

査答申情第 50 号

平成 27 年 3 月 30 日

生駒市長職務代理者

副市長 小紫 雅史 殿

生駒市情報公開及び個人情報保護審査会

会 長 石 田 榮 仁 郎

行政文書の開示等の決定に対する異議申立てについて（答申）

平成 24 年 7 月 12 日付け生企第 32 号で諮問のあった下記の事案について、
別紙のとおり答申します。

記

「平成 11 年 6 月 7 日付土地の調査依頼に対する重要事項説明書を含む回答文書」
の不存在決定処分に対する異議申立て事案

（諮問情第 49 号）

第1 審査会の結論

生駒市長が平成24年6月25日付け生企第27号で行った決定は、妥当である。

第2 異議申立人の主張の要旨

異議申立人が異議申立書、意見書及び審査会における意見陳述で行った主張は、概ね次のとおりである。

1 異議申立ての趣旨

平成24年6月12日付けで異議申立人が生駒市長（以下「実施機関」という。）に対して行った「平成11年6月7日付土地の調査依頼についての起案文書に対して依頼先から重要事項説明書が届けられた書面一式（当時の市長公室長）」（以下「本件行政文書」という。）の開示請求に対し、実施機関が行った決定（以下「本件決定」という。）を取り消し、開示を求める。

2 異議申立ての理由

本件行政文書は、生駒市土地開発公社（以下「公社」という。）が野村土地建物株式会社（以下「売主」という。）から取得した東コミュニティ施設用地を生駒市が公社から買い取る処理手続きまで必要な重要書類である。したがって、上記依頼先（以下「受託者」という。）は、仲介業者として本件行政文書を作成し、実施機関に提出し、実施機関はこれを受領、保管しているはずである。

また、仮に受託者が仲介業者にあたらぬのであれば、売主が宅地建物取引業法に基づき重要事項説明書を作成、提出しなければならないはずである。そこで、受け取っているはずの本件行政文書がないとするのは、隠蔽したと考えている。

第3 実施機関の主張の要旨

実施機関が本件行政文書の不存決定理由説明書や口頭理由説明において主張している本件決定の理由は、概ね次のとおりである。

1 受託者からの報告書及び物件案内書について

受託者が実施機関からの調査依頼に基づいて実施機関に提出した当該物件情報に関する報告書及び物件案内書については、保管の確認ができなかった。仮に当該文書を受け取っていたとしても、当該文書の文書保存年限は3年であるため、既に廃棄されたと考えられる。

したがって、受託者からの報告書及び物件案内書は不存在である。

2 重要事項説明書について

売主は、宅地建物取引業者であり、重要事項説明書を公社に交付する義務があったが、宅地建物取引業法第78条第1項に規定される「適用の除外」を誤積したため交付しなかった。

また、公社も同様に誤積したため提出を求めなかった。したがって重要事項説明書は不存在である。

他方、公社は、受託者を仲介業者として認識しておらず、受託者が重要事項説明書を交付する必要があると考え、提出を受けなかった。

第4 審査会の判断

当審査会は、実施機関及び異議申立人の主張を具体的に検討した結果、次のとおり判断する。

1 本件行政文書について

本件行政文書は、実施機関による東コミュニティ施設用地の情報提供の依頼に対し、受託者が作成した報告書及び物件案内書並びに受託者又は売主が提出したとされる当該物件の重要事項説明書である。

2 本件行政文書の存否について

(1) 受託者が作成した報告書及び物件案内書について

生駒市文書取扱規程（平成9年12月26日訓令甲第9号）には実施機関が保有する公文書の保存年限が定められており、同規程第27条第2項に規定されている別表では、照会・回答その他の往復文書の保存年限は3年と定められている。

このことからして、仮に実施機関が当該調査依頼に対する回答がなされ

たと推認される平成11年に受領していたとしても、受託者からの報告書及び物件案内書は文書保存年限が経過し、既に廃棄されたものと考えられる。

よって、報告書と物件案内書を不存在とする実施機関の主張には、合理性が認められる。

(2) 受託者又は売主が提出したとされる当該物件の重要事項説明書について

宅地建物取引業法第35条では、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買契約が成立するまでの間に取引主任者をして、同条各号に規定されている内容を記載した重要事項説明書を交付して、買主に対し説明させなければならないと定めている。

他方、同法第78条第1項はこの法律の規定は国及び地方公共団体には適用しないと定めている。この点同法第78条第1項が買主が地方公共団体である場合に適用されるか否かについては、明確な文献や裁判例がない。

したがって、実施機関が本件取引に当って、同法第78条1項の対象と解釈し重要事項説明書を受け取らなかったとする主張はただちに不合理とはいえない。

そして実際に、奈良地方裁判所平成19年（行ウ）第15号生駒市東コミュニティ施設用地取得差止請求事件及び2007年4月18日付けの異議申立人外1名を請求者とする住民監査請求においても、異議申立人及び実施機関は重要事項説明書の交付がないことを前提に主張していたものである。

また、受託者からの重要事項説明書の交付については、平成11年12月20日付け公社と売主との売買契約書に仲介業者としての記載がないことから、実施機関の主張の通り、受託者が重要事項説明書を交付したとは考えられない。

したがって、重要事項説明書を不存在とする実施機関の主張は首肯できる。

3 以上のとおりであるから、当審査会は、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

第5 審査会の審査経過

当審査会の審査経過は、次のとおりである。

審査会の審査経過

年 月 日	処 理 内 容
平成24年7月12日	・実施機関からの諮問を受けた。
平成25年5月13日	・実施機関から理由説明書の提出を受けた。
平成26年4月18日	・異議申立人から意見書の提出を受けた。
平成26年10月21日 (第101回審査会)	・概要を確認し、審議に必要な調査を指示した。
平成26年11月25日 (第102回審査会)	・概要を再確認し、審議を行った。
平成26年12月22日 (第103回審査会)	・実施機関の口頭理由説明を実施した。 ・審議を行った。
平成27年1月27日 (第104回審査会)	・異議申立人の意見陳述を実施した。 ・審議を行った。
平成27年2月17日 (第105回審査会)	・審議を行った。
平成27年3月3日 (第106回審査会)	・審議を終結し、答申文を決定した。

生駒市情報公開及び個人情報保護審査会委員名簿

(敬称略)

氏 名	所 属・団 体 名	備 考
いし だ ひでじろう 石 田 榮 仁 郎	近畿大学名誉教授・弁護士	会 長
かな たに しげ き 金 谷 重 樹	摂南大学教授	会長職務代理者
お緒 がた けん し 緒 方 賢 史	弁護士	
た なか ひろ よし 田 中 啓 義	弁護士	
わ じま み え こ 和 島 美 枝 子	弁護士	