 被告は、原告に対し、平成17年4月1日から別紙物件目録記載1ないし3の建物の明渡済みまで1か月金311万6940円の割合による金員を、平成17年4月1日から別紙動産目録記載の動産の引渡済みまで1か月金6万1055円の割合による金員をそれぞれ支払え。

2 反訴請求

被告が、別紙物件目録記載1ないし9の土地及び建物並びに別紙動産目録記載の動産について、期間の定めなく、賃料1か月金46万9100円、賃料毎月末日支払の約定による賃借権を有することを確認する。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

本件本訴は、原告が、被告に対し、被告が開設、運営する医療法人社団一診会大門診療所（以下「大門診療所」という。）のために、別紙物件目録記載1

ないし3の建物（以下「本件各建物」という。）及び別紙動産目録記載の動産（以下「本件各医療器具」という。）を賃貸していたが、被告は、前記賃貸借契約における、年中無休で24時間の救急診療（以下「24時間救急診療」という。）を行う義務に違反したとして、主位的に債務不履行に基づき、また、地方公共団体である原告において本件各建物を公用に供するため必要を生じたとして、予備的に地方自治法238条の5第3項（平成18年法律第53号による改正前のもの（同号による改正後の法238条の5第4項）。以下改正前の条項を示す。）に基づき、前記賃貸借契約を解除したとして、賃貸借契約終了による本件各建物の明渡及び本件各医療器具の引渡し、並びに不法行為に基づき不法行為日の後の日から本件各建物の明渡済みまで及び本件各医療器具の引渡済みまでのそれぞれの賃料相当損害金の各支払を求めた事案であり、本件反訴は、被告が、原告に対して、本件各建物及びその敷地並びに本件各医療器具について賃借権を有することの確認を求めた事案である。

2 前提事実（証拠を掲記した以外の事実は当事者間に争いがない。）

(1) 原告は、東京都西部に位置する普通地方公共団体であり、本件各建物及び本件各医療器具のうち別紙リース動産目録記載のもの（原告があさひ銀リース株式会社からリースしている医療器具。以下「リース医療器具」という。）を除いた医療器具を所有しており、これらは原告の普通財産である。

被告は、平成3年1月7日、被告理事長の[REDACTED]（以下「[REDACTED]」という。）が設立した医療法人社団であり、本件各建物において大門診療所を開設、運営している。

(2) 大門診療所施設の賃貸借契約締結の経緯等

ア 原告は、救急患者のたらい回し事件を契機に市民からの無休診療所設置の要望を受け、昭和49年6月14日、24時間救急診療を実施する公設民営の医療機関を開設するため、青梅医療福祉協会との間で「大門診療所における休日、夜間等の救急医療に関する契約書」を締結して（以下、こ

の表題の契約について、締結した年度毎に「昭和49年契約」又は「昭和49年契約書」等という。), 同協会に対し、医療器具及び原告が所有する行政財産で、昭和42年10月1日まで旧霞村国民健康保険直営診療所として使用されていた青梅市大門所在の建物（以下「旧建物」という。）を賃貸した（当時は行政財産であったので、契約書の文言は「使用許可」となっているが、後記工のとおりその後普通財産に所管替えになっており、以下「賃貸」と表記する。）。

同契約の賃借人は同協会であったが、実際には、同協会の担当医師であった[]が、昭和49年6月14日、旧建物において大門診療所を開設し、同年7月12日、内科、小児科、外科、脳神経外科、麻酔科及び放射線科において一般の診療とともに24時間救急診療を開始した（甲29、乙1）。

イ その後、昭和49年契約は、昭和61年4月1日までほぼ1年ごとに更新され、その内容も昭和53年6月14日の更新時から、賃借人が青梅医療福祉協会から[]に変更されたほかは、ほぼ同じ内容であった。

ウ 大門診療所は、昭和57年10月14日、東京都から救急告示医療機関の指定を受けた。

エ 昭和62年4月1日、旧建物が行政財産から普通財産に所管替えされた。

オ 原告と[]は、同日、これまで1通の契約書によって締結していた賃貸借契約について、主に旧建物及び医療器具の賃貸借に関する約定を定めた「青梅市診療施設賃貸借契約書」（以下、この表題の契約書について締結年度毎に「昭和62年賃貸借契約」又は「昭和62年賃貸借契約書」等という。）及び主に24時間救急診療の実施に関する約定を定めた「大門診療所における休日、夜間等の救急医療に関する覚書」（以下、この表題の覚書について締結年度毎に「昭和62年覚書」等という。）の2通の書面を作成した。

その後、昭和62年賃貸借契約書及び同覚書は、平成13年4月1日の更新まで、ほぼ3年ごとにほぼ同じ内容で2通の書面を作成して更新された。なお、[]は、平成3年1月7日、被告を設立し、被告が大門診療所の運営主体となったので、それ以後の賃借人は被告となった（以下、大門診療所施設の賃借人という趣旨で青梅医療福祉協会及び[]を含めて「被告」ということがある。）。また、同年、大門診療所が旧建物から本件各建物に移転したため、原告と被告は、同年9月1日、賃貸借の目的建物を本件各建物に変更した（以下、昭和49年契約ないし平成13年賃貸借契約において、大門診療所用に賃貸された建物及び医療器具を併せて「大門診療所施設」という。）。

