

「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

去る8月23日・24日に「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を開催いたしました。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。以下に、その概要を報告します。

質問1. 区画整理法第41条の条項の中で、30日以内に着手、90日以内に完了という一つの条件が定められているんですが、この日数に必ず拘束されるものなのか教えてください。

また、都道府県の認可で滞納処分ができるというふうになっているんですが、果たして組合の資産等の調査権というのは、どの程度認められるものなのか教えてください。

法第41条第4項に定められたこの規定は市町村長が組合の申請を受けてから、30日以内に滞納処分に着手せず、90日以内に終了しなかった場合の組合のとり得る手段を定めたものであって、市町村長を拘束するものではありません。したがって、市町村長が申請された滞納処分を執行することは、そこに定められている期限を経過していても可能です。ついでながら、90日以内滞納処分を終了するということは、一般の滞納処分でも非常に難しいことです。ただ、この規定がありますから、30日以内に着手しなかった、あるいは90日以内に終了しなかったでは、もう認可申請だという口実を組合に与えることはあると思います。

また、組合が認可を得て滞納処分をする権限を得れば、これはもう市町村がやるのと同じ権限がありますから、市町村長と同様に、調査することはできます。しかし財産調査というのは、市町村がやる場合でも大変難しいことです。実際、徴収

になっている人というのは、最後の財産である、換地があるわけです。ところが、換地を滞納処分すれば、差し押さえて換価処分をした場合、清算金と見合わない価値がある可能性があります。過大な差し押さえになるおそれがあるので、施行者としては、他の適当な財産を探すということで、土地は最後の手段ですね。清算金に見合うような財産はどんなものがあるかといいますと、今の人は、大抵、預金の払戻債権を持っているはずですから、どこに預金しているかというのを調査することが初めにやるべきことかなと思います。動産については、調査しても、それはどれだけの価値があるかというのは素人にはわかりませんね。古いものは、売れるかどうかともわからないし、だから預金債権、これを押さえたほうがいいと思います。じゃあ、どこの金融機関を探したらいいかといいますとその人の行動パターンを大体考えて、自分の住居から半径何百メートル以内、とかある程度絞り込んで調べてみてください。それから勤務をしていれば、勤務地の最寄駅の何十メートル以内、とかそれは適当に考えて円を引いて、その中にある金融機関を重点的にやれば、大抵、預金があると思います。滞納処分しようとして、本気でそういうことをやれば、金融機関としては、預金者はお客さんですから、滞納処分調査が来たと通報が行くはずですから、そういうことの知らせが入ると、大抵、相手方は自主的に払いますよ。換地の差押えまでいくということは、よほどの事がない限りありません。ですから、断固としてやる姿勢を見せるということが大事だと思います。(二見)

今の滞納処分、30日以内に着手しない場合と、それから90日以内に完了しない場合とあるんです

が、ある組合で、賦課金というのを取っている中、滞納処分をやろうという話になりました。その中で、やっぱり市と協議しまして、30日を待たなくていいと。申請するから、何日後には回答する。また、回答は「できません」というそうです。そうなれば、県にをいつでも認可を取りにいける状態になるということです。千葉県では、今、私がやっている東金周辺のほとんどのところは市と協議しておいて、申請をすると、「今、忙しい」とか、そのような理由を記して、すぐ回答をくれます。そうすれば90日間待たなくても、先にいけるとしています。口で「できません」ではだめだということで、そのような書類を県と一緒に添付してください。そうすれば、別に90日待たなくても良い、あるいは30日待たなくても良いということになりました。そのような文書をもって、滞納処分に行けるんです。私の組合では、今は滞納処分申請しないで、調停をやって、訴訟に行こうと進めています。そのほうが早いだろうということで行っています。

それから、実際に換価したところはあるかということですが、千葉県に1カ所あります。過去に終わっているんですけども、換価したところがあります。ですから、詳しいことは私は知らないのですが、たしか換価したんだけど、国税とか、税金を払っていなかったの、換価した分から差し引かれて、多少足りなかったと聞いています。その辺については、関係した市役所などに聞けば詳しいことを教えてくれると思います。(江川)

