

公拡法 Q & A

Q 1 売買面積が300㎡で、うち都市計画道路に10㎡ほどかかっている場合、届出は必要となりますか？

都市計画施設の区域内の部分が200㎡未満であっても、売買面積が200㎡以上であれば、届出が必要となります。

Q 2 「有償で譲り渡そうとするとき」とは、どのようなものが該当しますか。

通常の売買のほか、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。寄付、贈与、収用、競売、信託財産設定等は該当しません。

Q 3 A→B→Cと転売する場合、B→Cの売買のみ届け出ればよいですか？

A→B、B→C、それぞれの売買契約前に届出を行う必要があります。地方公共団体等が、その必要とする土地の取得の機会を確保するという公拡法の趣旨からも、1度届出が出された土地であっても再度届出を行う必要があります。

Q 4 売買契約後でも公拡法の届出は可能ですか？

できません。

公拡法の届出は、売買契約締結前に提出する必要があります。

なお、以下に該当した場合には、50万円以下の過料に処せられることがあります（第32条）ので、ご注意ください。

- (1) 届出せずに土地を有償で譲り渡した場合
- (2) 虚偽の届出をした場合
- (3) 公拡法第8条において売買を制限された期間内に土地を譲渡した場合

Q 5 届出（申出）をしてから通知があるまでどれくらいの時間がかかりますか？

届出（申出）があってから通知するまで、通常は1週間から10日間程度、場合によっては3週間程度かかることがあります。譲渡制限期間がありますので、できるだけ早く通知するよう努めています。届出（申出）はお早めをお願いします。

Q 6 買取希望の申出後、買取希望団体がない旨の通知を受け、その5ヶ月後に、有償譲渡をしようする場合、届出が必要ですか？

届出(申出)をしたのち、買取を行わない旨の通知があった時から、1年以内は有償譲渡の届出の必要はありません。

Q 7 公拡法の届出前に売買の予約契約を締結することは可能ですか？

公拡法の届出は、契約締結前に提出いただく必要があります。従って、売買の予約であっても、届出前に契約を締結することは認められません。

Q 8 届出対象面積の判断は、登記簿面積と実測面積のどちらで行うのですか。

届出対象面積の判断は、実測している場合は実測面積で判断します。実測面積がわからない場合には登記簿面積で判断します。

Q 9 共有している土地について、持分の一部を譲渡しますが、届出は必要ですか。

本制度の目的は、地方公共団体等が土地の完全な所有権を取得することにあるので、共有の場合、共有者全員で有償譲渡をする場合にのみ、届出義務があり、持分の一部のみの譲渡では、届出義務はありません。また、区分所有権についても同様です。

Q 10 譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか？

「譲り渡そうとする相手方」が決まっていない段階での届出はできません。ただし、契約の相手方が決まっていない段階では、「申出」をすることができます。

Q 11 公拡法の届出から一年以内に売買により所有者が変わった土地ですが、再度有償譲渡する場合には、届出する必要がありますか？

所有者が変わった場合は、改めて届出していただく必要があります。

Q 1 2 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか？

実体上の所有者であり、不動産登記簿上の権利者とはかぎりません。

Q 1 3 地方公共団体等が買取を希望した場合は、売却をしないといけないのですか？

天災や重病などやむを得ない場合を除いて買取協議を拒否することはできません。ただし、売却するか否かは強制的ではなく、土地所有者の任意に委ねられていますので、協議の結果、条件等が整わない場合は協議は不成立として終了します。

Q 1 4 届出（申出）には、「押印」する欄がありますが、「実印」でなくてはいけませんか？

必ずしも「実印」を押印する必要はありません。

Q 1 5 農地を売買しますが、届出は必要ですか？

農地法第3条第1項による許可を受けることを要する場合は、公拡法の届出は不要です。

Q 1 6 300㎡の土地を150㎡ずつに分筆し、それぞれ別の方と同時に売買する予定です。届出をする必要ありますか。

届出の要不要は契約ごとに判断するので、200㎡未満の土地を売買する場合は、届出をする必要はありません。

Q 1 7 借地権を売買します。届出は必要ですか？

公拡法の届出の対象は所有権を移転する場合ですので、届出の必要はありません。