オ 平成13年4月1日付けの平成13年賃貸借契約には、以下の定めがある（甲2、乙8）。

(ア) 目的物 大門診療所施設

(イ) 賃貸借期間 平成13年4月1日から平成16年3月31日まで

(ウ) 賃料 1か月46万9100円

カ 平成16年4月1日以降、原告及び被告は、平成13年賃貸借契約及び同覚書を合意更新しておらず、同契約は法定更新された。

(3) 大門診療所施設の賃貸借契約解除までの経緯等

ア 原告は、被告に対し、平成16年9月29日、本件建物を保健・医療施設として使用する必要が生じたとして、地方自治法238条の5第3項に基づき、平成17年3月31日をもって、大門診療所施設の賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

イ 被告は、平成17年1月13日、東京都に対し、救急医療機関申出撤回届書を提出した（乙41）。

ウ 被告は、同年2月1日から、平日及び土曜日の午前9時から午後7時30分まで、日曜日の午前9時から午後零時まで及び祝日の午前9時から午

後4時までの時間を除いて、大門診療所における救急医療を停止し、その後も24時間救急診療を再開していない（乙11.1）。

エ　原告は、被告に対し、被告が、同年1月13日に東京都に対して救急医療機関申出撤回届書を提出し、同年2月1日以降、24時間救急診療を実施していないことは債務不履行に当たり、被告からその前後を通じて何らの連絡もなく信頼関係が破壊されたとして、同年6月10日到達の本件訴状をもって、債務不履行に基づき、大門診療所施設の賃貸借契約を無催告で解除するとの意思表示をした（顕著な事実）。

3　争点及び当事者の主張

(1)　主位的請求（債務不履行に基づく解除の可否）の当否

（原告の主張）

ア(ア)　大門診療所は、24時間救急診療を実施するための診療所として開設されたものである。そのため、原告は、大門診療所の改築、新築等に総額7億2858万8450円もの巨費を支出し、大門診療所の建物を青梅市診療施設管理運営要綱に基づいて算出される貸付料より大幅に減額した賃料で（減免率は8.0～8.5パーセント）、救急診療に必要な医療機器（例えば、X線装置メタルハイコシイメージ管等）を含めて貸与した。

したがって、24時間救急診療の実施は大門診療所施設の賃貸借契約の条件であり、被告は、同契約が継続している限り、24時間救急診療を実施する義務を負っており、平成13年賃貸借契約は、法定更新されて継続している。よって、被告は、同契約が終了するまで24時間救急診療を実施する義務がある。

イ　ところが、被告は、平成10年、11年ころから、24時間救急診療は「無理矢理押しつけられてやっているのが現状」などと発言し、24時間救急診療に対する高額な補助金等の交付を要求するようになった。

原告がこの要求に応じないでいたところ、被告は、原告に対し、平成15年9月及び同年12月10日、24時間救急診療の打ち切りを一方的に通知し、平成17年1月13日、原告に無断で、東京都に対し救急医療機関申出撤回届書を提出し、同年1月31日をもって24時間救急診療を一方的に打ち切った。

このような被告の行為は、24時間救急診療を実施する義務に違反し、原告、被告間の信頼関係を破壊して、賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめる背信行為であって、上記の経緯に照らせば、被告が24時間救急診療を再開する可能性は全くない。

イ 被告は、昭和62年以降、契約書が2本立てになり、24時間救急診療が賃貸借契約の条件から除外され、覚書として法的拘束力のない宣言的なものになったと主張する。

しかし、契約書が2本立てになった理由は、昭和62年4月1日に青梅市国民健康保険診療所条例が廃止され、同日付けで青梅市診療施設管理運営要綱が制定されたことに伴い、賃貸借契約書の形式を青梅市内の他の4つの診療所の賃貸借契約書の形式と同一にしたからにすぎない。また、当事者間で、覚書を宣言的なものとする合意もない。

覚書は、24時間救急診療の具体的な内容を定め、また、その実施期間を同日付けの賃貸借契約書第2条に定める貸付期間とする旨を定めて賃貸借契約と関連付けているから、被告に対し、24時間救急診療を実施する法的義務を課すものである。

したがって、契約書が2本立てになり、24時間救急診療について覚書が締結されるようになった以降も、従前どおり、24時間救急診療の実施は大門診療所施設の賃貸借契約の条件である。

(被告の主張)

ア 昭和62年に契約が2本立てになってからは、24時間救急診療は大門

診療所施設の賃貸借契約の条件でないから、被告に債務不履行はない。

(ア) 大門診療所の開設当初から昭和62年3月31日までは、24時間救急診療を実施することが賃貸借契約の条件となっており、その旨が契約書に明示されていた。

しかし、[]は、原告が東青梅休日診療所に対して補助金等を交付していることを知り、大門診療所が同様の救急医療を実施しているにもかかわらず補助金等が交付されていないことの不公平を是正するよう要望し、24時間救急診療の委託契約締結を拒否すると主張した。その結果、昭和62年4月1日から、大門診療所施設の賃貸借契約と24時間救急診療に関する事項とを分離して別個とし、24時間救急診療の実施については契約でなく、法的拘束力のない宣言的な覚書とした。

