

公 拡 法 Q & A

❖ 「土地を有償で譲渡しようとするとき」とは、どのようなものが該当しますか

「土地を有償で譲渡しようとするとき」とは、その「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とするときです。「有償」による譲渡には、通常の売買のほかに代物弁済、交換など契約に基づく有償の譲渡が該当します。

「無償」で譲渡する寄附、贈与や、所有権移転の対価を求めない一般的な信託については、該当しません。

❖ 土地の所有者とは、登記簿上の所有者を指しますか

実体法上の所有者であり、登記簿上の所有者とは限りません。

例えば、登記簿上の所有者が死亡している場合は、その相続人が所有者となり、届出義務があります。

❖ 売買する土地の面積が 500 ㎡で、うち都市計画道路等にかかっている部分が 1 ㎡程度ですが、届出は必要ですか

都市計画道路等にかかっている部分が、届出要件の 200 ㎡未満であっても、売買する土地の面積が全体で 200 ㎡以上であれば届出が必要です。

❖ 判断基準とする土地の面積は、実測・公簿どちらで行いますか

原則は実測面積で判断しますが、実測面積が不明な場合は登記簿面積で判断します。

❖ マンションの一室など、共有地の持分権の売買を行う場合、届出は必要ですか

持分権の売買をする場合は、届出の必要はありません。

ただし、共有者全員で共有地を売買する場合には届出が必要になります。

❖ 「届出」に対して、「買い取らない旨の通知」を受取りました。予定していた土地の契約が成立しなかったため別の相手に届出を行った土地を売買することになりましたが、再度届出は必要ですか

「買い取らない旨の通知」があった場合、通知の翌日から1年以内であれば届出者に限り「届出」が免除されます。

譲渡予定の相手方や価格など、当初の届出に記載した内容に変更があった場合でも、届出は不要です。

❖ 同一の土地を A から B、その後 B から C へ同時期に連続して有償で譲渡しようとするときは、A と B の届出が必要ですか

原則として、A と B それぞれから届出が必要です。

ただし、ABC 間の土地の譲渡が一体的な取引により行われるものであり、実質的に A から C へ土地が譲渡されるような内容と認められるときや、B が土地の所有権を得る前に C へ土地を有償で譲渡する契約を締結していると考えられるときには、A のみが届出をすれば足りるものと考えられます。

❖ 都市計画道路等にかかっている複数の土地を有償譲渡する場合、1 筆ごとに届け出る必要がありますか

複数筆にわたる土地が一体的に利用することができるかなど、当該土地が一団性を有した土地であると認められ、かつ所有者が同一人である場合は複数筆の土地をまとめて届出をすることができます。

ただし、土地の所有者が複数人にわたるときは、同一の土地所有者と判断できないため個々の土地所有者、あるいは各土地所有者から委任を受けた代表者によって届出をすることができます。

また、届出の要否は①土地の譲渡に関する契約の単位、②土地の一団性、③実測面積 の要素を総合的に見て判断します。届出が必要か不明な場合は、事前にご相談ください。

❖ 届出をしないで土地を有償譲渡しましたが、この取引は無効になりますか

土地の有償譲渡が、公拡法の届け出義務に違反して行われた場合であっても、当該契約は私法上有効と考えられます。

ただし、届出をしないで土地を有償で譲渡した場合、公拡法第 32 条第 1 号の規定により、50 万円以下の過料が課される場合があります。