

【機密性2情報】

【職員限り】



2015年1月29日
5年(2019年度末まで)
扶括法務監査官

《 法令照会・回答 》

短期賃貸借契約等の検討について(1統)

平成27年1月28日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第1 事案の概要・前提事項

学校法人から国有地を8年間程度、借り受けた後に購入したいと相談をうけた事案(概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり)について、状況の変化を受けて再度相談するもの。

事案の処理について、相手方学校法人与自然平成27年2月末に10年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約を行う予定であったが、この処理は、大阪府の私立学校審議会で本件小学校新設計画が「認可適当」の旨、答申が得られることを前提としていた。

今回、私立学校審議会で本件が「条件付き」での「認可適当」答申となったため、大阪府が本当に本件計画について認可できるかどうかは現時点で判断できない事態が生じた。

小学校新設の認可手続きは、校舎の建設が完了した後(平成28年4月の開校直前)で手続きがなされることとなり、本件の処理については、平成28年3月を目途として認可されるのか否かの状況を見極める必要があるが、一方で、学校法人は平成27年2月末に国有地を借り受けて、3月から工事着工したいとしている。

この問題解決の方法として、平成27年2月末から大阪府の認可が得られる直前の平成28年3月まで相手方と短期賃貸借契約を締結し、大阪府から認可が得られた場合に、10年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約(当初予定の方法)を行うことを検討するもの。

特に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる特約条項について検討したい。

また、10年間の事業用定期借地契約の中での問題解決ができないか検討したい。

第2 質問事項

(問1) 本件賃貸借契約の締結後には、相手方は校舎建設工事に着工するが、校舎

出典：財務省理財局作成資料 森友学園事案についての法律相談の文書

(平成30年2月9日)より抜粋

平成30年2月26日(月) 衆議院 予算委員会第三分科会

衆議院議員 階 猛(希望の党)

が建設されても最終的に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還（建物が建設中であれば取壊して更地返還）させる特約条項を設けたい。

どのような条項を付すべきか。

（問2） 建物建設に伴い借地権が発生するのは、どの時点と考えるべきか。

（問3） 契約書に違約金を伴う用途指定（小学校として使用する）や指定期日（〇年〇月までに完成させる）を付すことを予定するが、認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる上での効果はあるか。

（問4） 標準書式に、今回盛り込みたいと考えている特約条項を付した短期賃貸借契約書の素案を作成したので、アドバイスをお願いしたい。

（問5） 短期賃貸借契約ではなく、予定している事業用定期借地契約の中で、指定期日の条項を解除規定にリンクさせるような方法で問題解決ができないか検討をお願いしたい。

【回答】

1 質問1ないし4について

そもそも短期の賃貸借契約を締結することは困難と考えられる。

2 質問5について

現状予定している事業用定期借地契約書において、用法遵守義務違反に基づく解除を行うという方策が考えられる。ただし、確実に解除できると断言することはできない。

【検討】

第1 賃貸期間を約1年間とする賃貸借契約の是非について（質問1～4）

平成27年2月末から平成28年3月までの約1年間という期間で短期の賃貸借契約を締結する場合、建物所有目的の土地賃貸借契約である以上、相手方には借地借家法に基づく借地権（借地借家法2条1号）が発生する。

借地権は、存続期間が30年以上（同法3条）でなければならず、これより短い期間を賃貸期間として合意しても、借地権者に不利な条項は無効となり（同法9条）、結果として賃貸期間は30年になる。

また、事業用定期借地権（同法23条）についても、最短期間が10年であり、1年1ヶ月という期間の設定は不可能である（同条2項）。

以上については、統括法務監査官作成平成26年9月5日付「売り払い前提の土地賃貸借契約について（回答）」及び同年10月10日付「定期借地契約の契約条項等について（回答）」も参照されたい。

したがって、貴課照会にかかる問1ないし4については、短期の賃貸借契約を締結することを前提としているところ、上記第1記載のとおり、そのような契約締結は困難と考えられるため、回答を省略する。

第2 用法遵守義務違反に基づく事業用定期借地契約の解除

1 その他の方法（質問5）

第1記載の方法以外に、①相手方学校法人が小学校新設の認可を受けられなかった場合の対応を行いつつ、②相手方学校法人が建設する建物の買取を回避するための方策としては、予定している事業用定期借地契約を締結した上で、相手方学校法人の用法遵守義務違反を追及し、同契約を解除するというものが考えられる。

2 用法遵守義務違反

借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用

及び収益をしなければならない(民法594条1項、いわゆる「用法遵守義務」)。

現状予定している事業用定期借地契約書12条及び13条¹においては、借地の用途・目的を指定するものとしており、別途貸付申請書記載の事業計画等に、小学校の運営という目的が明記されていると思われる。そして、13条においては、平成28年3月31日までに工事を完了して用途に供しなければならない旨記載されている。

よって、相手方学校法人が平成28年3月31日までに認可を受けられず、小学校の運営ができない状態が継続する場合、相手方学校法人には、用法遵守義務違反があると考えられる。

3 信頼関係破壊の有無

相手方学校法人に用法遵守義務違反があるとしても、信頼関係を基礎とした継続的な契約である賃貸借契約を解除するためには、信頼関係が破壊されたと言える事情がなければならない²。

本件においては、相手方学校法人が現在の資力では土地の購入ができないために賃貸借契約を締結することになったことや、小学校を運営するために国有地を提供することになったこと、という交渉経緯等に鑑みれば、認可が下りず小学校を運営できないことは、信頼関係を破壊する方向に傾くと考えられ、さらに、平成28年3月31日を経過しても校舎等の施設の建設がほとんどなされていない等の状態であれば、これも信頼関係の破壊を肯定する要素の1つになると考えられる³。

しかし、相手方学校法人が既に学校校舎等の施設を完成させている場合、それを収去して明け渡すことは、経済合理性に欠けると判断される可能性があり、また、もう少し待てば認可を受けられる可能性があるので、平成28年3月31日経過時点で認可を得られていないことが直ちに信頼関係破壊につながるわけではないと判断される可能性もある。

以上より、本件においては、従前の事実関係に鑑みて、認可を受けられないこと等により信頼関係が破壊されていると判断される可能性はあるが、平成28年3月31日経過時点においては、信頼関係の破壊がなく、契約の解除はできないと判断される可能性もある。

¹ 条文に関する指摘等については、別途リーガルチェックを行う。

² 最判昭和27年4月25日民集6巻4号451頁等

³ なお、小学校の運営認可が随意契約の条件であるという事実は、側面の事情に過ぎない。相手方との契約の信頼関係の破壊を検討するにあたって、判断要素の1つとなる可能性はあるが、これだけで結論を左右する重要な要素となるとは考えがたい。

4 契約の解除

相手方に用法遵守義務違反があり、信頼関係の破壊があるとされる場合、国は、民法541条、あるいは契約書20条1項に基づき、催告の上で契約の解除し、建物収去土地明け渡しを求めることができる。

5 補論

建物収去土地明け渡し請求を行う場合、上記のとおり信頼関係の破壊がなく契約の解除を行えないリスクがあり、また、信頼関係の破壊があるとされたとしても、定期借地契約を解除せざるを得ないような局面では、相手方に建物収去費用を支弁する資力が残されていない可能性が高く、最終的に国の費用をもって建物収去を行わなければならないリスクがあるため、その点留意されたい。

(以上)

四借地借家法 (定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

(以下略)

(借地権の存続期間)

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(強行規定)

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

(事業用定期借地権等)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によつてしなければならない。

(履行遅滞等による解除権)

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。

(借主による使用及び収益)

第五百九十四条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせること

【機密性2情報】

【職員限り】



2014年9月5日
5年(2019年度末まで)
統括法務監査官

売り払い前提の土地賃貸借契約について(回答)

