

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、校舎建設予定箇所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。

### 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、塵材、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。

校舎建築予定箇所が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状況。

校舎建築工事を進めるためには、校舎建築予定箇所が存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があり、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、校舎建築予定箇所が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いと、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たいか。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