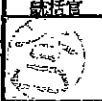

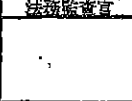


機密性2
職員限り

統括官	上級監査官	法務監査官
		

2014年10月10日
5年(2018年度末まで)
統括法務監査官

事業用定期借地契約書等のリーガルチェックについて (回答)

平成26年9月29日に依頼のあった標記の件(事業用定期借地契約書、覚書、要望書兼確約書のリーガルチェック)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】

- 1 覚書(事業用定期賃貸借契約と別途定める売買契約の内容)については、売買予約契約として進めるか否かが決まってから回答したい。
- 2 要望書兼確約書については、「当面の間は、下記国有地について貸付をお願いする」と記載すると、賃借人において賃貸期間終了時(10年後)についての認識が欠けていると誤解される可能性があり、事業用定期借地契約で契約締結した趣旨が没却される可能性がある。
そのため、例えば、「〇〇年までを目途に下記国有地を買い受ける(売買予約の完結権を行使する)所存であるが、事業用定期借地契約期間満了(10年後)までに本件土地を買い受けできない場合には、建設校舎を収去し下記国有地を明け渡すことを確約する。」などと、事業用定期借地契約の期間満了後に、建物収去義務を負い、(借主側からの)更新・新規契約を交わす意図はない旨を明らかにさせる必要があるものとする(事業用定期借地契約の成立要件として、賃貸期間満了後には、賃貸借契約の更新はせず、建物買取請求などは行わないことを、当事者双方が契約締結時に認識していることが必須であり、かかる認識と矛盾するような書面が存在すると事業用定期借地契約が成立しないとの評価も免れないためである。)
- 3 事業用定期借地契約書案については、案文にコメントを付加した形で意見する。

(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●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	詳細は別紙のとおり。

（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。

（契約更新等） → （契約の目的又は借地借家法の適用排除）

第3条 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであるから（一に基づき）、法第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約）、第13条（建物買取請求権）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

（特約事項）

第0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、第1条で定める財産（土地）を、買受けを要望する時点の更地価格で買受けすることができるものとする。

2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。（→別途売買予約契約を締結するの否かによって、同項が必要か否かが決まる。）

第0条 乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「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」、「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」（以下「本件報告書等」という。）に記載された内容を了承した上で、本契約を締結するものとする。

★乙は、本件報告書等の内容に記載されている事項について了解のうえで本件賃貸借契

コメント(1) 前項の表現に留意したいと思います。本借地権と混同される可能性を併記した方がよいと思います。

コメント(2) 開始時期について公正証書で借付期間を定め、なお10年を確保することにより、租税優待を受けることとなります。

コメント(3) 本契約の目的（事業用定期借地契約であること）又は借地借家法の適用排除とした方が、条項の趣旨がより明確になるかと思われ、適用除外条項については、借付法第23条第2項に準じ、もれなく記載した方がよいと思います。建物買取請求権の条項排除については、後述記載の甲が、前項に準じて記載しておいた方が明瞭です。

コメント(4) 前項の条項の趣旨は、甲が乙に引き渡す「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」、「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」（以下「本件報告書等」という。）に記載された内容を了承した上で、本契約を締結するものとする。この旨を本契約の目的として、第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約）、第13条（建物買取請求権）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

コメント(5) 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産（第1条）を第2条に基づき事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

コメント(6) 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用収益によるものを含む）及び建物の築造による存続期間の延長が、乙が貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができることであること（二番重要）。

コメント(7) 本件契約は、法第3条の1第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はなし。

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。(第2項追加)

コメント【5】: 瑕疵担保排除、瑕疵明けの特約の文例を入れてみました(あくまでも例)

(契約保証金)

第4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21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18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18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16条第1項★第3号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18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。

★(追加例) 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。

コメント【6】: 第18条3項に定める原状回復に要する費用(共費)とは別の違約金という意味でしょうか

コメント【7】: 保証金返還請求権を第三者に譲渡・担保設定されるとトラブルの元となり是非甲の側で禁止しておいた方がいいと思います

(貸付料)

第5条 貸付料は、平成26年●月●日から平成29年3月31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、前項の規定を準用する。

