





【機密性2情報】

【職員限り】

司法官	上級監査官	検察官
		

2015年2月6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》

定期借地契約の想定問答等について(1統)

平成27年2月5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】

貴課提示の想定問答(案)にコメントを付加することで回答する。

(以上)

(問) 校舎は完成したものの、生徒が集まらないなどの理由で学校経営が立ち行かなくなり、森友学園が校舎を取壊して更地返還ができなくなった場合に国はどのように対応するのか。

(答)

小学校設置の認可をした大阪府と十分協議する必要があるが、小学校として運営できない状況になれば、指定用途に供されないこととなるため、契約に従い、森友学園との契約を解除し、更地返還を求めることになる。

更地返還手続きに応じない場合には、建物取去土地明け渡し訴訟を提起することとなる。

(更問) 上記訴訟に国が勝訴したとしても、森友学園は債務不履行に陥っており、建物の取壊しができないのではないか。

(答)

その場合には、国において強制執行を行って建物を取壊すこととなり、それに要した費用を相手方に請求することとなる。

コメント【1】: 問いが明確ではありませんが、「学校経営が立ち行かなくなり」に対して契約解除等「更地返還ができなくなった場合」に対して前記手続等をとることになるという方向の回答でよいと思います。ただし、契約の終了方法については場合を分ける必要があると考えます。

借地契約の終了形態は、①学校経営を完全にストップしてしまつたのであれば、指定用途違反(用途不適合)に基づく契約解除、②履約が著しくなり借地契約上の資料提供ができなくなったのであれば、資料不払いに基づく契約解除、③細々と学校経営して居り資料も何も払っていないが、土地を買取るだけの資力が無い、ということであれば、定期借地契約は期間満了で終了などが考えられ、終了原因は「指定用途に供されず」なことには限られないと思います。又念のため付言すると、本件に関する今年度の新借地契約審査回等及びリーガルチェックはできてきたとされており、①、②の契約解除については、借地関係破綻という事

コメント【2】: 建物の取壊しについてはあえて言及していないことによるのでしょうか。

コメント【3】: ①での「債務不履行」というのは、「資金がなくして建物取去費用を支払えない状態」という趣旨でしょうか。そうであれば回答はこのままでよいと考えます。

※「費用を相手方から回収できるのか」という更々問があるかもしれませんが、法的には、学校側が土地を指定用途に供さないことや、契約解除後に建物明け渡しを履行しないことなど、義務を果たさないことがすべて「債務不履行」にあたります。

問いが明確ではありませんが、「学校経営が立ちゆかなくなり」に対して契約解除等、「更地返還ができなくなった場合」に対して訴訟手続等をとることになるという方向の回答でよいと思います。

ただ、契約の終了方法については場合を分ける必要があると考えます。

借地契約の終了形態は、①学校経営を完全にストップしてしまったのであれば、指定用途違反（用法遵守違反）に基づく契約解除、②経営が苦しくなり借地契約上の賃料支払ができなくなったのであれば、賃料不払いに基づく契約解除、③細々と学校経営しており賃料も何とか払っているが、土地を買取るだけの資力がない、ということであれば、定期借地契約は期間満了で終了などが考えられ、終了原因は「指定用途に供されない」ことには限られないと思います。

※なお念のため付言すると、本件に関する今までの統括法務監査官回答及びリーガルチェックにて述べてきたとおり、①、②(契約解除)については、信頼関係破壊という要件も必要であり、それが必ずしも認められるとは限りませんので、その点ご注意ください。