平成26年9月1日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

別紙のとおり

【質問又は照会内容】

賃貸期間を3年とする短期賃貸借契約を締結した場合、更新後の賃貸期間満了後(8年後)、国は、借地借家法上第6条に定められている「正当の事由」なくして更新拒絶が可能か。賃貸借契約の存続期間について、8年又はそれに近い期間とし、期間満了時に直ちに賃貸借契約を終了させる手段はないか。

【回答】

- 1 普通財産貸付事務処理要領、第10「売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合の取扱い」記載の特約事項として、貸付期間を3年間とする賃貸借契約(以下「本件短期賃貸借契約」という。なお、「短期賃貸借」という用語は、民法602条においても使用されているが、本件短期賃貸借とは全く別の用語として使用する。)を締結した際に、賃貸期間満了後の「正当の事由」なき更新拒絶が可能かについて、以下検討する。
- 2 本件短期賃貸借契約の根拠は、国有財産法に基づく普通財産の貸付に関する事務処理要領であるが、特段、法令等で借地借家法第6条等の適用を排除するものではないと考える。

この点、普通建物所有目的の土地賃貸借につき、契約で賃貸期間を3年と定めた場合に、借地法第11条(現:借地借家法9条)によりこれを定めなかったとみなされ、借地法の定めに従って賃貸借の存続期間が定まる旨の裁判例がある(最判昭和44年11月26日)。

本件短期賃貸借契約においても、賃貸期間3年の定めは、借地借家法第9条により定めなかったものとなり、借地借家法第3条により存続期間が30年(借地借家法第3条)となる可能性が高いものと考えられる。

以上より、本件短期賃貸借契約について、普通財産貸付事務処理要領に従って、賃貸期間を3年と設定しても、その定めはなかったものとみなされ、更新拒絶の際にも、「正当な事由」が必要であると考えられる。

また、仮に更新拒絶に借主が応じたとしても、借地借家法第13条による建物買

取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないことを付言する。

この点、借主において、将来資金難に陥った場合、投下資本を回収するために、意図的に（又は破産管財人等により）建物買取請求権を行使する可能性は、十分考えられる。

3 なお、更新拒絶の際に「正当な事由」が必要との借地借家法第6条の規定を排除するための手法として、事業用定期借地契約以外に考えられるものとして「一時使用目的の借地権」（借地借家法第25条）がある。

この点、一時使用目的の借地権と認定されれば、借地法の一定の規定は適用除外され（借地借家法第3条から第8条まで、第13条、第17条、第18条及び第22条から24条まで）、借地権の存続期間についての規定及び更新拒絶の際に「正当な事由」が必要との規定並びに建物買取請求権の規定も排除が可能である。

しかし、一時使用目的の借地権として認定されるためには、賃貸借成立の経緯、契約条項、地上建物の使用目的、建物の規模、構造、賃料改定の有無などの事情を総合考慮するようである。

この点、本件では、8年後の売買契約までに建てる校舎は、8年後に撤去する目的の仮設のプレハブ校舎などではなく、建物の規模、構造、使用目的など、永続すべき校舎を建設することを前提とすれば、一時目的のための賃貸借契約と解釈される余地はほぼないと考えられる。

よって、この手法によることは妥当ではない。

4 また、極めて技巧的ではあるが、①8年後の期限付（土地）売買契約を締結し、期限の到来までの間の賃貸借契約を設定することが考えられる。

かかる8年に賃貸期間の定めは、上記2のとおり定めなかったものとなるが、売買契約の期限の到来によって、貸付土地の所有権を移転することによって、借主たる賃借人が所有者となるため、賃借人としての地位は混同（民法第520条）によって消滅すると理論上は考えられる。

また、借地契約においても、合意解除によって有効に賃貸借契約は終了するため、本件短期賃貸借契約に②期限付合意解約の特約をつける¹との理論構成も考え得る。

但し、これらの手法によっても、あくまでも借地借家法の適用を除外するための理論上考え得る技巧的な手法に過ぎず、実際裁判で借地権の存在、継続について争

¹ 最3判昭和44年5月20日において、借地契約の期限付き合意解約は、借地人が合意に際し、真実契約を解約する意思があると認めるに足りる合理的客観的理由があり、他に合意を不当とする事情の認められない限り、借地法第11条にいう借地人に不利な契約条件に該当しないと判断されている。

われた場合、賃貸借契約の実態や当事者双方の合理的な意思解釈、賃貸借契約を終了することによる当事者及び社会的な影響、借主の投下資本たる建物を取り壊すことによる社会経済的な損失等の諸事情を総合判断することによって決定されると考えられる。

この点、本件では、学校校舎の賃貸借という性質上、建物の規模、投下資本額も大きくなり、建物取去による借主のみならず、学校という社会的資源の消失という社会経済的観点からの損失概念から、上記①及び②のいずれの例においても、契約の実態は借地借家法の適用がある普通借地権が設定されている契約と認定される可能性はないとはいえず、リスクが大きく妥当ではないと考える。

以上

借地借家法（借地契約の更新拒絶の要件）

（借地権の存続期間）

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めるときは、その期間とする。

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しを条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

（強行規定）

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

普通財産貸付事務処理要領

第10 売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合の取扱い

売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合には、次の各号により適切に処理するものとする。

(1) 賃貸借契約の締結に当たっては、平成13年3月30日付財理第1298号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」通達別紙の第2の標準契約書式に定める適切な契約書式を選定し、次の特約を付して処理するものとする。

(貸付期間)

第 8 条 貸付期間は、年月日から年月日までの3年間とする。

(特約)

第 8 条 乙は、第 8 条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けるものとする。

2 乙が前項に規定する貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（貸付契約時の時価額の1割相当額）の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとする。

3 甲は、乙が貸付物件を買い受けることができなかったことが、乙の状況その他の事情に照らし、真にやむを得ない事由によると認める場合には、前項の請求を行わないことができる。

(2) 交換の場合には、条文中「買い受ける」を「交換する」に修正するものとする。

(3) 本通達適用以前から売払い又は交換を前提として貸付契約を行っている場合においては、従前の例によることができる。

桜井 加代子 (近財)

差出人: 三好 泰介 (近財)
送信日時: 2014年9月1日月曜日 17:49
宛先: 桜井 加代子 (近財); 稲永 泰士 (近財); 篤 大輔 (近財)
CC: 上橋 敏彦 (近財); 谷口 敬治 (近財); 前西 勇人 (近財); 清水 良岳 (近財)
件名: 【相談資料】 短期賃貸借契約での検討をお願いするものです
添付ファイル: ○第12号書式 (短期・修正案) .doc; ○合意書案 (三者) .dpcx; ○要望書案.doc

統括法務監査官 桜井上席官 様
稲永先生、篤先生 様 ←1統括: 三好

(cc: 谷口統括官、訟務課 上橋上席、1統括関係者)

いつもご指導ありがとうございます。

以前から相談させていただいております
(上中市野田町の未利用地を学校法人に貸付ける案件ですが、
今般、財務本省理財局より短期賃貸借 (貸付期間3年) を利用した処理案を
検討してもらいたいとの指示を受けました。

改めてご説明にあがりたいと考えていますが、
説明に先立ち関係資料を送付いたします。

お届けする資料は以下の通りで、PWです。
素人が考えたものですので、これをたたき台にして、ご指導がいただければと思います。

- 賃貸借契約書 (案)・・・財務省の内部通達により定められた様式を基本としたもの
- 合意書 (案)・・・上記契約書の条文中で別途合意書を締結するもの
- 土地所有者である大阪航空局にも参加していただく形で考えたものです。
- 相手方から徴する要望書添付約書 (案)

