

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」における質問と回答

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」講師
江川 友幸、小松 亜洲、内藤 春夫、二見 董

本年も、8月22日・23日に「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を開催し、名もの方が参加されました。

この講習会では、受講者からの質問に講師全員で回答する「区画整理に関する質問の時間」を設けています。その概要を掲載いたします。

質問1. 行政施行の区画整理事業で、換地処分後に抵当権を設定する契約を結んだ保留地で、その所有者が亡くなりました。その後、相続人が決定し、名義変更することになりました。その場合、保留地台帳の抵当権を変更するために、どのような内容の書類を求めればよいのでしょうか。

この質問は、まだ登記をされていない保留地を持っている所有者が亡くなって、相続が決定し、新しい名義人に変えるというふうになったということですが、その場合に、保留地台帳の抵当権を変更するために、どのような内容の書類を求めればよいのかという質問ですね。

まず、所有者の変更と抵当権とは分けて考えてください。つまり所有者が、Aという人がある銀行からお金を借りて抵当権を決定して、将来、所有権がきっちりと登記される時点で抵当権を設定するということを結んであった。そういう中で所有者が変わってしまった。このケースでは銀行側に払う義務者が申し出なければいけません。施行者側から見れば、所有権が変わるので施行者に、組合であれば譲渡承認申請書をまず届出をしてもらい

ます。今度は、抵当権者は当然、先ほどの銀行に行った場合に相続人が変わったという届出されれば、銀行側から、連絡が施行者に来ると思います。

ただし、抵当権を変えるというのだったら、また違う方法です。例えばA銀行から借りていたのに、今度はB銀行にしたいというケースが最近増えてきています。そういう場合は、権利者とB銀行が契約行為を行ったうえで、保留地に対する権利登録依頼書を提出させてください。抵当権を変更するならば、A銀行との契約が解除したという書類も必ず提出させてください。

というのは、この書類の中で、「承認がある場合を除き当該保留地に係る一切の権利変動停止を御承認ください」と謳っているわけですから、A銀行の承認がないかぎり承認できません。そのため、A銀行から解除したという旨の書類をもらったうえで、B銀行から保留地に対する権利登録依頼書を提出させてください。

これで、完了となりますが、施行者としてはこのことを保留地台帳に登録してください。

もちろん、抵当権を申請するのは銀行側ですので、施行者すなわち行政が登記するわけではないですが、このような変更を事前にしておけば、手続きがスムーズにいくと思います。(江川)

質問2. 問1のようなケースが発生した場合、換地処分後、保留地の抵当権設定の登記を行うまでの必要書類と事務の流れを教えてください。

さい。必要書類について、施行者が用意するもの、銀行が用意するものも教えてください。

また、抵当権の設定を施行者が行うのか、あるいは所有者が行うのかも教えてください。

保留地というのは必然的に区画整理の登記、換地処分が終わって、登記しますと施行者の名義になります。市の施行であればその市、組合施行であれば、組合になります。ただ、でき上がるのは表題部です。所有権欄である甲区欄はありません。ですから、すぐに追いかけて、組合施行だと保存登記をすぐします。そこから次の人に所有権移転するというのが順序になります。

その際に、銀行の書類にもよりますが、所有権移転と同時に抵当権も一緒に申請できるようにしてほしいという場合もあります。そういう場合、組合が登記をする場合は銀行にも教えてほしいという文章が書類に記載されているケースが多いです。それに基づき、抵当権者に通知し、所有権移転と同時に抵当権を設定するという流れになります。

また、登記が終了したときに、所有者が権利書を抵当権者に渡していいという書類ももらっているというケースがあります。その場合には施行者が登記したら、その権利書を銀行に直接渡していいと言っているわけですから、そうすれば抵当権を直ぐつけられます。もし、抵当権者には行かないで所有者に行ってしまうと、抵当権者は契約書等を持っているけども、権利書を所有者が持ってしまうので、抵当権をつけるのは嫌だとかというトラブルが発生する可能性がありますので、権利書は、抵当権者に一旦渡すというやり方をするのが望ましいです。それは銀行によって書き方が違いますし、両者立ち会いの上、権利書を渡すとか、そういうふうにしたものもあります。施行者としては、台帳で把握している訳ですから、権利書を渡すときには、抵当権者もしくは銀行も同席して渡すとか、同時申請ができるようにしてあげるとか、その