そのため、昭和62年4月1日から、賃貸借契約書には24時間救急診療を実施するという文言は一切記載されず、他方で、覚書には賃貸借契約と関連付けた文言は記載されていない。また、賃貸借契約の附款として24時間救急診療を実施するという默示の合意もない。

(イ) 大門診療所設立当初の管理運営に関する青梅市国民健康保険診療所条例（甲35）及び昭和62年4月1日から平成16年3月31日まで適用された青梅市診療施設管理運営要綱（甲7、15）には、大門診療所が24時間救急診療を実施すべきとは規定されていないから、原告の規定した条例や要綱からすると、同救急診療を行うことは本質的な条件ではない。そうすると、契約が2本立てになった昭和62年4月1日以降の、賃貸借契約と24時間救急診療実施との関係は当事者の意思によることになる。青梅市における医療環境の変化等により、大門診療所が24時間救急診療を実施する役割が低下しており、他方、24時間救急診療の実施に伴う労力的、経済的負担が多大であるにもかかわらず、原告が補助金等による十分な援助をしないこと等の事情に鑑みると、賃貸借

契約と24時間救急診療との間に、設立当時のような密接不可分の関係はなく、24時間救急診療は賃貸借契約の条件でなく、同救急医療を行うことを辞退しても賃貸借契約の解除事由にはならないとするのが、当事者の合理的な意思である。

(ウ) したがって、昭和62年4月1日以降、被告は、24時間救急診療を実施する義務を負っていない。

(エ) なお、東京都に対する救急医療機関申出は、被告が医療機関として東京都に届け出るものであり、原告の管轄事項ではないし、この申出を撤回しても救急医療は実施できるし、現実に実施しているから、この申出の撤回は債務不履行にはなりえない。

イ 信頼関係の破壊の事由は、被告ではなく、原告にある。

(ア) 青梅市における救急医療体制は、平成10年ころから大きく変化し市民総合病院を中心としたものとなり、それに伴い、大門診療所の役割も変化し、患者数や救急車搬入数は平成8年ころをピークに減少し始めた。大門診療所の経営は、24時間救急診療を実施することにより経済的にも人員的にも逼迫し、平成15年度、16年度と連續して赤字となった。そのため被告は、救急医療体制の変化に対応し、赤字経営を回避するため、やむを得ず夜間、早朝等における救急医療の実施を停止したが、日中の救急医療は実施している。

このように、被告が24時間救急診療を中止したことには合理的な理由があり、やむを得ないものであった。

(イ) 被告は、平成15年9月、原告に対し、覚書4条（覚書に明示されていない事項または、条項の解釈について疑義を生じたときは、協議のうえ解決する旨の定め）に基づく協議の申入れとして、東青梅休日診療所より劣悪な条件で救急医療を実施してきたことによる不公平の是正を求め、是正がされなければ救急医療を中断する旨を文書（乙101）で申

し入れたが、原告はこの適法な手続に基づく協議を行わなかった。

また、被告は、同年12月10日、原告に対し、青梅市立総合病院の救急医療が充実してきた等の医療環境の変化から、大門診療所では24時間救急診療を実施するのが困難であるため、覚書4条に基づく協議の申入れとして、大門診療所の救急医療業務を青梅市立総合病院へ移管するよう要請したが、原告は協議を行わなかった。

以上のように、原告は、被告と何らの協議も行わず、被告の要請や意図を確かめる手続もとらないまま、原告議会の平成16年3月定例会（第1回）において、大門診療所施設の賃貸借契約の期間を1年間とする決議を行い（乙91）、また、平成16年9月定例会（第3回）において、平成17年4月1月以降、同契約を締結しない旨を決議し（乙94）、平成16年9月29日付けで、契約解除を通知した（甲4）。

被告は、前記の協議を申し入れた後も24時間救急診療を実施していたが、原告が協議に応じないことから、やむをえず東京都に対して救急医療機関申出撤回届書を提出したが、その後も、平成17年1月21日付けで経営の継続を申し入れ、3回にわたる面談協議を申し入れた（乙104ないし107）が、原告はこれに応じなかった。

このように、被告は、原告との信頼関係を維持するため協議を申し入れたにもかかわらず、原告が全くこれに応じなかつたのであるから、信頼関係を破壊したのは被告ではなく原告である。

したがって、被告が信頼関係を破壊したことを理由とする債務不履行に基づく原告の解除には理由がない。

ウ 解除の違法性

(ア) 原告は、東京都の医療法人担当係官から、原告と被告が救急医療委託契約を行う場合、医療機関の公共的な側面から、運営の永続的な安定性を図る必要があるため、契約期間は少なくとも10年間とし、原告は民

間医療機関の運営方針に関与してはならず、仮に医療機関が契約条項に違反したからといって、それを理由に立ち退きを要求して、医療機関を閉鎖させるような契約は行つてはならないとの行政指導を受けていたから、原告の解除は、東京都の上記行政指導に反し違法、無効である。

