

平16福情答申第10号
平成16年10月29日

福岡市長
山崎 広太郎 様
(土木局用地部東部用地課)

福岡市情報公開審査会
会長 吉野 正
(総務企画局総務部情報公開室)

公文書公開請求に係る一部公開決定及び非公開決定に対する異議申立てについて
(答申)

福岡市情報公開条例（平成14年福岡市条例第3号）第20条第2項の規定に基づき、平成16年1月8日付け福土用第613号により諮問を受けました下記の異議申立てについて、別紙のとおり答申いたします。

記

「（土地売買契約書）博多区月隈1丁目 328-1 328-9 328-10 328-14 328-15 334-11 博多区月隈3丁目 771-2 771-8 771-7 734-2 772-1 772-2 772-3 487-3 月隈6丁目 184-1 184-3 109-2 109-1」の一部公開決定及び非公開決定に対する異議申立て

1 審査会の結論

〔(土地売買契約書) 博多区月隈1丁目 328-1 328-9 328-10 328-14 328-15 334-11 博多区月隈3丁目 771-2 771-8 771-7 734-2 772-1 772-2 772-3 487-3 月隈6丁目 184-1 184-3 109-2 109-1〕(以下「本件対象文書」という。)について、福岡市長(以下「実施機関」という。)が行った一部公開決定及び非公開決定において、一部公開決定により非公開とした部分のうち、次の部分については、公開することが妥当である。

- (1) 個人である売主の住所及び氏名
- (2) 契約金額(単価及び持分を含む。以下同じ。)

2 異議申立ての趣旨及び経過

(1) 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、平成15年10月7日付けで実施機関が異議申立人に対して行った一部公開決定及び非公開決定について、その取消しを求めるというものである。

(2) 異議申立ての経過

ア 平成15年9月26日、異議申立人は、実施機関に対し、福岡市情報公開条例(平成14年福岡市条例第3号。以下「条例」という。)第6条第1項の規定に基づき、本件対象文書について公開請求を行った。

イ 平成15年10月7日、実施機関は、本件対象文書のうち、328-10、328-15、771-8、771-7、734-2、772-2、487-3、184-3及び109-2の各土地については条例第11条第1項により一部公開決定(以下「本件一部公開決定」という。)を行い、328-1、328-9、328-14、334-11、771-2、772-1、772-3、184-1及び109-1の各土地については不存在を理由として同条第2項の規定により非公開決定(以下「本件非公開決定」という。)を行い、その旨を異議申立人に通知した。

ウ 平成15年12月9日、異議申立人は、本件一部公開決定及び本件非公開決定について、これを不服として実施機関に対して異議申立てを行った。

3 異議申立人及び実施機関の主張の要旨

(1) 異議申立人の主張

異議申立人は、異議申立書及び反論意見書において、概ね次のように主張している。

ア 328-10、328-15、771-8の土地について

これら各土地の契約書は、実施機関において福岡空港事務所と打合せの上発行された融通契約書であり、原本契約書ではない。

売主は個人になっているが、嘱託移転登記書の保有者である福岡空港事務所との契約書が別に存在するのは明らかである。

実施機関が道路用地として買収するときは、地権者と事前の話合いをするのであるが、本件については、契約書の本人は地権者ではない。

イ 328-1, 328-9, 328-14, 334-11, 771-2, 772-1, 772-3の土地について
これら7筆の土地についても、地権者は福岡空港事務所であり、また一連の買上げの例等に見られるように、福岡空港事務所との契約は明らかである。

ウ 184-1, 109-1, 109-2の土地について
184-1及び109-1の土地についても他の事例の経過が示すように、契約書の存在は明らかである。
109-2の土地は、道路の下であり接続していない。

エ 国の財政で売買される債券が部局に流用されている。そのマジックに土地移転登記嘱託書が使われている。

(2) 実施機関の主張

実施機関は、弁明意見書、追加弁明意見書及び当審査会第2部会における口頭意見陳述において、概ね次のように主張している。

ア 非公開決定及び一部公開決定の区分について

公開請求があった土地のうち、328-1ほか8筆については、本市が所有していない土地又は本市が所有する土地であっても売買以外で取得したもので、売買契約を行っておらず、公開請求に係る文書を保有していないことから、非公開決定を行った。

