





【機密性2情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官
		

2015年1月29日  
5年(2019年度末まで)  
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約書について(1統)

平成27年1月28日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、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。

【回答】

貴課提示の定期借地契約書(案)にコメントを付加することで回答する。

(以上)

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（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●●（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成9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●年●月●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1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●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18条、民法第619条の適用はない。

（買受の特約）

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る場合には、乙は第21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、本契約締結時に甲が引き渡す「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1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」（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 471.875 m<sup>2</sup>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、第 1 項及び前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賃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）・※予算措置完了後、速やかに支払う場合（相殺なし）

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 第 21 条第 5 項の規定にかかわらず、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証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 前二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●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 24 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 21 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還付する。

5 甲は、乙が、本契約終了後、第 21 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19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21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19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●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	●円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	●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 普通財産貸付事務要領」別添1普通財産貸付料算定基準の第1土地の貸付料の1継続貸付料の記載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。

(前納貸付料)

第9条 (削除)

(貸付料の納付)

第10条 乙は、第8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又は口座振替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	●円	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成27年3月20日	
	第3回	●円	平成27年4月30日	
	第4回	●円	平成27年5月20日	
	第5回	●円	平成27年6月20日	
	第6回	●円	平成27年7月20日	

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

2 前項の規定は、第8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11条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、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12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、甲の承認を得ないで変更してはならない。

コメント【1】こちらに小学校の運営という使用目的が明記されているという前記でお話しさせていただきます。

(指定期日)

第13条 乙は、平成28年3月31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。

(貸付料の延滞金)

第14条 乙は、甲が定める納付期限までに、第10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25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15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23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19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。

コメント【2】相談時にお話しがあったように、乙が「平成28年3月31日までに学校運営の認可を受けなければならない」と記載することは不可能ではありません。ただし、現状は、私立学校評議会が条件付認可相当とされていること、大阪府が認可について現状判断ができないとしていることを認識しています。そのような状況下で契約を締結する場合、「国は、相手方が認可を受けられない可能性があることを、承知の上で契約を締結した」と評価され、認可がとれないというだけでは信頼関係破綻はない、という方向に傾く危険があります。よって、13条の文面については、「一切の工事を完了し、学校設立の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供する」といった趣旨の文面に変更し、現状認可を得ていない相手方が今後認可を受けることが本契約の前提となっていることを相互に確認すれば、上記リスクを低減することが可能と考えます。

(使用上の制限)

第16条 乙は、貸付財産について第12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17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果たした場合には、乙に求

また、平成28年3月31日が経過したただけだと、まだ認可を受けられる可能性が残っているため、それだけをもって信頼関係が破綻されたと言えない可能性があることは、法令協会回答書に記載したとおりです。



償することができる。

(実地調査等)

第18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12条、第13条、又は第16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事項証明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19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13条、第16条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金●●円

(2) 第12条に定める義務に違反した場合 金●●円

(3) 第21条第1項に定める義務に違反した場合 金●●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24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23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20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

コメント[3]: 貸借人は、本書12条、13条に基づき、用途に従って不動産を使用する義務(用途遵守義務)がありますので、それに違反した場合は本書を使用することが不可能と考えます(ただし、2項と異なり、民法641条に基づき、催告した上で排除することがあります)。

コメント[4]: 2項がなかったら、12条及び13条違反の解除事由を明確に設けるのであれば、20条2項(1)あるいは(2)として、以下のような事項を設けるのがよいと思います。

「第19条に定める期日までに、一部の工事を完了し、学校設立の認可を得ることができず、第12条に定める用途に供することができないとき」

※ただし、現行の2項(1)~(6)が反社会的勢力に対する対応という点で統一されていますので、2項(1)3条違反を除き、現行2項を3項に、現行3項を4項に、1項ずつ繰り下すらしてもよいと思います(その場合現行2項以降の手直しが必要で面倒ですが)。

※なお、無催告での解除については、契約書で特約を定めたとしても確実にできるわけではありませんのでご注意ください。

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
- 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要しない。
- 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。
- 5 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。
- 6 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21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 前項に定める金員は、第24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、建物を買取を請求することはできず、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、財産上の請求を一切行うことができない。

#### (貸付料滞納時の強制執行)

第 22 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 23 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 19 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 24 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納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 25 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	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 26 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。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 27 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 28 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 29 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 30 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。

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) ●●