

平成30年第3回（9月）大磯町議会定例会

議案第52号説明資料

平成30年9月3日

訴えの提起について

資料

概要・内容	-----	1～2
東海大学医学部附属大磯病院整備計画に係る経緯	-----	3～7
位置図【参考】	-----	8

政策課

訴えの提起について

○ 概要

東海大学医学部附属大磯病院整備計画に伴い、平成20年3月31日付けで締結した土地売買契約に関して、学校法人東海大学が契約期限までに契約を履行しなかったことによる違約金49,013,286円の支払いを求める訴えを提起したい。

○ 内容

東海大学医学部附属大磯病院の整備計画については、平成16年9月に東海大学医学部附属大磯病院長から、建物や設備の老朽化による建替え計画、また、最先端機器の導入による高度診断センターの整備を計画するにあたり、「町有地使用許可願いに関する要望」が町に提出されました。

平成18年6月には、東海大学理事長名で大磯町長宛てに「大磯町有地提供協力に関する要望書」が提出され、学校法人東海大学（以下「東海大学」という。）との協議を重ねてきました。そして、平成20年には「ゲートボール場用地」について、また、平成22年には「月京幼稚園跡地」について、2回に分けて当時の大磯町長と東海大学理事長との間で「土地売買契約」を締結し売却しています。

なお、これら2つの契約は、土地を売却してから10年以内に契約に指定する用途である「病院本体の建替えと高度診断センターの建設」が実現できない場合、東海大学は町に対して違約金を支払うという特約条項を規定した契約となっています。そのため、2つ目の土地売買契約を締結した平成22年以降は、病院整備計画の進捗状況や整備スケジュール等についての協議や調整を進めてきました。

東海大学からは病院整備の意向は示されながらも、具体的な病院整備計画には至らない状況が続いたため、平成28年7月に、病院整備計画の進捗状況及び具体的な病院整備計画について文書による確認を行い、同年11月の東海大学学長との協議では、東海大学から平成28年4月に発生した熊本地震により東海大学九州キャンパスが甚大な被害を受けたこともあり、「契約期間を延長して病院の整備を継続したい」との申出があり、その方向で協議を進めていくことを町と東海大学の双方で確認しました。

しかし、平成29年1月の東海大学学長との協議において、東海大学での協議の結果、「町に違約金を支払い、土地を買い戻してほしいという結論に至った」との回答が示されました。

その後も協議を続けてきましたが、東海大学の意向は変わらず、平成29年9月に「病院部門の全体計画が完成していないので、契約期間内に病院整備計画を実現することはできない。契約に基づく違約金の支払いに関しては善処するが、土地については町に買い戻してほしい」という回答を受けています。

この東海大学からの回答を受け、町としては、「土地の買戻しは行わないこと、違約金を東海大学へ請求すること、2つの契約を併せて整理することを明記した合意書を双方

で締結し、今後の協議を進めていくこと」を平成29年11月に東海大学へ書面をもって正式に通知しました。しかし、東海大学からは、今まで一度も示されることがなかった契約書の違約金の条項に使用されている文言である「及び」の解釈の違いを理由として、「違約金を支払う義務はない」との疑義が平成29年12月に示されました。

町からは、東海大学が主張する契約書の解釈は疑義に当たらないとの理解を求めましたが、東海大学からは、「東海大学に違約金が発生する義務はなく、違約金の支払いには応じられない」という見解が再度示されています。

平成30年4月には東海大学に対し改めて町の見解を示すとともに、今後の町の対応を書面にて提示しましたが、東海大学の回答は「これまでの見解と変更はない」という内容であったため、同年5月に弁護士と相談のうえ、平成30年3月30日で契約期限が経過している、平成20年3月31日付けで締結した土地売買契約の違約金を東海大学理事長宛てに請求しました。しかし、東海大学からは、「違約金の支払義務はなく、違約金の支払いには応じられない。また、違約金支払義務が東海大学にあると町が主張するのであれば、訴訟により違約金を請求するよう求める」という回答が示され、違約金も支払われていない状況にあります。

以上の経緯により、平成20年と平成22年に締結した2つの土地売買契約のうち、平成30年3月30日で契約期限が経過している、平成20年3月31日付けで締結した土地売買契約について、東海大学が契約を履行しなかったことによる違約金の支払いを求める訴えを、東海大学を被告として提起するものです。