質問2. 仮換地指定済の土地を外部の人に一時的に使用を貸したりすることは可能ですか。また、どのような手続きが必要になるか教えてください。

一般的に、施行者に一時使用的に借りたいと申し立てて、限定で貸すという事をやっているケースが多いです。指定済ですから、法100条で施行者管理地になっています。ですので、施行者がこういうことだったら貸してもいいんじゃないかを判断すればいいと思います。無償なのか、有償なのか、そこの辺の判断も必要になるかなと思います。(小松)

質問3. 法133条の公示送達に関して、市で施行している場合も、掲示した旨を施行者としての市長が関係市町村長としての市長に公告を依頼するという形をとるということでいいんでしょうか。

実際には内部処理で済ませるケースが多いようです。お互いに文書をつくってやりとりするという形をとらなくてもいいと思いますね。ですので、施行者である市の代表者から市長宛てに、同じ人宛てに通知を出して依頼をするという市の内部処理の問題ですから、最初からその市長が公告をするという形をとるということでいいんでしょうね。そういう処理を内部でするということで、済ませることで足りると思います。(内藤)

質問4. 清算金の法定納期限等という言葉について質問です。例えば、年4回に分けて決めて払う市県民税の場合ですと、第1期が6月30日であった場合に、法定納期限等は6月30日になるんですが、それが確定申告に基づく場合ですと、法定納期限等が3月15日になまして、必ずしも法定納付期限と法定納期限等は一致しないということになります。清算金の場合はどうなるんでしょうか。

「法定納期限等」というのは、他の債権との優先劣後を考える際の税法上の概念です。清算金の場合、例えば、第1回の納付期限が平成24年4月30日、第2回の法定期限が平成24年10月30日だったとします。そうすると、第1回の納付期限が法定納期限等となり、第2回以降の納付期限をこの平成24年4月30日として、他の債権との優先劣後を処理します。(二見)

質問5. 滞納者の保有する財産に強制換価手続がなされた場合に、繰上徴収することは可能でしょうか。

繰上徴収をする場合は、初めに設定された期限を取り消して、新たに納付期限を定める。2回以降ずっと続いているわけで、それを取り消す。大体、滞納処分するときに、その納付期限ごとに滞納処分するというのは非常に煩雑です。だから、滞納処分をするときには、納付期限未到来の納付

期限を含めて、全部取り消し、滞納処分を進めるということですね。そのほうが経済的かと思いません。(二見)

そうすると、強制換価手続がなされたか否かにかかわらず、滞納処分を行う場合においては、納付期限の繰上を行う手続をした上で滞納処分を行うということですか。

それが一般的だと思います。債務が履行されることを前提に納付期限を分割して設定したわけで、相手方がそれを守ってくれないわけですから、それを取り消して、新たに異なる期限を定めて、さらにその期限を守らない場合には滞納処分する。この場合に、私債権等との優劣劣後を考える場合は、最初に定めた納付期限の第1回目が法定納期限等になると思います。(二見)

質問6. ある区画整理地区で市道の拡張に伴い買収を行いました。登記上は個人の土地のままで、非課税の土地です。この場合、通常の清算金で対応をすべきか教えてください。

区画整理地区に編入されると道路管理者は手を付けないことが多く、区画整理の中で処理をするということで、多分、権利者の方もそれは理解していると思いますので、通常、評価の中では、固定資産税も課税されていないし、例えば道路法の認定があった、そういう区域内の土地であれば、土地評価基準の中に定めて、一般の宅地に比べて例えば10%ぐらいの評価により清算金で処理をしてしまうという例が多いのかもしれませんが、極端に低い価格で、多分、形式的に清算金を払うというだけですね。多分、不服はないのであらうと思います。(内藤)

その場合、評価基準上の道路評価が一般的な数字より高い数字になっているんですが、どうすればよろしいですか。

それはあまり実態にそぐわないですね。本来、買収が済んでいるものを、また相当の金額を払って処理するというのは、ほかの権利者から見て、公平感の問題でどうでしょうかね。この場合、評価基準を変更するなりして、適正な評価に修正し、

清算金を算定するようなことをお考えになったらいかがでしょうか。(内藤)