辺を工夫してあげればいいと思います。

必要書類については、施行者として、銀行に提出する書類は特段ないと思いますが、銀行からいろいろな協力要請等があるかもしれませんので、できるだけ協力してあげてください。(江川)

質問3. 換地計画の準備の段階で、不突合（読み方:「ふつきあい」又は「ふとつごう」）の解消を行う際に、謄本にあって登記にない、そういった場合があると思います。例えば、法務局で、公図を確認すると電子公図やマイラー化した公図に地番がないのに、美濃紙の旧公図には地番があったりするケースができます。この場合に、換地明細書に旧公図にあったからといって、こういった地番を法務局のほうに提出した場合に、それは国土調査で結果が出ているから、この地番は不存在だというふうに扱われてしまう場合というのはあるのでしょうか。

今の新しいデータにはなくて、以前は地番があったというのは、地区内であれば、法務局へ行って、その旨を伝えれば、修正してくれる場合があります。それでも、無理な場合は市の資産税課の図面を確認してください。もし、確認できれば、それは市の間違いのない資産税の図面ですよと証明をもらって、法務局へ持っていくと直してくれる場合があります。

こういうケースは結構あります。地番を起こしてみたり、地番が消えていたり、紙公図のときの折れ線が、いつの間にか実線になっていたりといろいろなケースがあります。そのことにより空白が発生することがありますので、これは存在しないという証拠のために、いろいろな図面を探してみてください。まずは市の資産税課の公図がそうっていないかを確認してみてください。それからお寺等が持っている図面（法典図）を確認してみてください。そこには線がないとか地番が入って

いるとか、確認した上で、法務局の表示担当に相談すると対応してもらえるといる場合があります。(江川)

質問4. 基準日以降の基準地積の変更について質問です。基準日以降、地積更正登記がされた場合に、例えば、当時は登記簿地積500m²、基準地積500m²だったものが、地積更正登記がされて600m²になった場合ということで想定させていただきます。その状態で、仮換地指定通知なんかは登記簿地積600m²、基準地積500m²というもので出しているのですが、最終的に面積は、その時点では変えないということが原則で、最終的に面積の差額分を清算するというのが今の考えだと思うのですが、そのときに、換地明細書とか清算金明細書を作成するときには、その換地地積と基準地積というのは以前のままでよろしいのか、もしくは、新しく地積更正登記をした面積で記載して清算金で発生させるような形で作成するので問題ないでしょうかということです。

その点に関しまして、仮換地指定通知は、特に登記簿地積600m²、基準地積500m²で発送して不服の申し立てもない、そういう状況だったら、特に清算は必要ないのか、そういった点をお伺いしたいのですが。

今の質問をまとめると500m²だったものを基準地積が結果的に、600m²になったので、登記地積を変えました。仮換地指定は、確かに言

うとおりで、登記地積で600m²、基準地積が500m²にしなければなりません。つまり登記簿だけは変わったというのは表現していいです。

次に換地処分になったとき登記地積600m²、基準地積600m²となり、基準地積が、100m²ずれたわけですから、地区の基準地積合計は足りないはずですよ。ということは、他の地権者の基準地積を直すということになります。つまり更正された人は100m²増えたわけですから、ほかの基準地積を按分し直すということになります。それを換地明細書に表すようにください。それによって全員から徴収して、その人に100m²の交付が与えられるわけで、これが換地計画です。そのために換地計画を定めるので、それを隠してはいけません。もちろん、他の地権者から徴収するわけですから、非常に大変な作業にはなりますが、過去の裁判例でも、そういう結果がでています。地権者が黙っているから、やり直さないなどとしてはいいけません。(江川)

江川 友幸：東金市 田間土地地区画整理組合
事務局長

小松 亜洲：(株)中庭測量コンサルタント 顧問
内藤 春夫：船橋市 飯山満土地地区画整理審議会
会長

二見 董：元東京都 建設局 区画整理部
係長