東海大学医学部附属大磯病院整備計画に係る経緯

1 土地売買契約締結に至るまでの経緯

年月日	摘 要
16年9月17日	東海大学医学部附属大磯病院から、病院増築計画に伴う「町有地使用許可願いに関する要望」が提出
18年6月19日	東海大学から「大磯町有地提供協力に関する要望書」が提出 【内容】 ○ 病院機能の充実のため、最先端画像診断装置を備えた高度診断センターの整備と病院本体の建替えを計画している。そのために、隣接町有地のゲートボール場敷地及び月京幼稚園敷地の提供をお願いしたい。
18年11月9日	東海大学と大磯町が「土地の譲渡の協定に関する覚書」を締結
19年3月29日	東海大学と大磯町が「土地の譲渡の協定書」を締結
20年3月31日	東海大学と大磯町が「土地売買契約書」(第1回目)を締結 《面積》3,596.34㎡(ゲートボール場分) 《金額》163,377,620円
22年3月31日	東海大学と大磯町が「土地売買契約書」(第2回目)を締結 《面積》3,979.03㎡(月京幼稚園跡地分) 《金額》283,114,729円 【参考：2回の契約書の土地売却面積と売却金額の合計】 《面積》7,575.37㎡ 《金額》446,492,349円

2 土地売買契約締結からの経緯

年月日	摘 要
28年7月27日	東海大学に対して、「東海大学医学部附属大磯病院整備計画の進捗について(依頼)」により、大磯病院整備計画の現時点での進捗状況及び今後の具体的な整備計画やスケジュールについての回答を求める。
28年8月9日	東海大学から「東海大学医学部附属大磯病院整備計画進捗状況について(ご回答)」により回答 【内容】 ○ 学園全体としてのマスタープランが現在進行中であり、大磯病院のみを対象とした検討には至っていない。 ○ 熊本地震により九州キャンパス(特に阿蘇農学部)が被害を受け、計画立案には多少時間を要する。 ○ 学校法人としての見解を早急に提示できるよう努力する。

28年11月24日	<p>大磯町長と東海大学学長との協議</p> <p>○ 大磯町から契約書より想定できる今後の対応に関する4つのケースを示した中で、「契約期間を延長して病院の整備を継続する」方向で協議を進めていくことを確認する。</p>
29年1月26日	<p>大磯町長と東海大学学長との協議</p> <p>○ 東海大学内部での協議の結果、町が示した4つのケースのうち、「違約金を支払い、町が土地を買い戻す」を選択することに決定した旨を東海大学学長から口頭で伝えられる。</p>
29年4月28日	<p>東海大学に対して、「東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（依頼）」により、平成29年1月26日に東海大学学長から口頭で伝えられた件について、正式文書での回答を求める。</p>
29年6月5日	<p>東海大学から「東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（回答）」で、平成29年1月26日に東海大学学長から口頭で伝えられた件についての回答がなされる。</p> <p>【内容】</p> <p>○ 大磯町が示した4つのケースの中から「違約金を支払い、町が土地を買い戻す」を選択した。</p> <p>○ 大磯町には4つのケース以外の考えはないとのことであったので、「違約金を支払い、町が土地を買い戻す」を選択した。</p>
29年6月23日	<p>東海大学に対して、「東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（依頼）」により、契約が履行できない理由と今後の両契約書（平成20年3月31日付け締結及び平成22年3月31日付け締結）の取扱いについて、改めて回答を求める。</p>
29年6月28日	<p>東海大学から「東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（回答）」により、契約が履行できない理由と今後の2つの契約書の取扱いについての回答がなされる。</p> <p>【内容】</p> <p>○ 熊本地震により九州キャンパス（特に阿蘇農学部）が甚大なる被害を受け、病院建設への財政支出は当面不可能である。</p> <p>○ 社会情勢や医療行政等が変化している状況下で、土地売買契約締結時に策定した計画案では病院運営は経営的に困難である。</p> <p>○ 現契約書の取扱いについては、平成29年6月5日付けの回答のとおりである。</p>
29年8月17日	<p>東海大学に対して、「平成29年6月28日付け回答文書『東海大学医学部附属大磯病院整備計画について』の確認について（依頼）」により、東海大学の最終的な意思決定について再度回答を求める。</p>

29年9月22日	<p>東海大学から「平成29年6月28日付け回答文書『東海大学医学部附属大磯病院整備計画について』の確認について（回答）」により、町からの確認事項についての回答がなされる。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 病院部門の全体計画が完成していない。 ○ 契約書第10条「用途指定」の実現は当面困難である。 ○ 契約書第11条「指定用途に供すべき時期」までに、指定用途に供することができない。 ○ 「違約金」については、町が両契約書第16条各号に該当すると判断された場合には善処するが、各号ごとに該当する理由を求める。 ○ 「違約金を支払い、町が土地を買い戻す」ことを求める。 ○ 2つの契約書は、同じ状況に置かれていると理解している。 ○ 町が当該土地を買い戻さない場合には、土地を保有し続けるか、また、それ以外の用途に供するかも定まっていない。
29年11月2日	<p>東海大学に対して、「東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（通知）」により、町の最終的な考えを提示する。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 売却した当該土地の買戻しは行わない。 ○ 両契約書第16条「違約金」第1項各号に該当するため、違約金を請求する。 ○ 両契約書のうち、平成22年3月31日付けで締結した契約は、契約期間を残しているが、東海大学は両契約書が「同じ状況に置かれているものと理解する」と考えていることから、平成20年3月31日付けで締結した契約と併せて整理する。 ○ 上記で示した町の最終的な考えにより「合意書等」を締結して事務を進めていく。
29年12月25日	<p>東海大学から「『東海大学医学部附属大磯病院整備計画について（通知）』における疑義について」により、町の考えに対する疑義の回答がなされる。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約書第16条「違約金」の条文中で使用されている「及び」という語句は英語で示すと「or（いずれか）」の意味ではなく、「and（～と～）」の意味であり、両契約書の第16条に掲げる違反条項のすべてに違反した事実はないため違約金は発生しない。 ○ 違約金が発生しないと考えているため、「合意書」の締結は不要である。