(イ) 大門診療所施設の賃貸借契約の解除は、被告の診療所経営を不可能にするもので、被告にとって不利益な処分であるから、原告は、行政手続法上、被告に聴聞弁明の機会を付与する手続を履践する必要がある（行政手続法13条1項2号、14条1項、29条1項、30条等）。原告の解除は、上記手続を履践していない瑕疵があり違法、無効である。

(ウ) また、大門診療所施設の賃貸借契約には、契約書に明示されていない事項、または契約書の各条項の解釈に疑義が生じたときは、当事者間で誠意をもって協議の上これを解決するとの規定があり（19条）、覚書にも同旨の規定（4条）があるから、原告は、これらの規定に従い、解除の前に被告と協議する必要があった。しかし、前記イ(イ)のとおり、被告が原告に対し、平成15年9月及び同年12月10日、協議を申し込んだにもかかわらず、原告はこれに応じなかった。原告の解除は、上記各条項に反し手続上の瑕疵があり違法、無効である。

(エ) 原告は、被告に対し、補助金等の援助をしないまま、24時間救急診療の実施が契約の条件であったとして大門診療所施設の賃貸借契約を解除した。原告の解除は、強権的で、弱者である被告に対して不公平かつ不合理な条件を強制するもので違法、無効である。

(2) 予備的請求（地方自治法238条の5第3項に基づく解除の可否）の当否
(原告の主張)

本件各建物は、普通地方公共団体である原告が所有する普通財産であり、原告は、これを公用に供する必要が生じたので、地方自治法238条の5第3項に基づき、大門診療所の賃貸借契約を解除した。

ア 地方公共団体の所有する普通財産については、一般的に借地借家法が適用されるが、公有財産である以上、住民全体の利益（公益）のために使用されるべきであることから、地方自治法238条の5第3項は、契約解除に関する民法及び借地借家法の特則として、普通公共団体の長は、貸付期間中に公用又は公共の用に供する必要が生じたときはその契約を解除できると定めている。

したがって、原告は、公用又は公共の用に供する必要が生じたときは、いつでも契約を解除できる。

イ 公用に供する必要性について

原告は、市民の健康維持と生活習慣病の早期発見のため、30歳以上の市民を対象に、青梅市庁舎近隣に所在する青梅市健康センター2階で人間ドックを実施しているが、市民の要望に応えるためには、年間実施日を増やす必要があるが、現有施設ではこれを実現できない。

また、青梅市庁舎の会議室が不足しており、予定した日に会議が開催できないことが少なくなく、会議室の確保が急務になっている。

さらに、原告は、青梅市立総合病院において、糖尿病患者に対する栄養指導を行っているが、同病院の施設が狭隘であるため、施設確保に支障を来たしており、専用施設を整備する必要がある。

そこで、原告は、本件各建物に、上記の人間ドック設備及び糖尿病患者に対する栄養指導設備等を移転してこれらの専用施設とし、青梅市健康センター2階に会議室を設けることを決定した。よって、本件建物を公用に供する必要がある。

なお、公有財産を借り受けて行う業務が、何らかの意味において社会的に有用性が認められ、地域住民の利益に貢献していることは当然であり、地方自治法238条の5第3項は、それを当然の前提に解除権を定めたものであるから、契約を継続する場合の利益と解除した場合の利益を比較衡

量すべき理由はない。

(被告の主張)

ア 地方自治法238条の5第3項は、私益に対して公益が優先する場面を予定したものであるところ、大門診療所は、東京都の地域医療行政の一環として西多摩地区に設置された医療機関であり、開設当初から公益性を有する医療機関であるから、その前提が異なる大門診療所施設の賃貸借契約には適用されない。

イ 仮に適用されるとしても、大門診療所施設の賃貸借契約は同法238条の5第1項に基づく契約であるところ、同条項には借地借家法が適用されるから、原告が賃貸借契約を解除するには正当事由が必要である。

しかし、(ア)原告は、大門診療所に補助金を交付しない等の不平等な取扱をして被告に多大な損害を与えたこと、(イ)被告が東京都に対して救急医療機関申出撤回届書を提出すると直ぐに、契約違反を理由として立ち退きを求めて本件訴訟を提起していることからすると、原告主張の公用に供する必要性は、原告に服従しない被告を大門診療所から追い出すために、訴訟提起に当たり新たに考案したものにすぎないこと、(ウ)東京都の地域医療計画における大門診療所の公益性の高さ等の事情を斟酌すれば、正当事由は認められない。

ウ 地方自治法238条の5第3項及び第4項は、公益優先の原則と私益保護の原則との調整を図った国有財産法24条の趣旨、及び現に供されている事業により得られる公共の利益と新しい事業により得られる公共の利益を比較衡量すべきという土地収用法1条、2条及び4条の趣旨を踏まえて検討する必要がある。

すなわち、大門診療所の公益性と、原告が主張する本件各建物の使用目的の公益性を比較衡量し、後者が前者を上回る場合のみ解除でき、前者が後者を上回る場合には解除は違法、無効である。

大門診療所は、設立当時から公設民営の医療機関として青梅市の地域医療（一般医療及び救急医療）に多大な役割を果たしており、平成2年度から平成16年度までの統計によれば、年間患者数は最も少ない平成16年度で延べ約4万5000人、救急車搬入患者数は約5000人に及んでいる。