質問7. 従前地に山を持っていた所有者が減歩するとほぼ法面になってしまうので、交渉の結果、法90条に基づき、換地不交付ということになりました。その場合、清算金の単価を一般の宅地より下げることは可能ですか。

地形的にそういう事情があつて、評価すると急傾斜地として、相当減額する余地があるわけですね。一般の評価に比べて、急傾斜であるとか、あるいは樹木がどうであるとか、あるいは利用要件がどうであるとかということによって、正当な理由があれば、清算単価を下げるのではなく、評価基準を見直して、指数の減価修正して算定するということは当然可能だと思います。(内藤)

私の考えは単価はいじっちゃまずいと思います。やっぱり、その従前の土地は従前の土地なりに正当な評価をするんだらうと思うんです。そのときに清算の単価を、こっちは10円で決めて、こっちは5円にしよう、そういうことはしづらいかなと思います。その従前の土地そのものの評価に、お話を聞くと、崖のところとか、斜面とかいうお話ですから、その土地そのものの持っている個別の要因がありますでしょう。それで評価が下がったり上がったりということは十分考えられるけれども、その後また単価をいじるということはやめたほうがいいと私は思います。(小松)

質問8. 増換地について質問です。ある区画整理で、従前地が県道の幹線に接した評価の高い土地が区画道路予定地になり、従前地が完全になくなってしまいますので、別の位置に仮換地しなければならなくなりました。その仮換地先の土地のほうが評価が低くて、計算上の地積が従前地の面積を上回るようになるんですが、それをそのまま仮換地の面積として、仮換地の面積としてあてがうということは増換地になってしまいます。そのまま、増換地にすることは可能なのか、それとも、付保留地という形をとるのかを教えてください。

明らかに価値の低いところに換地をするということは、照応の問題でいかなものかなと思います。従前地よりも価値の低い所に換地を定めると、位置の問題もそうだし、利用状況とか、いろんな点で照応しない。つまり89条の規定に反するような換地になるおそれがあるということになります。ですから、どうしてもそういう土地しかなければやむを得ないんですけども、やはり従前の土地に見合う価値の仮換地というものを考えていくということが第一であろうというように思います。決して、いわゆる増換地になってはいけないということではないわけですが、できるだけ増換地にならないように、土地や場所を選ぶべきであろうと思います。そうでないと、そういう指摘が予想されるように、誤解を受けたり、あるいは行服や訴訟は提訴されたりするなどのおそれがある。つまり、照応の原則に反することになるおそれがあるということになります。なお、一般に増換地といっていますが、増換地というのは法の規定に従って、本来定めるべき面積より特別に多い面積を定める換地のことをいうのであって、計算上たまたま従前地より多い場合には、厳密には増換地とはいいませんので参考までに。(内藤)

他地区の事例ですと、そういう場合、広い通り、地区の中でも違う場所でいいから価値があるところへできるだけ持っていく。結果的にゼロ減歩になってしまうかもしれないけれども、増換地にはしません。つまり、現位置に置いておけばいいという照応の位置関係は、どっちかという外して、価値の位置(価値順位)関係を重視して、換地しております。それでも評価の低い所がいいといった場合、価値が合わないわけですけども、そのときにはやむを得ず、私が前に係わった地区のやり方だと、ゼロ減歩にしています。評価上は増すべきだという計算になると思うんですけども、もしそうだとすると、その分を清算金で交付するとしてきました。土地はふやさない。それを原則としてきました。(江川)

一般的に基準地積よりふえれば増換地と言います。そこで、計算上のものと現実のものと齟齬

がないように、いろいろのことを考えるわけです。例えば小さくするときは減歩緩和でしょう。また、なるべくはもとの面積よりは増えた換地をしないような工夫を位置的にやってみたり、清算金に回してみたり、何かそういう工夫をしているというふうに御理解いただければいいんだらうと思います。(小松)

質問9. 照応の原則の考え方について質問します。土壤汚染の問題で、従前地の所有者から汚染していないという事で、別の方をそこに換地した後に、土壤汚染が発覚した。この場合、今後、換地計画の縦覧のときに、照応の原則で合っていないとか言われたときには、施行者としての責務について教えてください。

