

森友学園事案についての法律相談の文書

No.	内容	回答日	照会日 (注1)	備考
1	売払前提の土地賃貸借契約について	平成25年9月10日	平成25年8月28日	(注2)
2	開発行為に係る承諾書について	平成26年5月22日	平成26年5月20日	
3	売り払い前提の土地賃貸借契約について	平成26年9月5日	平成26年9月1日	(注3)、(注4)
4	定期借地契約の契約条項等について	平成26年10月3日	平成26年9月30日	
5	定期借地契約の契約条項等について	平成26年10月10日	平成26年9月29日	(注5)
6	事業用定期借地契約書等のリーガルチェックについて	平成26年10月10日	平成26年9月29日	(注5)、(注7)
7	定期借地契約書リーガルチェック依頼等について	平成26年10月21日	平成26年10月10日	(注6)
8	定期借地契約書等のリーガルチェックについて	平成26年10月21日	平成26年10月10日	(注6)、(注7)
9	有益費に関する合意書等について	平成26年12月2日	平成26年11月25日	
10	(早期買受けの) 確認書について	平成26年12月2日	(平成26年12月1日)	(注8)
11	有益費の合意書について	平成27年1月6日	(平成27年1月5日)	
12	定期借地契約書等について	平成27年1月27日	平成27年1月26日	
13	短期賃貸借契約等の検討について	平成27年1月29日	平成27年1月27日	
14	定期借地契約書について	平成27年1月29日	(平成27年1月28日)	
15	定期借地契約書について	平成27年1月30日	(平成27年1月30日)	
16	定期借地契約の想定問答等について	平成27年2月6日	(平成27年2月5日)	
17	売買予約契約書について	平成27年2月17日	平成27年2月12日	(注3)
18	軟弱地盤による各種の要請について	平成27年4月2日	平成27年3月31日	
19	軟弱地盤による各種の要請について	平成27年4月9日	平成27年4月6日	
20	定期借地契約にかかる特約条項の追加について	平成27年4月20日	平成27年4月17日	
21	貸付料の増額請求について	平成27年6月10日	平成27年6月5日	※
22	用途指定期日の延長について	平成27年8月25日	平成27年8月20日	※(注3)
23	予約完結権の行使にかかる書面について	平成28年1月12日	平成27年12月1日	※
24	廃棄物混在土壌の残存について	平成28年3月31日	平成28年3月24日	※(注3)
25	将来の損害賠償請求等を防止する手続きについて	平成28年5月19日	平成28年4月22日	※

※No. 21 以降の文書は既に公表済み。

出典：財務省理財局作成 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4月13日(金)衆議院法務委員会 衆議院議員 階 猛(希望の党)

【機密性2情報】

【職員限り】



2016年3月31日
5年(2020年度末まで)
航括法務監査官

《 法令照会 回答 》

廃棄物混在土壌の残存について（1統）

平成28年3月24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】*貴課作成文書引用

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「本件賃貸借契約書」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

資料2

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、校舎建築予定箇所3m、それ以外（運動場等）1m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9mまで直径1m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の議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）。
- ・ これらの土壌は搬出するしかない。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。
- ・ 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り、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。

出典：財務省理財局作成 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4月13日（金）衆議院法務委員会 衆議院議員 階 猛（希望の党）

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ヶ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。
- 本地は軟弱地盤であるため、校舎建設に当たり深度9m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9m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1m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、工事業者Aが施工した地下9m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る、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。

【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。

【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、貸し主としての使用収益に適した用地を提供する義務(民法60.1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、場合によっては、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る

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り、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、国が算定した貸付額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、一概に論じることが不可能である。

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、国はその余の責任を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な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どうかについては、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どうかは、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。