ご質問等あると思いますが、ご説明に伺いますので、
先ずは目を通していただきますようお願いいたします。

国有財産有償貸付契約書

貸付人（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産について売買を前提とした賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

所在	区分	数量 (㎡)	備考
	土地		詳細は、別紙のとおり。

（指定用途）

第2条 乙は、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（指定期日）

第3条 乙は、平成 年 月 日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの3年間とする。

（特約）

第5条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買受けるものとする。

2 前項に規定する貸付物件の買受け及び本契約を更新する場合には、甲、乙及び大阪航空局で定める別途合意書に基づくものとする。

3 乙は、本契約に併せて甲が引き渡す「大阪国際空港豊中場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（平成22年1月）」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成23年11月）」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書（平成24年2月）」の記載内容を了承した上、本物件を借り受けるものとする。

4 乙は、貸付物件の一部471.875㎡が、平成25年4月26日に豊中市により、土壌汚染対策法第11条第1項に基づく形質変更時要届出区域に指定されたことを了承した上、本物件を借り受けるものとする。

（貸付料）

第6条 貸付料は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第2年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第3年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。

—なお、その適用期間は3年間とする。—

3 前項に規定する期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

（貸付料の納付）

第7条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、歳入徴収官大阪航空局長の発行する納入告知書により（納入告知書に記載の納付期限までに）申に納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第一年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第二年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第三年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		

2 前項の規定は、前条第2項（同条第3項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第8条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等借地借家法（平成3年法律第90号）第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第5条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（貸付料の延滞金）

第8条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について第21条に基づき算定した延滞金を、甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第9条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

（物件の引渡し）

第10条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡したものとす。

（貸付物件の一部滅失）

第11条 甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、滅失又は損傷した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

（使用上の制限）

第12条 乙は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（権利譲渡等の禁止）

第13条 乙は、貸付物件の質借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に賃貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（物件保全義務等）

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

（実地調査等）

第15条 甲は第7条に規定する債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第2条、第3条、第12条又は第13条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、本契約締結の日から第4条に定める貸付期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは貸付物件について権利の設定又は当該物件上に所在する建物等の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第16条 乙は、第6条に定める期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第3条、第12条第1項又は第15条に定める義務に違反したとき 金（1割）円

(2) 第2条又は第13条に定める義務に違反したとき 金（3割）円

2—乙は、第5条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第5条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲が通知する。

2 前項に定める違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 乙は、第1項又は第2項に定める違約金を支払う場合において、甲が第19条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国有財産法（昭和23年法律第73号）第24条第1項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

3 甲は、第12条の規定により施設計画の変更を承認した場合において、貸付物件の規模が過大と認めるときは、当該部分の契約を解除することができる。

4 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前3項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 5 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 6 乙は、甲が第4項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 7 乙は、第4条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。

(原状回復)

第18条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき又は前条の規定により契約が解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。

(貸付料の清算)

- 第19条 甲は、本契約が解除された場合には、未經過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。
- 2 前項及び次項の規定により返還する未經過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が第16条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未經過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(損害賠償等)

- 第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 2 乙は、国有財産法第24条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第2項の規定に基づきその補償を請求することができる
- 3 乙は、第1項の規定により損害賠償をする場合において、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償金の一部を未經過期間にかかる貸付料と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第21条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から給付の日までの日数} \div 365)$
-----	------------------------------------------------------------------------------------

(本契約にかかる日割計算)

第22条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第17条の規定により契約を解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 第25条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、貸付物件が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人	国
	契約担当官 近畿財務局長
借受人	住所(所在地)
	氏名(名称)

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。

2 土地については、地番を備考欄に記載すること。

合 意 書 (案)

貸付人国近畿財務局（以下「甲」という。）、借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付契約（以下「契約書」という。）を締結した下記物件について、以下の条項により合意する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番地
区分・面積	土地・8,770.43 m ²

第1条 契約書第5条第1項に定める乙の本物件の買受けについては、甲は本来即時に本物件を売払いたいと考えていたところ、乙の財政事情等を勘案し、一定期間の賃貸借契約を行った後に売払うものとしたことについて甲、乙、丙の三者は確認する。

第2条 乙は、契約書締結の際に甲が乙から借地権利金相当額を徴さなかったことを踏まえて、本物件を買い受ける際には、買い受ける時点の更地価格（契約書締結当時の建物等建設前の状態として算定する価格）で買受けるものとする。

第3条 乙が、契約書第4条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかつた場合には、甲は乙の請求により賃貸借契約の更新を行うことができるものとする。

第4条 前条により賃貸借契約を更新する場合、貸付期間は3年間とし、乙は当該貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けるものとする。

第5条 乙が前条に定める更新した賃貸借契約の貸付期間満了までに貸付物件を買い受けることができなかつた場合には、甲は乙の請求により賃貸借契約の再度の更新を行うことができるものとするが、その貸付期間は平成35年3月末日までとする。

第6条 (案1:通達を参考とする場合)

乙が前条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、請求時の本物件時価額の1割相当額の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとし、時価額の算定に当たっては、第2条で定める更地価格によるものとする。

第6条 (案2:借地権利金徴収の場合)

乙が前条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、借地権利金として甲の請求により、甲の定める一時金等算定基準に基づき作成した金額を支払うものとし、同金額の算定に当たっては、第2条で定める更地価格を基本に算定するものとする。

第7条 丙は、甲が貸付物件を乙に売却するために必要な費用及び第3条、第5条で定める賃貸借契約を更新するために必要な費用について予算措置を行うものとする。

第8条 甲は、契約書及び本合意書に定める内容を履行する際に、必要に応じて丙と協議を行い、対応を定めるものとする。

この合意の成立を証するため、本合意書3通を作成し、甲、乙及び丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

(乙) OOOO

(丙) 国 大阪航空局長

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 OOOO

要望書兼確約書

下記国有地につきましては、平成25年9月6日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること及び開校までの準備期間については授業料収入が見込まれないことから、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、当面の間は、下記国有地について、売払いを前提とする貸付けをお願いするものです。

買受ける時期については、学校経営の安定が見込まれる平成35年3月31日までに買受けることを確約するとともに、経営努力を行い、当該期限よりも早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 8,770.47㎡

【質問事項及び回答】

(問1) 国は本地を小学校敷地として学校法人に貸付けており、貸主として小学校が建築できる敷地を提供しなければならないため、校舍建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があると考えるが、その考え方でよいか。法的にどのような責任を負担することになるのか。

【回答】

廃棄物混在土壌が、そもそも本件賃貸借契約書第5条記載の本件報告書の土壌汚染、地下埋設物とどのような関係にあるのか、また、なぜ現状のようになっているのかについての事実関係が本書記載の事実関係のみでは不明であるため、明確な回答は困難である。

そもそも国が廃棄物混在土壌に関して、何らかの責任を負担すべきか否かは、主に以下の図表のように分類されると考えられる。

国において撤去すべき義務があるのは、以下の図表における、本件報告書に含まれない廃棄物等であり、かつ、廃棄物が本件土地に存在することによって、本件賃貸借契約の目的を達することができない場合(貸付賃料に見合った学校用地の提供が出来ない場合)であると考えられる。

その場合には、貸主としての使用収益に適した用地を提供する義務(民法601条)違反となり、債務不履行又は瑕疵担保に基づく契約解除、損害賠償請求(民法415条、541条から543条、570条、566条、559条)の可能性があり、場合によれば、学校開設が出来ないことに伴う損害の負担も考えられるため、速やかに方針を決定されたうえで、同義務違反を免れる方策を講じることが望ましいと考える。

(問2) 国に貸主としての義務がある場合、その範囲は小学校利用に支障のない範囲に限定されると考えてよいか。その場合、その説明資料としてどのようなものを準備すべきか(例えば土木建築の観点から運動場部分は埋設物の撤去が少なくとも整備が可能である旨の資料等)。