これに対し、人間ドック等の施設利用者は原告主張によっても年間1900人程度であること、原告が主張する他の使用目的の公益性についてはそれを検討しうる資料すらないことからすると、大門診療所の公益性が遙かに上回っている。

よって、解除は違法、無効である。

工 地方自治法238条の5第3項及び第4項は、国有財産法24条と同様、公益優先の原則と私益保護の原則との調整を図った規定であり、公益優先の原則による解除権行使の場合は、憲法29条3項により正当な補償をする必要があるにもかかわらず、原告は補償について全く検討しておらず、被告に対する解除通知でも補償に一切触れていないから、原告の解除は違法、無効である。

才 前記第2、3(1)（被告の主張）ウ(イ)ないしエと同じ。

力 平成16年3月以降の予算審査特別委員会や医療体制確立に関する調査特別委員会等における議論の内容からすると、原告は、平成16年度には、24時間救急診療の中止を理由に被告との賃貸借契約を解除することを決定していた一方で、本件建物を公用に供する必要については全く検討していないから、解除事由を整えるために形式的に公用に供する必要があると主張しているにすぎず、本件建物を公用に供する必要はない。

(3) 損害

(原告の主張)

ア 本件各建物の賃料相当損害金

被告に対する本件各建物の賃料は、青梅市大門診療所管理運営要綱第8項(1)に基づき青梅市行政財産使用料条例に準じて算出した金額を、同項(2)に基づき、それを時価より低額で貸し付けることができるとする財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例4条3号及び8条に従い大幅に減額したものである。

したがって、本件各建物の本来の賃料相当額は、大幅に減額する前の青梅市行政財産使用料条例に準じて算出した金額であるところ、同条例2条1項2号は、同号アで「建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持及び保存の状況、利用効率等を考慮して算出した当該建物の適正な価格に、1000分の6を乗じて得た額」と定めた建物使用料に、同号イで「建物の敷地に相当する面積の土地について、前号（「当該土地の形状、環境、使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格に1000分の2.5を乗じて得た額」）により算出した土地の使用料に相当する額」と定めた土地（敷地）使用料を加えた額と規定しており、これに従って算出すると、本件建物の賃料相当損害金は、甲第12号証のとおり月額311万6940円である。

イ 本件各医療器具の賃料相当損害金

本件各医療器具の賃料相当損害金は、リース医療器具のリース料と同額の月額6万1055円である。

(被告の主張)

原告の主張する金額は内部の試算にすぎず賃料相当額ではない。本件各建物及び本件各医療器具の賃料相当額は、両者の合意により定められた月額合計46万9100円である。

(4) 反訴請求の当否

(被告の主張)

原告及び被告は、平成13年賃貸借契約を最後に新たな契約書を交わして

いないが、平成16年4月1日以降も更新され、現在まで期間の定めのない賃貸借契約として存続している。

したがって、被告は、原告に対し、本件各建物及びその敷地である別紙物件目録記載4ないし9の各土地並びに本件各医療器具について、期間の定めがなく、賃料1か月46万9100円、毎月末日支払の約定による賃借権を有している。

(原告の主張)

大門診療所施設の賃貸借契約は原告の解除（債務不履行に基づくもの又は地方自治法238条の5第3項に基づくもの）により平成17年6月10日又は平成17年3月31日をもって終了した。

本件各建物の敷地は賃貸借契約の目的物ではない。

第3 爭点についての判断

1 争点1（主位的請求の当否）について

(1) 前記第2の2の前提事実のほか、括弧内に記載の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア(ア) 原告は、救急患者のたらい回し事件を契機に市民からの無休診療所設置の要望を受け、昭和49年6月14日、24時間救急診療を実施する公設民営の医療機関を開設するため、青梅医療福祉協会との間で「大門診療所における休日、夜間等の救急医療に関する契約書」（昭和49年契約書）を締結したが、その昭和49年契約書ないし昭和61年契約書には、24時間救急診療を実施することが、大門診療所施設を賃貸する条件と定められていた（甲13、29、乙18、36）。

イ) 昭和62年3月31日、青梅市国民健康保険診療所条例が廃止され、翌4月1日、原告が同条例に基づき設置していた大門診療所、梅郷診療所、沢井診療所、小曾木診療所及び成木診療所の施設が行政財産から普通財産に所管替えされ、同日付けて、これらの診療所の管理運営等につ

いて定めた青梅市診療施設管理運営要綱（甲7）が制定された。この際、原告は、大門診療所を含むすべての診療所の契約書を「青梅市診療施設賃貸借契約」という名称の同一形式のものにした。そのため、従前は「大門診療所における休日、夜間等の救急医療に関する契約書」1通を作成していたが、昭和62年4月1日から、「青梅市診療施設賃貸借契約書」と「大門診療所における休日、夜間等の救急医療に関する覚書」の2つの書面を作成するようになった（甲7、29、35、証人[]（以下「証人[]」という。2、27、28頁））。

昭和62年賃貸借契約書ないし平成3年賃貸借契約書には、[]（平成3年賃貸借契約書には被告）が、大門診療所施設を使用し、休日、夜間等における救急医療を実施する旨が定められたが、平成10年及び平成13年賃貸借契約書には上記定めはない（甲2、乙3、6、20、37、証人[]（5頁））。

