

土地等の取得に伴う補償契約の事務取扱いについて

〔 昭和45年7月25日 通達 〕
〔 昭和59年4月 1日 改正 〕

1 建物の権利調査について

用地の権利調査と同様に、建物の権利調査も慎重に行い、特に抵当や相続等で問題のあるものは、契約後紛争が起きないように適切な措置を講ずること。

なお、土地売買その他補償契約書には、関係者の異議申出を所有者等が解決に努力することが規定されているが、公共の福祉を目的として施行する事業のために行った契約が原因で紛争がおきることは、極力避けるべきであり、例えば相続人共有の建物の移転について安易に相続人の一部と契約すると、共同相続財産の処分をめぐる他の相続人から無効の申し立てでもあれば県の責任は免れないので、調査や契約は慎重に行うべきであること。

2 建物のある用地を買収しようとする場合の各種契約の時期について

建物のある用地を買収しようとする場合に行う契約には、土地を買収し、建物等を移転させるための「土地売買に関する契約」、借地権を消滅させるための「権利消滅に関する契約」及び「借家人・借間人補償契約」等があるが、建物移転期限、土地引渡期限や建物明渡期限等契約事項にそれぞれ関連のあるものが多いので、これらの契約は一体として取扱うべきである。

したがって、土地だけを先去买収し、後で権利消滅契約や借家人・借間人補償契約の交渉に入るようなことは、一步誤ると解決を非常に困難にする原因にもなるので原則どおり取扱うこと。

3 権利消滅補償契約について

- (1) 借地権又は永小作権等の目的となっている用地を買収しようとする場合、土地所有者に対しては権利がないものとして算定した土地代金から権利消滅補償金を控除した額で契約し、借地権者等に対しては、その補償金で契約することになっているので、土地所有者に権利消滅補償金を控除しないで土地代金全額を支払った後、借地権者と物件移転補償の交渉を行い、権利消滅補償を要求されて行き詰まってしまうことのないよう取扱いに十分注意すること。
- (2) 県の算定した権利消滅補償金を提示する前に、土地所有者と借地権者等とに権利割合の協議をさせ配分届を提出させ交渉するのが通例であるが、協議成立の見込みがない場合は、土地所有者と借地権者等の争いに発展する前に、県の算定した権利消滅補償金を提示して交渉すること。
- (3) 借地権者等が土地所有者と特別な事情があり、補償金なしで権利消滅に応ずる意思がある場合は、権利消滅補償金を「0円」とする権利消滅に関する契約をし、後で紛争の起きないようにすること。