コメント【9】: 10年分の賃料の算定根拠が不明と評価される可能性がある(貸借契約において一番重要な要素である賃料についての合意がないと評価される可能性)ので、貸付料算定基準の計算方法(式)くらいは示した方がいいかもしれません

(前納貸付料)

第6条 (削除)

(貸付料の納付)

第7条 乙は、第5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
第一年次	第1回	●円	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成26年10月20日	
	第3回	●円	平成26年11月20日	
	第4回	●円	平成26年12月20日	
	第5回	●円	平成27年1月20日	
	第6回	●円	平成27年2月20日	
	第7回	●円	平成27年3月20日	
	計	●円		
第二年次	第1回	●円	平成27年4月30日	
	第2回	●円	平成27年5月20日	
	第3回	●円	平成27年6月20日	
	第4回	●円	平成27年7月20日	
	第5回	●円	平成27年8月20日	
	第6回	●円	平成27年9月20日	
	第7回	●円	平成27年10月20日	
	第8回	●円	平成27年11月20日	
	第9回	●円	平成27年12月20日	
	第10回	●円	平成28年1月20日	
	第11回	●円	平成28年2月20日	
	第12回	●円	平成28年3月20日	
	計	●円		
第三年次	第1回	●円	平成28年4月30日	
	第2回	●円	平成28年5月20日	
	第3回	●円	平成28年6月20日	
	第4回	●円	平成28年7月20日	
	第5回	●円	平成28年8月20日	
	第6回	●円	平成28年9月20日	
	第7回	●円	平成28年10月20日	
	第8回	●円	平成28年11月20日	
	第9回	●円	平成28年12月20日	
	第10回	●円	平成29年1月20日	
	第11回	●円	平成29年2月20日	
	第12回	●円	平成29年3月20日	
	計	●円		

コメント【9】:貸付料の支払時期、方法について、納付期限の公平分について明確にした方がいいと思います。例、当月分の貸付料(1年ごとに算定された貸付料を12月で分割した金額)につき、前月の末日までに支払う。

2 前項の規定は、第5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5条及び第6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9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。

(指定期日)

第10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11条 乙は、甲が定める納付期限までに、第6条に基づく前納貸付料及び第7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22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。

コメント[10]: 削除では?

(充当の順序等)

第12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4条第7項及び第20条第3項の規定により契約保証金並びに未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料（以下本項において「契約保証金等」という。）を第16条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく（→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及び前納貸付料から相殺し、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[11]: 削除では?

コメント[12]: 削除では?

(使用上の制限)

第13条 乙は、貸付財産について第9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14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、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第15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9条、第10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16条 乙は、第5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10条、第13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9条に定める義務に違反した場合 金●円

(3) 第18条第1項に定める義務に違反した場合 金●円

2 乙は、第5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、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、~~第21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4条第7項又は第20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。

コメント[13] 損害賠償金の予定の推定を
外す違約金(民法第420条第3項)は、
あまりに過大になると一部につき公序良俗
により無効になる可能性があります。

(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、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) 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

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18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21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、

コメント【14】解除事項につき、①貸付財
産の取壊し、②敷金、所有建物の積立その他
担保財産等及び③保証金返還後の積立
担保財産などを入れた方がいいのはいけ
ないが、前項として「①及び②につ
き、借主側の義務として③としてなら
ない」と言の本項を入れた方がいいかと問
います。②については、第4条の末尾に追加
案を付加してあります。

乙は甲に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできず、民法第408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19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20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及び前納貸付料を返還する。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及び前納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21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4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22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23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24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。

コメント15) 本契約、有価物を償還しないの特約と併せて、土壌汚染に関する立替費用について償還しないと解釈する可能性が、土壌汚染の費用償還の問題も含むとされれば、貸借人の負担が過大になるので、公平見地で無効になる可能性があります。

(公正証書の作成費用)

第 25 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 26 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 27 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。

★(追加条項例) 乙は、甲の書面による承認なしに、本件貸付財産上の建物又は借地権の譲渡、転貸、担保設定等をしてはならない。

コメント [16] に追加した方がよいかと感じました。

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の内訳)

区分	種目	構造	数量	備考
土地	宅地	-	8,770.43 m ²	豊中市野田町1501番