【回答】

問1の回答欄記載のとおり、国が貸主としてどのような責任を負うか否かは、具体的にどのような責任を想定するかによって、結論は異なる。

相手方への説明資料としてどのようなものを準備すべきかについては、法令の解釈で回答することができない事項であるため、回答できない。

以下、相手方に対して国が負う責任の範囲について述べる。

有益費として契約書第6条に記載された処理をする場合には、同条に基づき、国が算出した有益費の額(貸付財産価格の増加額)の償還で足りる。

他方で、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の履行の問題であれば、瑕疵の存在によってもなお、本件賃貸借契約書の契約の目的を達成できる程度のものであれば、現状の瑕疵を前提として再鑑定した貸付額に減額請求される可能性や過去の貸付料差額等を損害賠償額として請求されることは考えられる。

また、他方で、瑕疵が存在することで、契約の目的を達成できない程度のものであ

れば、減額算定された貸付料に見合った土地の品質とするために必要な工事を国自ら履行することも考えられる（必ずしも義務とまではいえないが、それを行わないと相手方から契約解除、損害賠償請求をされる可能性がある、本件においては開校のための準備費用等損害賠償額が過大になる可能性がある。）。

【問3】 地下埋設物撤去に必要な費用が、土地の時価額を上回るような場合にまで貸主が費用負担を行って撤去工事を行う必要があるか。費用が土地の時価額を上回る水準に至れば貸主の義務は緩和されるか。

【回答】

問1記載のように、本問の前提として、国がどのような責任を負う場合を想定しているのかによって、結論が異なる。

この点、地下埋設物撤去を行わなくても契約目的を達成できる場合には、損害賠償の問題はあったとしても、必ずしも国において地下埋設物撤去を行う義務がないことは既に述べているとおりである。

なお、当該地下埋設物が、本件報告書等に含まれているものである場合には、契約相手方においてその除去を行うことが本件報告書等第5条に記載されているとおりであり、有益費の額も、国の算定基準に従って算出すれば良い。

そのため、本問で問題となり得る事案としては、地下埋設物撤去を行わなければ、契約の目的を達成できない場合と仮定して、以下述べる。

そもそも土地売買に関する瑕疵担保による損害賠償額の算定の際には、信頼利益の限度で賠償責任を負い、その賠償額は目的物の時価額に限定されるとの議論はある。

しかし、本件においては、地下埋設物の存在によって本件報告書等記載の使用目的を達成できない重大な瑕疵について、契約解除、損害賠償責任を免れるために自ら除去工事を行う場合には、契約の使用目的を達成でき、国が算定した貸付料に見合う品質の土地に達する程度の除去工事を行わない場合には、瑕疵担保責任による契約解除、損害賠償責任を免れないという問題であり、上記損害賠償責任の問題とは一線を画し、必ずしも工事額と目的物の時価額の大小を対比するものではない。

【問4】 契約時に提示した地下埋設物調査報告書には試掘調査により家庭ゴミなどの存在も確認されているが、同調査結果では敷地内の広範囲にゴミが確認された訳ではなく、深部にゴミの埋設層があるか否かは判断できないもの。この状況で学校法人から産業廃棄物の存在に関する風評被害の損害を主張された場合、どう対応すべきか。

【回答】

貴課が相手方に対して、どのように対応すべきかについては、法令照会の趣旨に沿わないため、回答できない。

また、賃借人が主張する風評被害の内容が明確ではないため、どのような責任を負担する可能性があるか、一概に論じることは不可能である。

少なくとも、賃借人は、本件賃貸借契約書第5条において、本件報告書記載の土壌汚染、地下埋設物については、その存在を了承したうえで借り受け、その除去は賃借

人において行い、除去によって本件土地の価格の増加が現存する場合に限って有益費として国が負担することを認めている（本件賃貸借契約書第6条）ことから考えて、この枠組みの範囲内において処理する限りにおいては、国はその余の責任は負わないとも考えられる。

但し、現状の産業廃棄物の状況が本件報告書の内容を遙かに超えるものである等、本件賃貸借契約締結当初の事情から著しく逸脱するような特別の事情がある場合には、事情変更の原理から、本件賃貸借契約書第5条、第6条とは別個の責任を負うことは考えられる。

【問5】 学校法人が校舎建築予定箇所の廃棄物混在土壌を撤去した場合、契約書第6条に定める有益費の対象となると考えるが、確認したい。

【回答】

そもそも当該廃棄物混在土壌が、本件賃貸借契約書第6条の有益費の対象となるかは、そもそも、当該廃棄物等が本件報告書（本件賃貸借契約書第5条）に記載されている地下埋設物等と同一視できる否かによって異なり、本照会書に記載された事実のみでは、この点は判断ができないことは、既に問1で述べているとおりである。

なお、本件賃貸借契約書第6条記載の要件は、要約すると、①賃借人が本件報告書記載の地下埋設物及び土壌汚染の除去を行ったものであること、②当該除去によって、貸付財産の価格が増大したことが必要である。

本件において、廃棄物混在土壌を撤去した場合に、当該要件に該当するか否かについては、具体的事情に照らして、貴課において判断されたい。

【問6】 工事業者Aが撤去せず本地に残存させた小さなガラス片、ゴミについて、学校法人から、「教育施設である以上、小さなガラス片、ゴミでも小学校建築に支障となる。」と主張された場合、国はこれを撤去するか有益費の対象に含める必要があるか。また、小学校建設の支障とはならないが、通常の土地利用に支障となると主張された場合はどうか。

【回答】

工事業者が撤去せず、本地に残存させた小さなガラス片等の撤去費用が、国が最終的に負担すべき有益費に該当するか否かは、問5と同様に、本件賃貸借契約書第6条の要件に照らして、貴課において考えられたい。

国が最終的に負担すべき有益費に属する除去工事の場合には、その工事は、相手方においてすべきこと及びその全額を国が負担するものではないことは、本件賃貸借契約書第5条及び第6条に記載されているとおりである。

また、上記ガラス片等が上記有益費に該当しない場合であっても、その発生原因等によっては、国において債務不履行、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償責任を負う場合があることは、問1において記載したとおりである。

