



【機密性2情報】

【職員限り】



2015年1月29日
5年(2019年度末まで)
統括法務監査官

《 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、相手方学校法人と平成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

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、国側の事情に過ぎない。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)

■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、公正証書によっ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

ができない。

3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

平成27年1月27日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

短期賃貸借契約等の検討について

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受けた事案

（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、相手方学校法人と平成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。