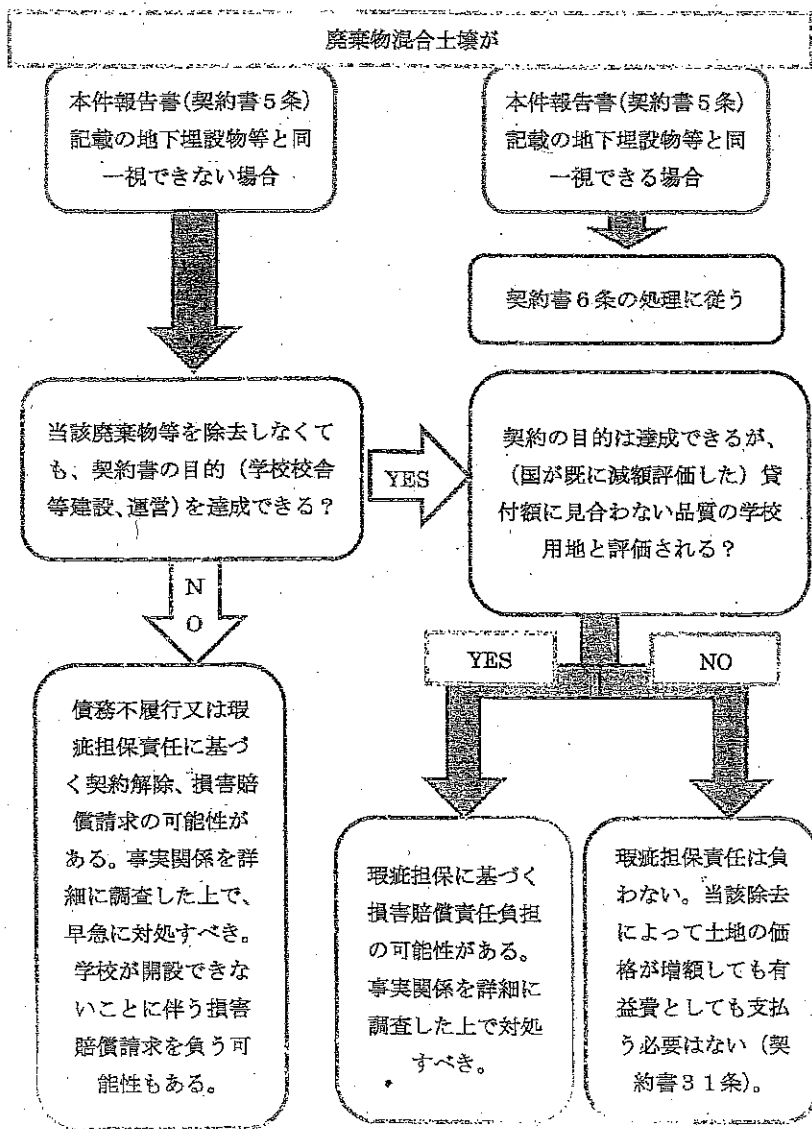
（問7）学校法人から貸付契約の解除及び損害賠償を要求された場合、これらの状況を踏まえて、どのように対応を進めるべきか。

【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）



【機密性2情報】

【職員限り】



2016年5月14日
5年(2021年度末まで)
統括法務監査官

資料3

《 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ヶ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、現状の校舎建設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、

出典：財務省理財局作成 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4月13日(金)衆議院法務委員会 衆議院議員 階 猛(希望の党)

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払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じ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、学校法人与自然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ふ）。

（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号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人 学校法人森友学園（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 (㎡)	高さ
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。

（登記届託請求書等）

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書を添付した登記届託請求書、第17条に定める買戻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、売買物件に隠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。

↑ 条項削除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傷した場合には、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、あらかじめ変更を必要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、乙と用途指定の特約をする。

（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。）に定めるとおりの用途（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16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納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)円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、妨げ若しくは忌避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)円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釈しない。(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) 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貸したとき

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、何ら賠償ないし補償することはしない。

コメント①付: 建売団体の問題ですが、違約金(損害賠償)の予定ではないとするのはいいのですが、結局何なのか記載がありません。損害賠償であることを明記しておいた方がよいと思います。②(建売の)は、買戻権に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈せず、違約金とする。③

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。

(乙の原状回復義務)

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は契約解除時の時価により償還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、乙が特別違約金を納付したときは、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抹消登記等に關して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

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 本契約に關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 本契約に關する訴訟の管轄は、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附帯的請求権放棄特約)

第31条 乙は、売買物件に關する平成27年5月29日付EJV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号専業用定期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、地下埋設物に關する瑕疵及び第30条記載の地耐力に關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)地下構築物状況調査業務報告書(OA301)平成22年1月」、「大阪国際空港豊中市場外用地(OA301)土壤汚染探査調査業務報告書 平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港豊中市場外用地(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要届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、売買物件に關して、前3項の他、次の瑕疵を了承する。

- 1 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。
- 2 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)地下構築物状況調査業務報告書(OA301)」において実施した掘削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): 締結時のコメントです(任意記載のため)。この条項でリスク回避できるのは、あくまでも現時点で当事者双方に想定可能な瑕疵の範囲内です。そのため「承下さい(相違外の瑕疵が将来発見された場合には、この条項の中で相手方の請求は認めない可能性が有ります)」

コメント(3): いろいろも意見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」としたらどうでしょうか。附帯的請求権放棄とすると、現に附帯的請求権があるってそれを放棄せると誤解させないでほしいなと注意しました。

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築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】: 小学校建築及び運営を行ううえで、...としらざるでしょうか。

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壌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ことにつき、甲及び乙は確認する。

7 乙が小学校建築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、土壌汚染、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】: 調査を要する可能性のある陶器片(例示のものとは別の性質を持つ発見物です。)なども入れておかないでほしいでしょうか。ガラス片も入っていないでしょうか。現在本件土地上、地中に残存している可能性が高い異物も可能な限り例示として列挙いたします。