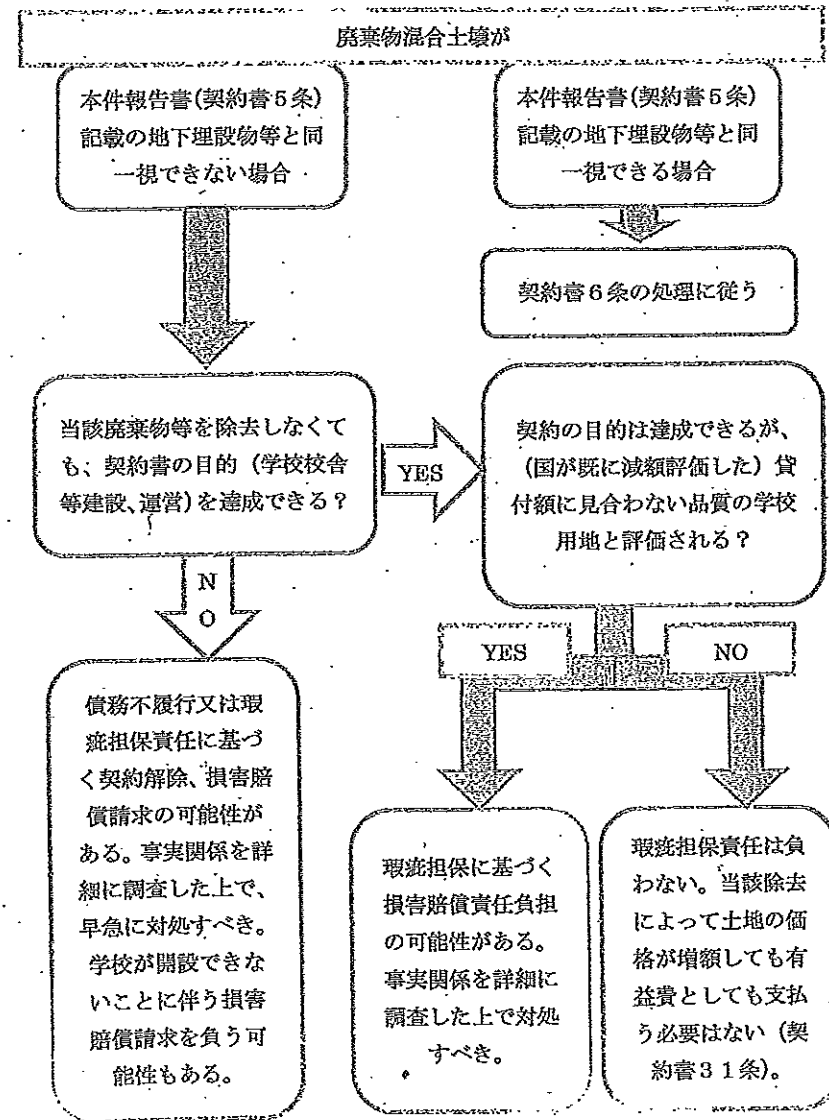
【問7】 学校法人から貸付契約の解除及び損害賠償を要求された場合、これらの状況を踏まえて、どのように対応を進めるべきか。

【回答】

具体的に、どのような経緯、内容で契約解除、損害賠償の請求をされるか不明な段階では、対処方法について回答することは不可能である。

また、賃借人の請求内容を法的に精査することは考えられるものの、本件を具体的にどのように進めるべきかについては、法令照会の趣旨に反するため、この点においても回答が困難であることは、既に述べているとおりである。

(以上)



平成28年3月24日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

廃棄物混在土壌の残存について

第1 事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（対象物件等の詳細については、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が委託した工事業者Aがコンクリートガラ等の地下埋設物の撤去工事を完了させたため、学校法人に対して平成27年5月29日付E W第38号国有財産有償貸付合意書（別添：以下「契約書」という。）第6条に基づく有益費の支払いを予定しているが、今般、学校法人が校舎建設に着手したところ、新たに地下から家庭ゴミなどの産業廃棄物が出てきたことから、学校法人から国による廃棄物撤去など早急な対応を要請されているもの。

第2 経緯

平成27年7月29日

学校法人が工事業者Aと地下埋設物及び土壌汚染除去工事の工事契約を締結。

平成27年8月27日

工事業者Aから、現地を掘削したところ細かいガラス片が埋設されていたとの報告があり、当局及び大阪航空局で現地確認。

平成27年9月4日

工事業者A、設計業者B、当局、大阪航空局により地下埋設物撤去方法に関する打合わせを実施。

平成27年11月24日

工事が完了したとの連絡を受け、工事業者A、設計業者B、当局、大阪航空局で現地確認。表層の目視できる範囲に廃棄物は確認されなかった。

平成27年12月1日

学校法人が工事業者Aに工事費の支払いを完了。

平成28年12月

設計業者Bが校舎建築工事の業者選定を行い、工事業者Cが受注。

平成 28 年 3 月 8 日

学校法人提出の工事内容及び金額を検証した結果、有益費として支払うことに問題のない旨を判断（大阪航空局）。平成 28 年 4 月に工事費相当額を学校法人に有益費として支払うことを予定する。

平成 28 年 3 月 14 日

学校法人からの連絡を受けて現地確認。校舎建築予定箇所に積み上がっている土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。

第 3 学校法人側の主張

- ・ 工事業者 A が地下埋設物を撤去した範囲は、校舎建設予定箇所 9 m、それ以外（運動場等）1 m であるが、今般、校舎建築の柱状改良工事（地盤工事）実施の際に、深さ約 9 m まで直径 1 m 程度の穴を開けるため、掘削して地下の土壌を引き上げたところ家庭ゴミ等の廃棄物が混入していた。
- ・ また、平成 28 年 9 月 4 日の打合せで、工事業者 A が地下埋設物の処理に当たり細かいガラス片などの分別処分を行うと高額な処理費を要することを説明したところ、財務局から予算に限りがあるので細かい廃棄物は場内に存置するよう指示された事実がある。この事実は、施主である我々に知らされていなかったが、今回、工事業者 A の隠事録により判明した（工事業者 A 及び設計業者 B がこれまで施主に適切な説明をしていなかったことについては、業者を追及する予定）。
- ・ これらの土壌は撤出するしかない。廃棄物を処理しない限り、工事は進捗できない。廃棄物が残存した原因は国にある。国による早期の対処を求める。
- ・ このままでは、28 年 6 月の棟上げ式や 29 年 1 月建物竣工のスケジュールに支障をきたす。工事の遅延により相当の損害の発生が見込まれるし、開校が更に遅延したら大変なことになる。
- ・ 敷地内の廃棄物を全て撤去せよ（ただし、学校法人としての優先事項は、来年 4 月開校の実現）。
- ・ 小学校を建設するためには施設の性質上、敷地全体の廃棄物を撤去する必要があるが、きれいな土地にするための土壌改良費用は膨大なものとなるが、それらを評価上に反映させて、今の段階で土地を安価に買受けることで問題解決を図りたい。その場合、将来の地下埋設物リスクを今後問題としないことは受け入れる。
- ・ 事業を継続するか中止するか判断する時期にきている。我々は事業を継続したいが、校舎建築予定箇所残存土壌の早期撤去及び土地の早期買受けによる問題解決について国として取り組めるのか。無理であれば事業を中止して損害賠償請求をせざるを得ない。

第 4 事実関係

- ・ 平成 27 年 8 月 27 日の現地確認時、当局及び大阪航空局は、工事業者 A から「埋設されている細かいガラス片を分別処分すると高額な費用を要するが、最終的に国が学校法人に工事費相当額を支払うことができるのか。」と問われ、「工事範囲を決定するのは施主である学校法人であるが、校舎建築に支障のない範囲まで、際限なく国が有益費として支払いを行うことは難しい。」旨を説明している。
- ・ 平成 27 年 9 月 4 日の打合せ時、当局から工事業者 A に「細かい廃棄物は場内に存置せよ。」という指示を行った事実はなく「学校運営に支障をきたすことのないよう除去措置を行い、除去費用軽減のための方策について学校法人とよく相談して対処方法を決定せよ。」との趣旨を伝えているもの。なお、当日の打合せ状況は、工事業者 A 及び設計業者 B から学校法人に説明されると考えていたが、結局、A からも B からも学校法人への説明がなされず工事が行われたもの。
- ・ 工事業者 A が実施した地下埋設物除去工事は一定の大きさのコンクリートガラ、廃材、ゴミ等を場外処分しており、関係資料一式の提出を受けて国において内容を検証した結果、実施した工事の範囲においては適切に処理されていたと判断している。
- ・ 大阪航空局は、平成 22 年 1 月に本地の地下埋設物調査を実施しており、調査結果資料は貸付契約前に学校法人に交付して、学校法人はこの事実を認識の上で貸付契約を行っている。当該調査は、本地内 68 ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ 1 m ～ 3 m 程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別できるものではない。
- ・ 本地は軟弱地盤であるため、校舎建設に当たり深度 9 m の穴を掘削する柱状改良工事は必要となるもの。柱状改良工事は完了しており（校舎建築箇所の数十箇所）、今後更に深度 9 m の掘削を行う予定はない。
- ・ 現状で校舎建物を建築するためのボーリング調査は設計業者 B により実施済であるが、敷地内全体の地下埋設物の詳細状況は、改めて全域のボーリング調査を実施しなければ確認できない。
- ・ 運動場予定箇所などについては、再度の地下埋設物調査を行わずにこのままの状況（地下 1 m まで大型ガラ撤去完了）で整備を進めることも可能であるが、現時点で学校法人は方向性を決めていない。
- ・ これから敷地内全範囲の地下埋設物撤去を行うのであれば、学校法人が予定している平成 29 年 4 月の開校は不可能となる。
- ・ 校舎建築予定箇所に存在する土壌の現状は、今般、工事業者 C が施工した柱状改良工事実施の際に深さ約 9 m まで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年、工事業者 A が施工した地下 3 m までの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在している状況。
- ・ 校舎建築工事を進めるためには、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌

を撤去する必要があり、大阪航空局は、貸主及び土地所有者としてその必要性を認識しているため直接の撤去工事発注を検討しているが、内部調整が難航しており、一旦、学校法人に撤去させて改めて有益費で支払う処理方法を含めて検討している状況。

学校法人の要請に応じて早期に売却金額の評価を行い価格提示することは可能であり、当初の想定にはなかった埋設物（廃棄物）が地下に存在している状況を価格に反映させることも資料次第で可能であるが、結果、学校法人が考える価格水準になるかは不明。

第4 質問事項

- (問1) 国は本地を小学校敷地として学校法人に貸付けており、貸主として小学校が建築できる敷地を提供しなければならないため、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があると考えるが、その考え方でよいか。法的にどのような責任を負担することになるのか。
- (問2) 国に貸主としての義務がある場合、その範囲は小学校利用に支障のない範囲に限定されると考えてよいか。その場合、その説明資料としてどのようなものを準備すべきか（例えば土木建築の観点から運動場部分は埋設物の撤去がなくとも整備が可能である旨の資料等）。
- (問3) 地下埋設物撤去に必要な費用が、土地の時価額を上回るような場合にまで貸主が費用負担を行って撤去工事を行う必要があるか。費用が土地の時価額を上回る水準に至れば貸主の義務は緩和されるか。
- (問4) 契約時に提示した地下埋設物調査報告書には試掘調査により家庭ゴミなどの存在も確認されているが、同調査結果では敷地内の広範囲にゴミが確認された訳ではなく、深部にゴミの埋設層があるか否かは判断できないもの。この状況で学校法人から産業廃棄物の存在に関する風評被害の損害を主張された場合、どう対応すべきか。
- (問5) 学校法人が校舎建築予定箇所の廃棄物混在土壌を撤去した場合、契約書第6条に定める有益費の対象となると考えるが、確認したい。
- (問6) 工事業者Aが撤去せず本地に残存させた小さなガラス片、ゴミについて、学校法人から、「教育施設である以上、小さなガラス片、ゴミでも小学校建築に支障となる。」と主張された場合、国はこれを撤去するか有益費の対象に含める必要があるか。また、小学校建設の支障とはならないが、通常の土地利用に支障となると主張された場合はどうか。
- (問7) 学校法人から貸付契約の解除及び損害賠償を要求された場合、これらの状況

を踏まえて、どのように対応を進めるべきか。

第5 その他参考事項

工事業者Aが実施した地下埋設物除去工事は一定の大きさのコンクリートガラ、腐材、ゴミ等を場外処分しており、学校法人から関係資料一式の提出を受け、国（大阪航空局）において内容を検証した結果、実施した工事の範囲においては適切に処理されており金額も妥当なものと判断した。

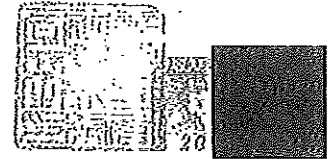
国は昨年秋より学校法人に対して有益費は平成28年度当初に支払う旨を約束（口頭）した経緯があることから、平成28年4月に学校法人が工事業者Aに支払った工事費相当額を学校法人に有益費として支払うことを予定している。

今回の件に伴い、地下埋設物の処理に関して今後も相手方と協議を続ける必要があり、同協議の長期化が見込まれることから、合意書第4条（債権債務の消滅）を削除の上で三者合意書を締結し、学校法人が昨年実施した工事費用について支払いを行う予定。

E W 第 3 8 号
平成 2 7 年 5 月 2 9 日

国有財産有償貸付合意書

別紙様式第 1 号 (定期借地、用途指定、分割給付 (新規用))



国有財産有償貸付合意書

貸付人 国 (以下「甲」という。) と借受人 学校法人森友学園 (以下「乙」という。) とは、国有財産について借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。) 第 23 条第 2 項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成 27 年 6 月 3 日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

(貸付財産)

第 1 条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町 1504 番	土地	8,770.43	

(貸付期間)

第 2 条 貸付期間は、平成 27 年 6 月 3 日から平成 37 年 5 月 7 日までの 10 年間とする。

(本契約の目的)

第 3 条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権 (以下「本件借地権」という。) を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新 (更新請求及び土地の使用継続によるものも含む) 及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第 3 条から第 8 条、並びに法第 13 条及び法第 16 条、民法第 619 条の適用はない。

(買受けの特約)

第 4 条 乙は、第 2 条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第 1 項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第 20 条第 1 項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

(土壌汚染及び地下埋設物)

第 5 条 乙は、平成 26 年 11 月 7 日及び平成 26 年 12 月 17 日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地 (野田地区) 土地履歴等調査報告書 平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地 (野田地区) 地下構造物状況調査業務報告書 (0A301) 平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地 (0A301) 土壌汚染概況調査業務報告書 平成 23

年11月]、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.876㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2 前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検査を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金27,300,000円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に返付する。

5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。

6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費

用の一部に充てるものと解釈しない。

7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年6月8日から平成30年6月7日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年6月8日至平成28年6月7日	27,300,000円	
第2年次	自平成28年6月8日至平成29年6月7日	27,300,000円	
第3年次	自平成29年6月8日至平成30年6月7日	27,300,000円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。

3 前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号 普通財産貸付事務処理要領」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、前条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	2,275,000円	納入告知書の指定期日	
	第2回	2,275,000円	平成27年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成27年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成27年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成27年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成27年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成27年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成28年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成28年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成28年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成28年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成28年5月20日	

	計	27,300,000円	
第二年度	第1回	2,275,000円	平成28年6月20日
	第2回	2,275,000円	平成28年7月20日
	第3回	2,275,000円	平成28年8月20日
	第4回	2,275,000円	平成28年9月20日
	第5回	2,275,000円	平成28年10月20日
	第6回	2,275,000円	平成28年11月20日
	第7回	2,275,000円	平成28年12月20日
	第8回	2,275,000円	平成29年1月20日
	第9回	2,275,000円	平成29年2月20日
	第10回	2,275,000円	平成29年3月20日
	第11回	2,275,000円	平成29年4月30日
	第12回	2,275,000円	平成29年5月20日
	計	27,300,000円	
第三年度	第1回	2,275,000円	平成29年6月20日
	第2回	2,275,000円	平成29年7月20日
	第3回	2,275,000円	平成29年8月20日
	第4回	2,275,000円	平成29年9月20日
	第5回	2,275,000円	平成29年10月20日
	第6回	2,275,000円	平成29年11月20日
	第7回	2,275,000円	平成29年12月20日
	第8回	2,275,000円	平成30年1月20日
	第9回	2,275,000円	平成30年2月20日
	第10回	2,275,000円	平成30年3月20日
	第11回	2,275,000円	平成30年4月30日
	第12回	2,275,000円	平成30年5月20日
	計	27,300,000円	

2 前項の規定は、前条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第11条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得な