また、昭和62年覚書ないし平成13年覚書には、24時間救急診療の実施期間を、同日付けの賃貸借契約書に定める貸付期間とする旨が定められ、それらの各覚書には、賃貸借契約書と同様、原告及び被告の記名押印がある（甲3、乙4、19、21、38）。

イ[]は、大門診療所と同様に原告が設置して、原告から委託を受けた青梅市医師会が救急医療を実施していた東青梅休日診療所に対し、原告が多額の補助金（委託料）を支給していたことを知り、昭和57年ころから、契約更新の際に度々、同診療所との扱いが不公平であるとして、大門診療所にも補助金を交付するよう要求したが、原告はこれに応じなかつた（乙100、111）。

また、[]は、平成15年9月付けの書面（乙101）で、原告に対し、大門診療所に補助金を交付する等、東青梅休日診療所との不公平が改善されない場合には24時間救急診療を中断する旨を通知し、さらに、同年1

2月10日付けの書面（乙102）で、青梅市における救急医療体制が整備されたことや、大門診療所において24時間救急診療を継続することが小規模な診療所における人材面、専門性及び経営の面から困難になってきたこと等を理由に、24時間救急診療を辞退したい旨を通知したが、原告はこれに応じなかった（乙101、102、証人[]）。

ウ 原告は、大門診療所設立当時から、少なくとも、平成16年6月ころまでは、一貫して大門診療所を24時間救急診療を実施する第一次救急医療機関（入院の必要のない患者に対する初期緊急医療を実施する機関）と位置づけ、それを前提に青梅市における救急医療体制を整備しており、同年4月1日時点において、大門診療所は、青梅市における第一次及び第二次救急医療（入院を要する中・重傷患者に対する医療）を担当する4医療機関のうちの1つとして位置づけられ、第一次救急医療のうち、休日・休日準夜間診療については、東青梅休日診療所と大門診療所が、夜間診療については、大門診療所が担当し、第二次救急医療については、大門診療所、高木医院、青梅市立総合病院が担当し、大門診療所は、内科、外科及び小児科系について24時間救急診療を行う唯一の第一次救急医療機関となっていた（甲37、乙70、71）。

- (2) 前記第2の2の前提事実及び前記(1)の認定事実によれば、①大門診療所は、そもそも24時間救急診療を市民に提供する目的で開設された施設であり、被告において24時間救急診療を実施することを条件に賃貸借契約が締結されたこと、②被告自身開設当初から平成17年1月31日まで、24時間救急診療を続けてきたこと、③昭和62年以降、契約書は賃貸借契約書と覚書の2本立てになったところ、平成3年賃貸借契約書までは、大門診療所において休日、夜間等における救急医療を実施すると定められ、それ以後は賃貸借契約書とともに取り交わされる覚書において、一貫して24時間救急診療の実施期間を同日付けの賃貸借契約書に定める貸付期間とする旨が定められ

ていること、④原告は、被告から24時間救急診療辞退の申入れを受け入れず、一貫して、大門診療所を24時間救急診療に対応する唯一の第一次緊急医療機関として青梅市における緊急医療体制を構築していたこと、が認められる。

これらの事情に照らせば、大門診療所施設の賃貸借契約は、契約当初から平成17年1月31日まで一貫して24時間救急診療を条件とした契約であり、被告は、同契約が継続する限り、24時間救急診療を実施する義務を負っていたと認められる。

この点、被告は、昭和62年以降、24時間救急診療が賃貸借契約の条件から除外され、覚書は宣言的なものであると主張し、被告代表者もこれに沿う供述をする。しかし、前記(1)の認定事実アによれば、契約が2本立てになつたのは、原告が設置する他の診療所と同一形式の賃貸借契約書を使用するため、24時間救急診療について別途書面を作成する必要が生じたためであると解され、その際、原告及び被告が覚書について法的拘束力を排除する旨を合意したことを明確に示す証拠はない。また、覚書に定められた内容やその体裁等に照らし、その定めが宣言的なものにすぎないということはできない。したがって、これに反する被告代表者の供述は信用することができず、被告の前記主張は採用することができない。

よって、被告が平成17年2月1日以降、24時間救急診療を停止したことは、大門診療所施設に関する賃貸借契約の債務不履行として、解除原因になるというべきである。

(3) 被告は、信頼関係の破壊の事由は、24時間緊急診療辞退や補助金交付の要求にかかる被告からの協議の申入れに応じなかつた原告にあると主張する。

しかし、青梅市の救急医療体制の整備に伴い、大門診療所の役割が設立当初と比較して相対的に低下したという事情があったとしても、前記(1)の認定

事実ウのとおり、青梅市における救急医療体制は大門診療所が24時間救急診療を実施することを前提に整備されてきたものであり、その中で大門診療所は、第一次救急医療に対応する唯一の医療機関として位置づけられていること、平成16年の大門診療所の救急車搬入数は453件、夜間の患者数は4450人であること（乙54、103）からすると、平成17年2月当時も、青梅市の救急医療体制において、大門診療所の24時間救急診療が一定の役割を果たしていたと認められる。