他方、328-10ほか8筆（以下「買収済土地」という。）については、本市が売買によって取得した土地であり、一部公開決定を行った。

イ 買収済土地に係る本件対象文書の非公開部分の考え方について

(ア) 契約金額については、買収済土地の近隣で現在継続中の事業やこれから開始又は計画されている事業が多数あることから、これらを公開すると、未買収地の土地所有者がその価格に固執するなどして、買収交渉が難航し、未買収地の円滑な買収業務の遂行に支障を及ぼすおそれがある。また、土地の売買契約に際しては、契約金額を他人に開示しないことを暗黙の了解としていることから、それを公開することは相手方の信頼を裏切ることになる。したがって、契約金額については、条例第7条第5号に掲げる情報に該当するものとして非公開とした。

また、契約の相手方が個人の場合は、契約金額は、その公開により個人の収入や財産状況が明らかとなるため、条例第7条第1号に掲げる情報にも該当するものである。

(イ) 契約の相手方が個人である場合の当該相手方の住所、氏名及び印影は、条例第7条第1号に掲げる情報に該当するものとして非公開とした。

(ウ) 契約の相手方が宗教法人である場合の当該相手方の印影は、条例第7条第2号に掲げる情報に該当するものとして非公開とした。

ウ 異議申立人の主張について

(ア) 328-10, 328-15, 771-8の土地について

これら各土地は、いずれも個人所有であったものを本市が直接買収したものであり、国（福岡空港事務所）と打合わせをしたり、国が介在する余地はない。

また、公開したのは、契約書の原本の写しであり、「融通契約書」なるものは存在しない。

さらに、本市が土地を買収する場合、登記簿上に記載されている所有者やその代理人、相続人以外の第三者と契約を取り交わすことはあり得ない。

(イ) 328-1, 328-9, 328-14, 334-11, 771-2, 772-1, 772-3の土地について

328-1, 328-9, 328-14は、個人所有地である。

334-11は、本市の所有地であるが、個人から寄付されたものである。

771-2, 772-1, 772-3は、国の所有地である。

以上のとおり、これら7筆の土地について、本市は売買契約を行っておらず、土地売買契約書は存在しない。

(ウ) 184-1, 109-1, 109-2の土地について

184-1及び109-1は、個人所有地であり、本市において売買契約を行っていない。

109-2は、道路そのものである。

(エ) 不動産登記制度等について

官公庁による嘱託登記手続は、申請による登記に関する規定を準用することとされており、特に買収等により所有権を取得した場合の手続は、申請による登記手続と何ら異ならず、登記義務者の承諾を得ずに官公庁が一方的に登記手続を行うことはできない。また、買収等により所有権を取得した場合の嘱託登記では、どのような代位登記をするにしても原因証書や証明書等の添付が必要であり、これらがなければ登記手続はできない。

また、実務上、本市が土地代金を支払うときは、収入役室へ契約書、登記済

証及び登記後の登記簿謄本を提出しなければならず、これらに記載されている事項が一致しなければ支払いができないこととなっている。

以上のことから明らかなように、本市が行う土地売買の相手方は真正な所有者であり、開示した公文書は売買契約書の原本の写しであって、それ以外の「融通契約書」なるようなものは存在しない。

4 審査会の判断

上記のような異議申立人及び実施機関の主張に対して、当審査会は次のとおり判断する。

(1) 本件対象文書について

福岡市は、市内各地で道路整備を行うに当たり、用地の買収を行っているが、本件対象文書は、博多区の特定の地区において本市が道路整備のために買収した土地のうち特定の筆に係る土地売買契約書である。

(2) 異議申立人が公開を求める文書の存否について

ア 異議申立人は、実施機関が本件一部公開決定により公開した契約書（以下「本件一部公開文書」という。）は「融通契約書」であって真の土地所有者との間で締結したのではなく真の契約書は別にあること、実施機関が本件非公開決定により売買契約書が存在しないとしている土地についても契約書は存在するはずであること等の主張を行っている。

