

公拡法 Q&A

届出人に関する質問

・誰が届出書を提出するのですか？

→現在の所有者、つまり有償で譲渡しようとする方が届出を提出してください。

・代理人による申請は可能ですか？

→当事者の代理の方が届出の手続きを行う場合、代理権の所在及びその範囲を証する書類（契約書、委任状等）を添付してください。任意書式・押印は不要

・従業員が提出する際に委任状は必要ですか？

→申請者が法人の場合、社員など関係者であれば委任状は不要ですが、必ず届出書の内容について説明できる方がお越しく下さい。

・譲渡先が決まっていないのですが申請は可能ですか？

→届出内の「譲り渡そうとする相手方」については必ず記入をお願いしています。

・土地の所有者がすでに亡くなっている場合は、届出者はどうすればいいですか？

→登記簿上の権利者が誰かは問いませんので、相続人が決まっている際は相続人を、決まっていなければ、法定相続人全員を届出者としてください。

・寄付や無償譲渡は届出の対象となりますか？

→寄付や無償による譲渡は届出の対象になりません。

・夫婦で所有共有している土地を売却します。届出は2枚必要ですか？

→夫婦共有者連名の1通で届出をご提出ください。

届出時期に関する質問

・いつの段階で届出が必要ですか？

→有償で譲渡しようとする日の3週間前までに届出をご提出ください。

・有償で譲渡しようとする日の3週間前とは、売買契約の締結時を指すのですか？それとも土地代金を全額支払った時ですか？

→売買契約の締結時です。

・届出前に買取り協議の不成立までの停止条件を付けて売買契約をすることは可能ですか？

→買取り協議が不成立となった場合に契約が有効となるように停止条件を付した譲渡契約は、買取り協議の不成立が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出前に契約を締結することが可能です。なお、買取り協議が成立した場合に契約が無効になる解除条件を付した譲渡契約は、買取り協議の成立という条件が成就するまでの間は、当該譲渡が有効ですので公拡法第4条または第8条に反する契約と解されますのでご注意ください。

・届出は、売買契約の後に提出してもよいですか？

→届出は、売買契約の前に提出し、「買い取らない旨の通知書」を受領した後に契約を締結してください。

・届出を提出しなかった際の罰則はありますか？

→次に該当する場合に50万円以下の過料に処される場合があります。

①届出をしないで土地を有償で譲渡した場合

②虚偽の届出をした場合

③譲渡の制限期間内に土地を譲渡した場合

公拡法の届出は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」のひとつになるため、第三者の方に代理手続きを依頼する際も忘れないようにお気を付けください。

届出要件に関する質問

・どのような土地の売買をするときに届出が必要になりますか？

→「届出が必要な土地」をご覧ください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/kurashi/registration/shinsei/sumaimatidukuri/ga1132002.html>

・売買以外にも「有償で譲渡する場合」に該当する行為はありますか？

→代物弁済・交換・売買の予約等であっても契約に基づく譲渡で有償の場合該当します。贈与、寄付、収用、競売は該当しません。

・公拡法の届出基準の面積要件は「公簿面積」か「実測面積」どちらを基準にしますか？

→実測面積がわかる場合は実測面積を基準とし、不明な場合は公簿面積を基準とします。

・持分権の売買をします、届出は必要ですか？

→区分所有権など、持分権の売買をする場合は、届出の必要はありません。ただし土地を共有する場合、共有者全員で有償譲渡をする場合は届出が必要です。

(区分所有のマンションの一室を売却する場合の届出は不要)

・信託受益権の売買をします。届出は必要ですか？

→信託受益権の売買においては、(信託契約終了時に土地の所有権が受益者に移る場合 等) 実質的な所有権の移転が伴う場合には届出が必要です。

・買った土地をすぐに第三者に売却する予定がある場合、届出は必要ですか？ なお所有権の移転は中間省略登記を利用する予定です。

→中間省略登記を行うか否かは関係なく、有償で譲渡するごとに届出が必要です。

・同じ利用目的で複数筆の土地の購入を予定しているが届出は必要ですか？

→同じ利用目的の土地の合計面積が要届出面積を超える場合、届出は必要です。

届出免除に関する質問

・国や地方公共団体に譲渡する場合でも届出の必要はありますか？

→国や地方公共団体もしくは政令で定める法人に譲渡する場合、届出は不要です。

・「買い取らない旨の通知書」をもらった後で、相手方が変更になりました。再度提出する必要はありますか？

→発行した通知書は1年間有効です。この期間に、相手方や譲渡金額に変更があっても、再度提出する必要はありません。

ただし、届出時から所有者が変更している場合は、1年以内でも届出が必要です。

・都市計画法第29条の開発許可を受けた後に土地を譲渡する場合、届出は必要か？

→届出は不要です。

・農地法第3条第1項の許可を受けて譲渡する場合、届出は必要ですか？

→届出は不要です。

買取り協議に関する質問

・市が協議を希望したら、必ず売却しなくてはいけないのですか？

→買取り協議を行う旨の通知を受けた場合、天災や重病などの正当な理由があり、やむを得ない場合を除き、協議に応じていただく必要があります。しかし、協議の結果、条件が折り合わず不成立に終わることもあります。そのため必ず売却しなくてはいけないわけではあ

りません。

・届出をしてから結果が出るまでどのくらいかかりますか？

→届出日から起算して3週間以内に取り決めるかしないか、いずれかの通知をお出しすることになっています。

・市に土地を買ってもらいたいのですが条件はありますか？

→神戸市では市内で100㎡以上の土地を所有する方は申請が可能です。詳しくは下記ページをご覧ください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/kurashi/registration/shinsei/sumaimatidukuri/ga1132003.html>

・届出や申し出を行っても、土地買取り希望の通知が出る場合は少ないと聞きましたが本当ですか？

→昨今の地方公共団体の財務状況等から、買取り希望の通知を出すことは非常に少なくなっております。しかし、都市計画道路の整備状況や整備計画によっても事情が異なります。事前に確認されたい場合は個別にご相談ください。