他方で、被告は、原告が定める賃料基準額の約15パーセントないし20パーセントの極めて安い賃料で大門診療所施設を賃借しており、この減免率は、原告が設置する他の医療施設（医療過疎地にある診療所）の減免率（約70パーセントないし75パーセント）に比較して高くなっているためには大門診療所が市街地にあるものの、24時間救急診療を実施しているために一定の優遇措置を受けていること（甲7、29、乙36、71、証人白鳥）、また、被告は、少なくとも平成14年度までは黒字で経営し（弁論の全趣旨）、決算上損失が発生した平成15年度、16年度とも1億円を超える役員報酬を支払い、3億円以上の次期繰越利益を計上していること（乙24、25）が認められ、その他、原告において被告に対し何らかの補助金を交付すべき事情は窺えない。

さらに、被告は、平成17年2月1日以降24時間救急診療再開を前提とした具体的で合理的な提案を行った形跡はなく、原告に対し、それまでの救急診療の実施に対する補助金等として70億円を超える支払義務があると主張し、その一部の支払を求めて訴訟を提起していることなど（乙34、106）を併せ考えると、被告が協議を申し入れた平成15年当時においても、被告の24時間救急診療の辞退や補助金等の交付の要求に合理的な理由があり、原告がこれに応じるべきであったとはいひ難い。

そして、被告は、原告の同意を得ることなく一方的に契約上の義務である

24時間救急診療の実施を停止したのであって、このような経緯に照らせば、被告において契約を継続し原告との間の信頼関係を維持するような検討を行っていたとは認められない。

以上によれば、原告と被告との間の信頼関係を破壊したのは、被告からの協議申入れに応じなかつた原告というよりも、むしろ、24時間救急診療を一方的に停止した被告にあつたということができるので、これに反する被告の前記主張は採用することができず、原告の解除は有効である。

なお、前記第2の2の前提事実(3)のとおり、原告は、被告に対し、平成16年9月29日、地方自治法238条の5第3条に基づき、平成17年3月31日をもって、大門診療所施設の賃貸借契約を解除するとの意思表示をしているところ、原告は、この解除により同年4月以降は、大門診療所では第一次及び第二次救急医療は実施しないことを予定していたといえなくもない。しかし、この解除は、被告が、原告から補助金等の援助を受けられないのは不公平であるとして、その改善を原告に求め、誠意ある回答がなければ、大門診療所での救急医療を中断し、あるいは、時代環境の変化等により大門診療所での救急医療は無理であるので、救急医療を辞退するとの通知をし(乙101, 102)、また、青梅市議会に設置された「医療体制確立に関する調査特別委員会」において、「平成17年4月以降は、大門診療所と青梅市との賃貸借契約などについては、締結すべきではない」と決せられ、市議会本会議において全会一致で同様の議決がされ、原告として、保健・医療施設として使用するため大門診療所施設について、平成17年4月以降診療業務について賃貸借契約を行わないことを決定したことによるものである(甲4)。その結果、原告としては、平成17年4月以降の青梅市における救急医療体制は、大門診療所を除く、東青梅休日診療所や青梅市立総合病院等で何とかまかなえると考えていたことが認められる(証人白鳥(30, 31頁))。そして、被告は、平成17年2月から24時間救急診療を中止した

が、同年4月以降も、大門診療所施設を使用して診療業務を継続して行っているため、原告は、24時間救急診療を停止したことが債務不履行に当たるとして、被告との間の大門診療所施設に関する賃貸借契約を解除したものである。以上のような経緯に照らせば、原告が地方自治法238条の5第3項に基づく解除の意思表示を行ったことやそれによる平成17年4月以降の救急医療体制の変更予定は、被告の原告に対するこれまでの合理的な理由のない補助金等の交付要求や24時間救急診療の辞退という強硬な姿勢が背景にあったということができ、被告の24時間救急診療の停止という義務違反を理由とする債務不履行による解除に影響を与えるものとはいえないというべきである。

(4) 被告は、前記第2の3(1)(被告の主張)ウ記載のとおり、原告の解除が違法であると主張するので、以下、順に検討する。

ア 被告は、原告の解除は東京都の行政指導に反し違法であると主張するが、東京都が被告が主張する行政指導を行ったと認めるに足りる的確な証拠はなく、その行政指導の効力も不明であって、被告の前記主張は採用することができない。

イ 被告は、原告の解除は不利益処分に必要な聴聞弁明の機会を付与していないから、手続上瑕疵があり違法であると主張するが、処分とは、「行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為」をいうところ（行政手続法2条2号）、被告の債務不履行を理由とする解除は、原告、被告間の私法関係上の行為であり、処分には当たらないから、被告の前記主張は採用することができない。

ウ 被告は、原告の解除は賃貸借契約書及び覚書に定められた協議を行っていないから、手続上瑕疵があり違法であると主張する。確かに、賃貸借契約書及び覚書には、契約書（覚書）に明示されていない事項、または契約書（覚書）の各条項の解釈に疑義が生じたときは、原告と被告は誠意をも