イ 一方、実施機関は、本件一部公開文書は真の土地所有者との間で締結した売買契約書であり、異議申立人が主張するような事実はない旨主張する。

ウ 当審査会は、本件一部公開文書を見分するとともに、当事者双方の主張をそれぞれ検討、吟味したが、異議申立人が主張するような事実は認められない。

ちなみに、不動産登記制度は、不動産に権利を有する者を登記してその権利を確実に保障し、さらに不動産の真実の権利移転過程を可能な限り公示して不動産取引に関わる者の取引の安全を図るものであるから、登記上の権利者と異なる権利者が存在したり、あるいは権利移転の原因である売買契約書にそわない権利登記が行われることなどは、特段の事情がない限りないものと考えられる。本件一部公開文書に関しても、かかる特段の事情を認めることはできない。

以上の事情からして、異議申立人が主張するような、公示された不動産登記に合致しない売買契約書が別途存在するとは認められない。

エ したがって、上記のような異議申立人の主張は、認めることができない。

(3) 非公開部分の妥当性について

次に、本件一部公開文書における非公開部分の妥当性について、検討を行う。

ア 個人である売主の住所、氏名及び印影について

(ア) 実施機関は、本件一部公開文書のうち、売主である個人の住所、氏名及び印影については、条例第7条第1号（以下「第1号」という。）の個人情報に該当すると主張するので、この点について検討する。

(イ) 第1号は、個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であって、特定の個人を識別することができるもの又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるものについては、同号ただし書のアからウまでに掲げる情報を除いて非公開情報と規定している。

(ウ) 本件一部公開文書に記載されている印影については、いわゆる実印のものであり、第1号本文に該当するとともに、同号ただし書のいずれにも該当しないことは明らかであるから、非公開とするのが妥当である。

(エ) しかしながら、住所及び氏名については、実施機関が土地売買契約を締結した相手方に係るものであるところ、それは不動産登記簿に記載されているものであり、誰でも登記簿を閲覧することにより知ることができる情報である。したがって、これらは、個人を識別することができる情報ではあるものの、第1号ただし書アに掲げる情報（法令の規定により公にされている情報）に該当するものであり、公開するのが妥当である。

なお、実施機関は、相続登記未了のまま買収がなされた場合など、契約書と登記簿の記載が一致せず、売買契約書上の所有権者が登記簿上表示されない場合があり得る旨主張するが、本件においては、そのような不一致はなく、本件一部公開文書に記載されている売主個人の住所及び氏名は、いずれも登記簿に記載されているものであることから、実施機関の主張を認めることはできない。

イ 法人である売主の印影について

(ア) 実施機関は、本件一部公開文書のうち、売主である宗教法人の印影については、条例第7条第2号ア（以下「第2号ア」という。）の法人等事業情報に該当すると主張するので、この点について検討する。

(イ) 第2号アは、法人等に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについては、同号ただし書に定める情報を除いて非公開情報と規定している。

(ウ) 法人の印影を公にした場合に当該法人の正当な利益を害するおそれがあるかどうかは、当該印影の性質、形状、使用されている状況等から個別に判断する

必要がある。本件対象文書に押印された印影は登録された法人印のものであり、文書の記載内容が真正なものであることを示す認証的機能を有する性質のものであって、当該法人においてむやみに公にしているものと考えられる。そうすると、これが公にされた場合には印影が偽造され悪用されることも考えられるなど、当該法人の正当な利益が害されるおそれがあると認められ、非公開とするのが妥当である。

ウ 契約金額について

(ア) まず、実施機関は、本件一部公開文書のうち、売主が個人である場合の契約金額は第1号の個人情報に該当すると主張するので、この点について検討する。

(イ) 確かに、上記ア(エ)のとおり個人である売主の住所及び氏名を公開することとなれば、契約金額は、その者の所得ないし財産に関する情報であり、第1号本文に規定する「個人に関する情報であって、特定の者を識別することができるもの」に該当するものと認められる。