30年2月6日	<p>東海大学に対して、「平成29年11月2日付け通知『東海大学医学部附属大磯病院整備計画について』における疑義について（回答）」により、東海大学からの疑義の申立てへの町の考えを回答する。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約書第16条「違約金」の条文中で使用されている「及び」という語句は英語で示す「or（いずれか）」の意味で解釈しており、「and（～と～）」の意味で解釈した場合、第16条「違約金」の条項が全く意味を持たなくなる。 ○ 両契約書の内容全体を合理的に解釈して、「及び」は「or（いずれか）」と町は解釈しているので、違約金は発生する。 ○ 違約金は発生するので、今後の事務手続きを進めるうえで「合意書等」の締結は必要である。
30年2月23日	<p>東海大学から「貴町平成30年2月6日付回答書面に対する回答」により、東海大学の解釈についての見解が示される。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約書第16条「違約金」に記載の「及び」の文言は、「or（いずれか）」とは解釈できない。したがって、違約金が発生する義務違反はないので、違約金支払請求に応じられない。 ○ 町が売却した当該土地を買い戻さないことは了解した。 ○ 「東海大学には違約金支払義務がないこと」、「町は本件売買土地を買い戻さないこと」、「平成30年3月31日をもって両契約書による契約関係は終了し、相互に権利義務が存在しないこと」を確認する趣旨の合意書を締結してほしい。
30年4月9日	<p>東海大学に対して「『貴町平成30年2月6日付回答書面に対する回答』への当町の見解について」により、改めて町の見解を示すとともに、今後の町の対応等について回答する。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約書の内容全体を合理的に解釈して、「及び」は「or（いずれか）」と町は解釈しているので、違約金は発生する。 ○ 東海大学に違約金支払義務があると認識していることから、東海大学から提案のあった合意書の締結には合意できない。 ○ 指定時期以降も病院整備計画を進めていく意向がないのか否かの東海大学の最終的な判断を確認したい。 ○ 東海大学が病院整備計画を進めていく意向がないと判断した場合は、違約金を請求する。 ○ 違約金が支払われない場合は、法的手段を講じる場合がある。

30年4月20日	<p>東海大学から「貴町平成30年4月9日付書面に対する回答」により、東海大学の解釈についての見解が示される。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約書第16条「違約金」の条文で使用している「及び」の解釈については、2月23日付けの回答と変更はなく、違約金の支払いには応じかねる。 ○ 東海大学が提案した合意書の締結に、町が同意できないことは了解した。 ○ 両契約とも「指定時期までに指定用途に供することはできない」ことに変更はない。 ○ 契約期限を残している第2回目の契約期限を待たずに、両契約における違約金の支払義務があるか否かについて、交渉や訴訟を拒むものではない。
30年5月18日	<p>東海大学に対して、契約期限が経過した平成20年3月31日付けで締結した契約に基づく違約金（49,013,286円）を請求する旨の文書を、平成30年6月20日の支払期限を設けて送付する。</p> <p>なお、支払期限までに違約金が支払われない場合は、法的手段を講じる場合があることを改めて伝える。</p>
30年5月31日	<p>東海大学から「回答書」により、東海大学の解釈についての見解が再度示される。</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 両契約において東海大学に違約金が発生するような義務違反は存在せず、違約金の請求には応じられない。 ○ 第2回目の契約においても「指定用途に供することはできない」と既に明確に回答しており、契約期限を待たずして「指定用途に供する期限」の期限の利益を放棄する。 ○ 違約金支払義務の有無に関する争点は、両契約において全く同一であり、訴訟で解決する場合は、1回の訴訟で裁判所の判断に委ねることが早期解決に資するものと思料する。 ○ 町が、東海大学に違約金支払義務が発生しているという主張を維持するのであれば、両契約の違約金の合計額を同一訴訟で請求することをお願いする。

位置図

第1回目分 (ゲートボール場)
【面積】 3,596.34㎡
【売買金額】 163,377,620円

第2回目分 (月京幼稚園跡地)
【面積】 3,979.03㎡
【売買金額】 283,114,729円

全体 (第1回目分+第2回目分)
【面積】 7,575.37㎡
【売買金額】 446,492,349円

東海大学大磯病院

グラウンド

体育館

町立国府小学校

西長谷川橋

長谷川橋

国府新宿

国府本