い変更してはならない。

（指定期日）

第12条 乙は、平成28年3月31日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序等）

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

（財産保全義務）

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を負った場合には、乙に求償することができる。

（実地調査等）

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿明細書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金27,300,000円
 - (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金81,900,000円
 - (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金27,300,000円
- 2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金(前項第3号を除く。)は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
- 3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - (I) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に實質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき

- 4 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙が生じた損害について、何ら賠償ないし賠償することは要しない。
- 5 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 6 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
- 7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。

- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
- 4 前項に定める費用は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買取すべきことを請求することはできない。

(貸付料滞納時の強制執行)

第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第22条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を給付するものとする。

(延滞金の算定)

第24条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 6\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から給付の日までの日数} + 365)$
-----	---------------------------------------------------------------------------------

(本契約にかかる日割計算)

第25条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、周年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・契約の決定)

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第27条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第28条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第29条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(地盤調査結果に関する特約)

第30条 甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「(仮称)M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2 乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3 乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

(その他有益費等の放棄)

第31条 乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の効力)

第32条 本契約は、平成27年5月8日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成27年5月17日

貸付人 国

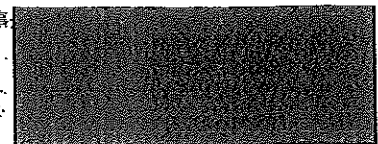
契約担当官 近畿財務局長

藤原 啓夫

印

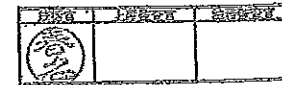
借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事



【機密性2情報】

【職員限り】



2016年5月19日
5年(2021年度末まで)
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

将来の損害賠償請求等を防止する手続きについて（1統）

平成28年4月22日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第1 事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（事案の詳細については、平成28年3月24日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が小学校建設のため校舎建設に着手したところ、事前調査資料等により存在が確認されていた表層に埋設されているコンクリートガラ等に加えて、新たに家庭ゴミなどの廃棄物の埋設が判明した。

学校法人はこのままでは校舎建設ができないとして、当初、早期の廃棄物撤去を国に要請したが、開校までのスケジュール上の問題から校舎建設工事を止められないとして、現在、建設工事業者が廃棄物の撤去作業に着手している。

学校法人の代理人弁護士からは、「本地には当初に想定された以上の廃棄物が埋設されていることが判明したが、それらの事実を反映させた価格で本地を買受けることにより問題解決を図りたい。」との提案があり、「その場合、買受後に損害賠償請求などは行わない。」との話があった。

これを受けて、国は、学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているが、売払後に学校法人から損害賠償請求等がなされないような具体的な手法について検討したいもの。

第2 対象財産 所在地 大阪府豊中市野田町1501番
区分等 土地：8,770.43㎡

第3 事実関係

平成26年11月7日、平成26年12月17日

学校法人に対して、本地の状況を説明する以下の資料を交付。

- 土地履歴等調査報告書
- 土壌汚染概況調査業務報告書
- 土壌汚染深度方向調査業務報告書
- 地下構造物状況調査業務報告書

当該調査は、本地内 68 ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ 1m～3m 程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別できるものではない。

平成 27 年 5 月 29 日

学校法人と国有財産有償貸付合意書（平成 27 年 6 月 9 日、合意書の内容を公正証書により取り交わし）、国有財産売買予約契約書を締結。貸付合意書第 5 条及び第 6 条に土壌汚染及び地下埋設物の状況と除去等費用に関する対応等を規定。売買予約契約書第 4 条に売却時の価格算定方法を規定。

平成 27 年 7 月

学校法人委託工事業者 A が、小学校建設工事の前提作業として土壌汚染及び地下埋設物除去工事に着手。

平成 27 年 11 月 24 日

学校法人から工事が完了したとの連絡を受け、学校法人委託工事業者 A、学校法人委託設計業者 B、近畿財務局、大阪航空局で現地確認。目視できる範囲で本地の地表から地中廃棄物の存在は確認できなかった。土壌汚染除去工事は豊中市への報告も含めて適切に完了。

平成 28 年 3 月 14 日

学校法人から、校舎建築予定箇所に廃棄物が埋設されているとの連絡を受けて現地確認。現地に積み上げられた土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。積み上げられた土壌は、今般、学校法人委託工事業者 C が実施した柱状改良工事（基礎工事）の際に、深さ約 9m まで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年に工事業者 A が実施した地下 3m までの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在しているもの。

平成 28 年 3 月 24 日

学校法人代理人弁護士から、学校法人が本地を買受けることにより問題解決を図りたいとの提案がなされる。

第 4 相手方弁護士の主張

相手方弁護士の提案・主張は以下のとおり。

学校法人は小学校敷地として本地を借受けており、現状の校舎建築予定箇所に廃棄物が存在する状況は、賃貸借の目的が達成できない状況であるため、国は貸主として速やかに廃棄物を撤去する必要がある。

国による撤去ができないのであれば、学校法人により撤去することとなるが、

この撤去費は貸付合意書第 6 条に定める有益費の対象ではなく、利息も含めて損害賠償すべきものと考えている。

国に対する切り口はいろいろあるが、損害賠償に進んでいくことはお互いに相当の負担となるため、本地に廃棄物が埋設されている現状等を反映させた売却価格を提示いただき、本地を買受けることで問題解決を図りたい。

価格が折り合って買受ける場合、今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わないことを約束する。

第 5 国の対応方針

大阪航空局（土地所有者）は、現状の廃棄物を撤去する必要性を認識し、直接の廃棄物撤去措置を検討したが、早期対応が困難であったため、売払いによる問題解決を希望。

鑑定評価を行った結果、価格が折り合うかは不明であるが、国は学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているところ。

第 6 質問事項

本件は売買予約契約書を締結しているなど、特殊な処理を行った案件であることも踏まえて、相手方弁護士が言う「今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わない。」ことを担保するための具体的な手法について検討したい。

書式等については、相手方弁護士からも意見が出されて調整の必要が出てくると想定されるが、まずは国の提示案を検討するもの。なお、売買予約時の予約完結権行使の際には、国の事務処理として売買契約書の取り交わしを行いたいため、手続きについて法律相談を行い、平成 28 年 1 月 12 日付「売買予約完結権の行使に係る書面について」により回答をいただいた経緯がある。

（問 1）本件売買予約契約書には、売買契約書が添付されており、予約完結権の行使により添付された売買契約書に基づく売買契約が成立するが、売払いの際には実務的な必要性から相手方と別途売買契約書を取り交わしたいと考えている。当該売買契約書は、売買予約契約書添付のものと同一の内容であるべきと認識しているため、契約書に「今後の損害賠償を一切行わない。」などの新たな条項を付加することは難しいと考えているが、その理解でよいか確認したい。

（問 2）売買予約契約書を締結した時点から状況の変化も大きいため、今回の売払いにおいては、予約完結権の行使により当初に定めた売買契約を成立させる方法ではなく、学校法人と新たな売買契約を締結する方法が適切と考えているところ。売買契約書の書式（国提示案）を検討したため、締結済売買予約契約書の処理（後始末）の観点も含めて確認・指導をお願いしたい。

【回答】

(問1) について

売買予約契約の予約完結権行使に伴い成立する売買契約は、売買予約契約締結時において合意している売買契約が成立することとなる。

すなわち、本件売買予約契約書に添付してある売買契約書の主要な部分において同内容の売買契約が成立するものと考えて差し支えない。

この点、本件売買予約契約に添付されている売買契約書の内容と主要な部分において異なる売買契約を成立させたいのであれば、その交渉の結果は、新たな売買の申込み及び承諾(すなわち新たな売買契約の成立)と評価される可能性が高いと考える。