(ウ) しかしながら、地方公共団体が行う土地の買収は、税金等の公的資金が投入されるものであり、その買収金額は、住民にとって、地方公共団体の予算執行そのものに関わる情報であって、その価格が適正なものかどうか監視し、場合によっては監査請求権を行使するためにも公開されることが必要と考えられるものである。また、その売却所得には、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）により譲渡所得の特別控除が認められるとともに、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）が適用される場合には、売買価格は公示価格を規準とすることとされている。

(エ) 以上のような点を考慮すると、地方公共団体が行う土地の買収は、私人間の売買と異なり、公的な性質を帯びたものといえることができる。そうすると、それに係る契約金額は、第1号本文に規定する情報ではあるものの、同号ただし書アの「公にすることが予定されている情報」に該当するものというべきであり、公開するのが妥当である。

(オ) 次に、実施機関は、売主が個人であると法人であるとを問わず、契約金額は条例第7条第5号（以下「第5号」という。）の行政運営情報に該当すると主張するので、この点について検討する。

(カ) 第5号は、市の機関が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるものを非公開情報と規定し、その例示として、契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、市の財産上の利益又は当事者としての地位を著しく害するおそれがある情報等を挙げている。

- (キ) 本件一部公開文書は、本市が行う道路整備に際しその用地買収のために作成された契約書であり、そこに記載されている情報は、第5号に規定する「市の機関が行う事務又は事業に関する情報」であると認められる。
- (ク) 実施機関は、本件一部公開文書のうち、契約金額を公開すると、本件公開請求に係る土地の所在する地域は、継続中の事業やこれから開始又は計画される事業が多数あることから、今後のそれら事業における用地買収事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるとして、第5号に該当するものと主張する。
- (ケ) 確かに、地理的に相当程度近接した類似の土地の買収交渉が、相当の期間内に行われることが予定されている場合においては、既買収地の買収価格を公開すると未買収地の土地所有者が、自己の所有地と当該買収地との画地条件の違い、価格時点の違い等を正しく認識・評価せずに、自己に有利な価格算定を行い、それに固執することによって、買収交渉が難航する可能性が必ずしもないとは言えないところである。
- (コ) しかしながら、本件公開請求に係る土地は、県道水城下臼井線上月隈工区におけるものであるところ、同工区の用地買収はすべて完了しており、既に工事も終わって供用開始されている。
また、実施機関は、同工区外の近隣の地域において継続中の事業やこれから開始又は計画される事業における用地買収事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある旨主張するが、当該おそれについて具体的かつ十分な立証がなされているものとは認められない。
- (カ) 次に、実施機関は、土地所有者は契約金額が他人に知られることを嫌がるものであり、契約金額は他人に開示しないことを暗黙の了解のうえで契約を締結しているものであるから、これを公開することは、土地所有者の信頼を裏切ることになると主張する。
- (シ) しかしながら、地方公共団体が行う土地の買収は、上記(ウ)においても述べたように、税金等の公的な資金を投入して行われる公的な性格を有するものであるから、売主としても、契約金額が公開され、住民の監視の対象となることはあらかじめ予測して然るべきであり、契約金額を公開することによって、必ずしも売主との信頼関係が破壊され、将来の用地買収の適正かつ円滑な実施を困難にするおそれがあるということとはできない。
- (ス) したがって、本件一部公開文書のうち契約金額は、第5号に規定する情報には該当しないものというべきであり、公開するのが妥当である。

以上により、本件決定について、「1 審査会の結論」のとおり判断する。

5 審査会の処理経過

当審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
平成16年1月8日	実施機関からの諮問
平成16年2月26日	実施機関が弁明意見書を提出
平成16年3月29日	異議申立人が反論意見書を提出
平成16年5月18日	実施機関が追加弁明意見書を提出
平成16年7月22日(部会)	実施機関からの口頭意見聴取及び審議
平成16年9月22日(部会)	実施機関からの口頭意見聴取及び審議
平成16年10月26日(部会)	審議

6 答申に関与した委員

吉野正，今泉博国，大橋洋一，安河内恵子