8 乙は、売買物件に関する一切の瑕疵（隠れたる瑕疵を含む）に関して、調査費用、除去費用、廃棄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、本書に定めるものの他、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、本書作成以後、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】: 廃棄等の処理及び清掃に関する法律の趣旨がありますので、この責任において適切に処理していただく意味合いを込めて、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、本書作成以後、...」などとした方が良いかと思われます。

(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5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】: 関係と責任を明記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、本書に定めるものの他、本書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】: 債権債務のない対象契約を特定した方が良いと思います。
例: ○○除き、本件貸付契約に関し、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。

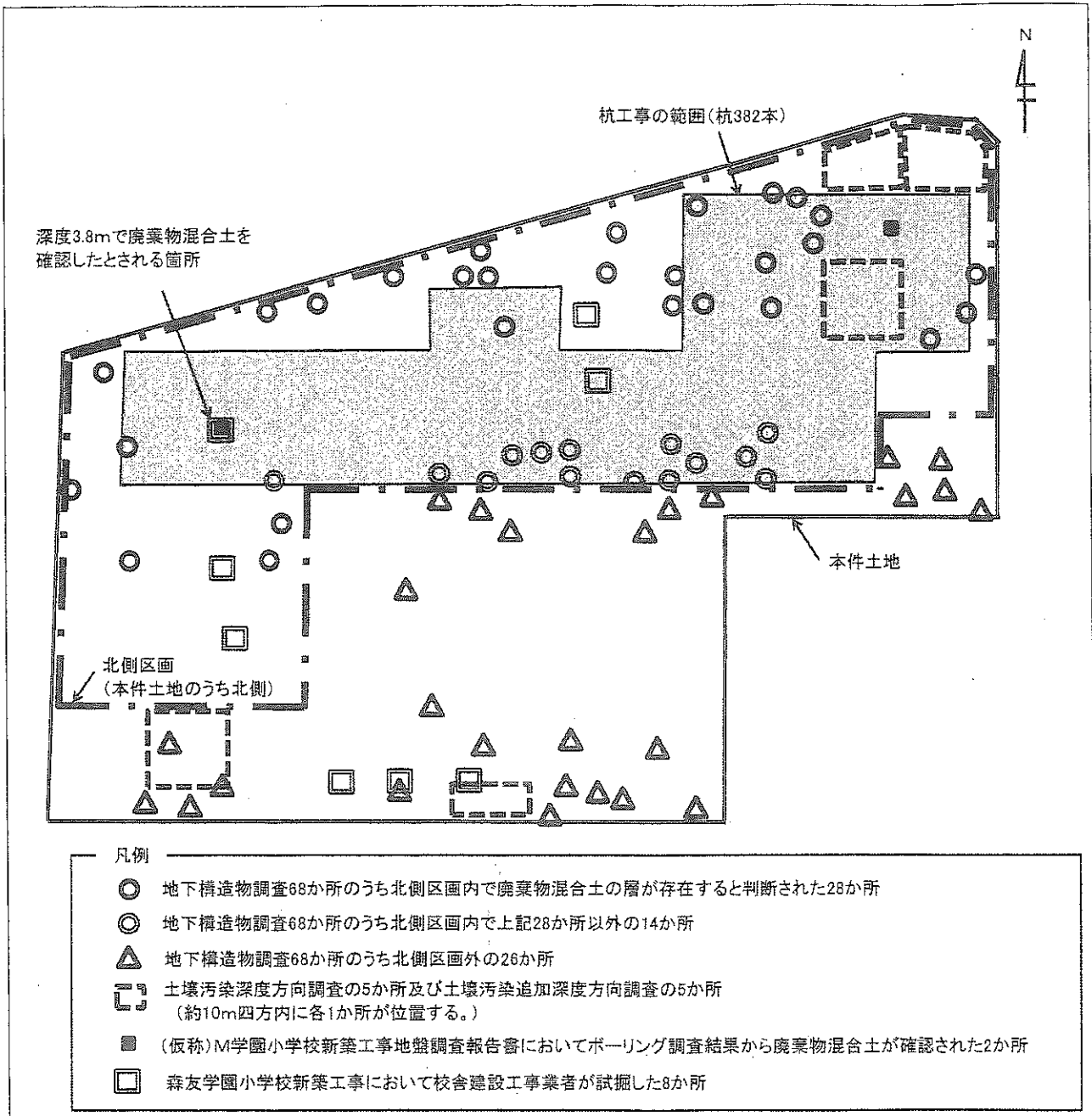
上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売払人 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25号 氏名 学校法人 森友学園 理事長 印

図表2-19 地下構造物調査等の調査位置図



(注) 国土交通省が地下構造物調査報告書等により位置を転写した資料を基に会計検査院において作成した。

出典：会計検査院作成 会計検査院法第30条の3の規定に基づく報告書
 「学校法人森友学園に対する国有地の売却等に関する会計検査の結果について」
 (平成29年11月)より抜粋
 平成30年4月13日(金)衆議院法務委員会 衆議院議員 階 猛(希望の党)