特に、本件においては、本件売買予約契約締結時と事情が大きく異なっているため、現状を踏まえて今後の損害賠償を一切行わないとの特約を付すのであれば、本件売買予約契約の予約完結権の行使によって一旦売買契約を締結したうえで特約に関して別途合意を取り交わすのではなく、特約付の売買契約を一度に締結し直す方がリスクが少ないと考える(本件売買予約は、契約において定められた予約権者からの一方的意思表示で売買契約が成立するところ、本件では予約完結権行使の前提として国による適正な土地の鑑定価格を通知することが予定されているため、国が適正な価格を相手方に通知した後、予約権者の予約完結権の行使の意思表示によって売買契約が成立するが、特約は当然付いてくるわけではない。別途特約に関して、契約相手方と合意を取り交わす必要があるが、特約については契約相手方が合意しないことも考えられ、そうすれば、特約内容は反映しない売買契約の成立となってしまう)。

(問2) について

貴課提示の国有財産売買契約書にコメントを付加することで回答する。

(以上)

別紙

第7号様式(代金即納、用途指定(買戻特約付き)、時価売却用)

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売出人(以下「甲」という。)と買受人 学校法人寿友学園(以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	敷積 (㎡)	備考
豊中市野田町 1501番	土地	8,770.43	

(売買代金)

第2条 売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

(代金の支払い)

第3条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

(登記申請請求書等)

第4条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証を添付した登記申請請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第6条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(かし担保)

第7条 甲は、本契約締結後、売買物件に届れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

↑ 条項数による条項の繰り上げは後日行います。

(危険負担)

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損壊した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(事業計画等の変更)

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を承認とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画(甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。)に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の契約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定めるところの用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 乙は、売買物件について平成29年3月31日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から〇年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (3) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第17条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに

第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第18条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第10条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を精付しなければならない。

(実地調査等)

第19条 甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第20条 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金(売買代金の1割)円

(2) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金(売買代金の3割)円

2 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は

第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の1割）の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは遅延し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買代金の1割）内の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解されない。（買戻権の行使）

第21条 甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは間接的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するもの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に買したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償しない賠償することは解しない。

コメント(1): 損害賠償の予定ですが、違約金が損害賠償の予定ではないとするのはいいのですが、結局何の心配がありません。契約であることを明記しておいた方がよりよいと思います。第10条の3は、第9条に定める損害賠償の予定又はその一部と解せず、違約料とする。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（返還金等）

第23条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の現状回復義務）

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき又は、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により賠償額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第25条 甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を給付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第26条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第27条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第28条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の行使等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(債権譲渡の義務・原状の決定)

第29条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴訟の管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(瑕疵担保責任免除及び財産的請求の特約)

第31条 乙は、売買物件に関する平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書(以下「本件貸付契約」という。なお、同内容につき大阪法務局所屬本町公証役場にて平成27年第180号奉業用途借地権設定契約公正証書を同年6月8日付で作成)第5条の土壤汚染、地下埋設物に関する瑕疵及び第30条記載の地耐力に関する瑕疵並びに次項以下の一切の瑕疵の存在につき承したうえで本件土地を現状有姿にて買い受ける。

2 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港・豊中市場外用地(野田地区)土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)地下構造物状況調査業務報告書(OA301)平成22年4月」、「大阪国際空港場外用地(OA301)土壤汚染概況調査業務報告書 平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地(OA301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」に記載の内容を了承したうえで売買物件を買い受ける。

3 乙は、売買物件のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時復原出区域に指定されていたことを了承した上、売買物件を買い受けるものとする(平成27年10月26日指定解除)。

4 乙は、売買物件に関して、前3項の他、次の瑕疵を了承する。
一 売買物件の地表面及び地中に陶器片、木くず、ビニール等のごみが存在すること。
二 売買物件には、第2項で定める「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)地下構造物状況調査業務報告書(OA301)」において実施した詳細調査深度より深い箇所にも地下埋設物が存在すること。

コメント【2】要するコメントです(注意) 瑕疵のためか不明(不明) この条項でリスクは減らせるのは、あくまでも現時点で調査方法に限定可能な瑕疵の範囲内ですので、それより下(地耐力)の瑕疵が将来発見された場合には、この条項のみで将来の請求は消滅しない可能性があります。

コメント【3】いろいろな規定が入っていてややこしい条項なので、「瑕疵担保責任免除特約等」としてはどうでしょうか。瑕疵担保請求権とすると、「現に財産的請求権がなくてそれを放棄せると賠償せざるまいか」と思いました。

5 乙は、従前の経緯を踏まえて、前4項に定める瑕疵の他、その他乙が小学校建設を行ううえで支障となる売買物件に関する一切の瑕疵(隠れた瑕疵も含む)について、瑕疵担保責任を免除する。

コメント【4】小学校建設及び建設を行ううえで、...としたらどうでしょうか。

6 本件貸付契約第6条の規定にかかわらず、前5項に定める瑕疵の除去に伴う一切の費用につき、本契約書作成時点において既に乙において支払いを受けているもの(平成28年3月30日付合意書に基づく土壤汚染除去等費用合計金1億3176万円)を除き、甲は、乙に対して、何ら支払を要せず、乙は、甲に対して、有益費返還請求、損害賠償請求その他名目を問わず、一切の財産的請求をしないうことにつき、甲及び乙は確認する。

7 乙が小学校建設を行うために必要な本件土地中に残存する陶器片、木くず、ビニール等のごみ、地下埋設物、土壤汚染、地耐力等に関する調査については、甲において調査を要せず、現状にて売買物件を売却することを乙は了承する。

コメント【5】瑕疵担保責任免除の特約(明示のものとは別の性質を持つ瑕疵です。)なども入れておきたいのではありませんか。ガラス片も入れておきたいのではありませんか。現在本件土地、地中に残存している可能性が高い埋設物は可能な限り調査して判明した方が望ましいです。

8 乙は、売買物件に関する一切の瑕疵(隠れた瑕疵を含む)に関して、調査費用、除去費用、調査費用等の費目を問わず、瑕疵担保責任、不法行為責任、有益費返還請求、立替金返還請求、その他名目を問わず、本条に定めるものの他、甲に対して、金銭請求並びに履行請求等、一切の財産上の請求を甲にしないことを、甲に約する。

9 乙は、本件土地に関する本条に定める瑕疵除去工事につき、本件作成以後、乙が依頼した請負業者から甲が費用請求を受けた場合には、乙において支払う。
↑ 先日お持ちした案では削除していましたが、復活させています。

コメント【6】瑕疵担保の処理及び消滅に関する法律の規定がありますので、乙の責任において適切に処理していただくようお願いを込めて、例えば、「本条に定める瑕疵除去工事は乙の責任と費用においてこれを行い、本件作成以後、」などとした方が良いかもしれません。

(売買予約契約の合意解除)
第32条 本契約の成立を停止条件として、平成27年6月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書(以下「本件売買予約契約」という。)を合意解除により終了する。

2 本件売買予約契約の合意解除に伴い、本件売買予約契約に基づく一切の債権債務につき、甲、乙間の債権債務はないことを確認する。

コメント【7】本条と表現は統一した方が良いと思います。例:合意解除する。

(貸付契約の合意解除)
第33条 本契約の成立を停止条件として、売買物件に関する本件貸付契約を合意解除する。

2 甲及び乙は、前項の契約解除に伴い、本条に定めるものの他、本件作成時点の貸付料未納金 円及びその延滞金 円を除き、甲乙間には、何らの債権債務のないことを確認する。

コメント【8】債権債務のない貸付契約を終了した方がよいと思います。例100円、本件貸付契約に關し、甲乙間には、

3. 乙は甲に対して甲の指定する方法にて 年 月 日までに前項の未納金及び延滞金を支払う。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売出人 国 契約担当官 近畿財務局長 印

買受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番26号 印
氏名 学校法人 待友学園 理事長