

# 公拡法に関する Q&A

多賀城市

## ○公拡法の届出・申出に関すること

### Q1. 届出は誰が行うのですか。

→A. 届出者は土地の所有者（譲渡人）です。ただし、代理人を立てて届出書を提出することも可能です。その際は、委任状をご持参ください。

### Q2. 届出はいつまでに提出が必要ですか。

→A. 契約予定日の3週間前までに必要です。

### Q3. 提出期限を過ぎてしまいましたが、届け出る必要はありますか。

→A. 速やかに届出を提出してください。届出のない状態を放置していると悪質と判断する場合があります。

### Q4. 届出は郵送でも良いですか。

→A. 原則として担当窓口で受け付けておりますが、県外であるなどやむを得ない事情がある場合には郵送でも受け付けています。電話やメールで事前のご相談も受け付けます。

### Q5. 対象面積は登記簿の面積と実測面積のどちらで判断すべきですか。

→A. 実測面積で判断してください。ただし、実測面積がわからない場合は登記簿面積にて判断していただいて構いません。

### Q6. 届出は売買契約後でも可能ですか。

→A. 届出は売買契約締結前に提出する必要があります。届出をせずに有償で譲り渡したり、虚偽の提出をしたり、土地譲渡の制限期間（詳細はQ14）に譲り渡したりすると50万円以下の過料に処せられることがあります（公拡法第32条）。

### Q7. 届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか。

→A. 届出は契約前に提出する必要があります。停止条件付とはいえ、届出前に契約を締結してはいけません。ただし、届出後に停止条件付の契約の締結を妨げるものではありません。

## ○届出が必要かどうかについて

### Q8. 無償譲渡の時も届出は必要ですか。

→A. 必要ありません。有償譲渡のときに必要となります。

(有償による譲渡には、通常の売買のほかに、代物弁済、交換など契約に基づくものが該当します。代物弁済の予約や売買の予約も該当します。一方、無償で譲渡する、寄付、贈与や、所有権移転の対価を求めない一般的な信託については、該当しません。)

### Q9. 甲→乙へ、乙→丙へと土地売買したとき、届出はその度に必要ですか。

→A. 届出は、「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とする場合、その都度必要です。

### Q10. 信託受益権の売買をする場合、届出は必要ですか。

→A. 信託受益権自体の販売については、所有権の移転が伴わないため、届出の提出は必要ありません。ただし、所有権の移転を伴う譲渡もあることから、信託受益権の譲渡が実質的に土地の売買と同視し得る場合は土地の有償譲渡に該当し、届出が必要と考えます。

### Q11. 過去に届出を出し、「買取り団体の不在通知」を受け取りました。その後、申請者が当該土地を別の人に売買することになった場合、届出は必要ですか。

→A. 申請者（譲渡人）が同じであれば、土地の譲渡制限（第8条）期間経過日の翌日から起算して1年を経過するまでの間、届出義務の免除を受けることができます。つまり、届出書に記入いただくのは届出時点での譲渡予定についてですので、譲り渡そうとする相手方や譲渡予定金額に変更が生じて、先述の期間においては再度提出する必要はありません。

### Q12. マンションの一室を有償譲渡したいのですが、公拡法の届出は必要ですか。

→A. 公拡法の先買い制度は、土地の買取りを念頭に置いて制度設計されていますので、マンション一室の有償譲渡の場合、届出は必要ありません。

## ○届出（申出）の提出後について

### Q13. 届出（申出）をしてから結果が出るまでどれくらいかかりますか。

→A. 届出のあった日から起算して、3週間以内に通知書をお渡しすることとなっています（公拡法第6条第2項）。余裕をもつての提出をお願いいたします。なお、通知書は基本的に所有者宛てに郵送で送付しておりますが、委任などにより別の送付先を希望する場合は、ご提出の際に送付先が明示されているものをご持参ください。

### Q14. 公拡法の届出又は申出をしたので土地の売買はすぐできますか。

→A. 届出・申出をしても、次に掲げる日までの間、土地を当該地方公共団体等以外のものに譲り渡してはいけません（公拡法第8条）。

- ① 買取り協議を行う旨の通知があった日から起算して3週間を経過する日（その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになったときは、そのときまで）
- ② 買取り協議団体がない旨の通知がきたときまで
- ③ 届出、申出を受理してから起算して3週間が経過したとき

### Q15. 代理人へ通知を送付してもらうことは可能ですか。

→A. 可能です。ただし、あて名は所有者となります。