って協議の上これを解決する旨の条項があるが（甲2，3，乙8），24時間救急診療の実施は賃貸借契約の当初からの条件であるから、これを辞退したいとの申し入れが、契約に明示されていない事項、または各条項の解釈に疑義が生じたときに当たるとは直ちに言い難い。また、原告は、被告の申入れに対して、契約更新の際や大門診療所に関する懇談会等で適宜話し合いの場をもっており（証人[]），そのような場もここにいう「協議」に含まれると解されるから、原告が協議を行っていないとの主張は失当である。したがって、被告の前記主張は採用することができない。

工 被告は、原告の解除は強権的で不公平かつ不合理な条件を強制し違法であると主張するが、前記第3の1(3)のとおり原告が被告の補助金の交付要求に応じないことは不合理とはいえず、その他解除が信義則に反すると解すべき事情も認められないから、被告の前記主張は採用することができない。

(5) 以上によれば、原告による被告の債務不履行を理由とする大門診療所施設の賃貸借契約の解除は有効であり、原告の被告に対する賃貸借契約終了に基づく本件各建物の明渡及び本件各医療器具の引渡請求は理由がある。

2 爭点3（損害）について

(1) 前記第2の2の前提事実(3)工及び前記1の判示のとおり、原告及び被告間の大門診療所施設の賃貸借契約は、本件訴状送達の日の平成17年6月10日をもって解除されており、同日以後の被告による本件各建物及び本件各医療器具の占有は正当な権原に基づくものではなく不法行為に当たる。したがって、原告は、本件各建物の所有者及び本件各医療器具の所有者又は賃借人として、被告に対し、占有侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権として、本件各建物の明渡及び本件各医療器具の引渡までの賃料相当損害金の支払を求める権利を有する。

(2) 本件各建物の賃料相当損害金について

前記第2の2の前提事実(2)才及び証拠(甲12)並びに弁論の全趣旨によれば、平成13年賃貸借契約における賃料は、本件各建物及び本件各医療器具を併せて1か月46万9100円であるところ、その内訳を、原告の内部基準により算出された大門診療所施設の賃料基準額の内訳に基づき算出すると、本件各建物の賃料は1か月46万5495円(46万9100円×311万6940円(本件各建物の賃料基準額)÷314万1075円(大門診療所施設の賃料基準額))と認められる。

そして、以上の認定事実に加え、原告が、本件各建物の賃料相当損害金として主張する月額311万6940円という金額は、賃料相場を反映した金額と認めるに足りる証拠はなく、実際に原告が本件各建物を他に賃貸する場合はその目的に応じて減額する等必ずしもこの金額で賃貸するとはいえないこと(甲36)、原告の主張によれば本件各建物を原告自ら使用する予定であることを総合考慮すれば、本件各建物の賃料相当損害金は1か月46万5495円の限度で認めるのが相当である。

(3) 本件各医療器具の賃料相当損害金について

原告は、リース会社からリース医療器具を1年73万2658円で賃借しているから(甲5)、このリース料は、本件各医療器具の賃料相当損害金として認められる。したがって、本件各医療器具の賃料相当損害金は、1か月6万1054円の限度で認めるのが相当である(1か月当たり6万1055円とすると、年間リース料73万2658円を上回る損害を認めることとなり相当でない。)。

(4) 以上によれば、原告の被告に対する不法行為に基づく、本件訴状送達の日の翌日である平成17年6月11日から、本件各建物の明渡済みまで1か月46万5495円及び本件各医療器具の引渡済みまで1か月6万1054円の割合による賃料相当損害金の支払請求は理由があり、これを超える部分については理由がない。

3 争点2（予備的請求の当否）について

前記1の判示のとおり、主位的請求の主たる請求は認められ、附帯請求は前記2の限度で認められる。そして、原告の申立ては、主位的請求が以上の限度で認容されるのであれば、予備的請求にかかる判断を求める趣旨と解されるから、予備的請求は判断を要しない。

4 争点4（反訴請求の当否）について

前記1の判示のとおり、大門診療所施設の賃貸借契約は、原告による被告の債務不履行を理由とする解除により平成17年6月10日に終了しているから、被告の反訴請求は理由がない。

なお、被告は、大門診療所施設の賃貸借契約について、本件各建物のほか、その敷地である別紙物件目録記載4ないし9の各土地も同契約の目的物であると主張し、原告は、これを否認している。平成13年賃貸借契約書（甲2、乙8）では、敷地の表示がされており、本件各建物と前記各土地との位置関係によつては、賃貸借契約の目的物といえなくもない（甲4では、敷地の返還も求めている。）。しかし、仮に敷地部分も賃貸借契約の目的物であるとしても、賃貸借契約は解除されているので、前記各土地についても賃貸借契約は終了している。

第4 結論

以上によれば、原告の本訴請求（主位的請求）は、被告に対し、本件各建物の明渡し及び本件各医療器具の引渡し並びに平成17年6月11日から本件各建物の明渡済みまで1か月46万5495円の割合による金員及び平成17年6月11日から本件各医療器具の引渡済みまで1か月6万1054円の割合による金員の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却し（原告は予備的請求の判断を求める趣旨と解する。）、被告の反訴請求は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。

東京地方裁判所民事第42部

裁判長裁判官 大段 亨

裁判官 本多智子

裁判官 重田純子

〔別紙省略〕