それは照応していないと思います。換地が土壤汚染されているのだったら、相応の評価基準で、評価が低くなると思います。それを評価しないのは、評価基準のほうが気をつけなきゃならない問題じゃないかなと思います。逆にそれが従前地であっても同じですね。それを撤去するだけの費用、それが評価からマイナスになると思います。そうしなければ公平でないということですね。なお、これらの処理のために異なる単価を設けるとするのは、適当ではありあません。土質に問題がある場合は、同位置換地、同じ場所に換地することを考えるべきです。(二見)

今の土壤の話は、ない人に換地がいくということ自体が換地として間違っていることなんですよ。汚染を改良した後ではないと、その人に換地を与えてはいけないですよ。そこは施行者の問題で、その工事を行ってからではないと渡せないです。ですので、できれば汚染した人を汚染したところへ換地すればいいということです。もしくは、施行者がそれを取り除きましたよ。もし、事業が終わり、解散した後は、組合施行であれば、市町村が掌握していくわけですが、そのときに何でここにあるんだということが問題になるんです。ですから、取り除かなければいけないということで、他の地区では、その人のために7,000万円とか8,000万円か

けて、処理しました。評価はどうするかというと、評価は、そういうものが入っていたということで評価するんですが、整備後はきれいになった。処理したらお金がかかるんですが、では7,000万を減歩で取れたかという取れません。その分を減歩すると、土地(換地)がゼロになってしまいます。ということで、私がかかわったところで2カ所ほどありましたけれども、最終的にはそこに現位置換地したんですが、将来、その人がずっと持っているとは限らない。他人に売ったときに、そこにそういう汚染物が出てきたとなると、何でこういうことをしたままにすることを市町村は指導したんだということを言われます。だから施行者は取れというのが市町村としての指導がありまして、お金をかけて取った例が2カ所ぐらいありました。(江川)

土壤汚染というのも二つありますよね。単なる物理的に産業廃棄物が埋められているだけのものと、土壤汚染対策法によるような、非常に人体に影響があるとか、そういうふうな物質がある土地というのはまた別の手続きが必要と思いますが、両方あわせてそういう対策をしなきゃいけない。土壤汚染の場合には、必ず対策を講じなければいけない。ただ産廃の場合には、従前と同じ位置に換地をとったならば、まさに土質が同じだから照応はしているというんですが、せっかく区画整理をやるんですから、環境のいい土地をつくるというのが法の趣旨ですから、やはりわかったものはすべて撤去し、いい土壤にしていくということが求められると思います。仮に土地評価の中で対応するとすれば、それは当然、処理費用に見合う評価をすれば、本来、一般の考え方でいくと、従前の土地については、換地がゼロになってしまうようなところがあるかもしれませんが、その辺はどの程度の評価をしていくのかということを議論する必要がありますね。そこで、もし換地を定められた人から、この点について意見書の提出があ

ったとすれば、法89条の規定に違反するものとして、換地計画を変更するかまたは物質を撤去するなどの方策を講じなければならなくなりますよね。(内藤)

質問10. 清算金の重疊的債務の扱いです。マンションで、最初に売主さんが、売ったときには所有者さんと、そういった契約されているのだと思いますが、さらに権利者の所有権が転々と変わっていった場合に、最終的に換地の通知、現在の権利者さんに送ったときに、途中で切れてしまったりといった場合には、どのような対応をするのかについて教えてください。

重疊的債務引受というのは、当初の債務者が、その債務が免れないまま残っているんですね。それから引き受けた第三者、この人が当面、支払義務があるわけですが、その人、債務引受人が払ってくれないというときには、もとに戻ってというか、施行者としてはもとに戻って、当初の債務者に滞納処分をすることができる。重疊的債務引受というのは、滞納処分をやることのできる道を残した債務引受の方法なんです。ついながら、清算金における当初の債務者というのは、換地処分の公告の時の土地権利者のことを言います。なお、清算金について、「重疊的」債務引受をするのは、債務引受人に対しては、滞納処分が可能か法律上疑問があるからです。(二見)

小松 亜州：福岡都市技術株式会社 顧問

内藤 春夫：船橋市飯山満土地区画整理審議会
会長

江川 友幸：東金市田間土地区画整理組合
事務局長

二見 薫：元東京都建設局職員
前(社)まちづくり区画整理協会 専門参与