

B-6.3 中断移転のシステム

1. 中断移転の位置づけ

そもそも「一般補償基準（閣議決定要綱及び用対連基準）」でも「公共補償基準」を見ても移転方法あるいは移転工法として「中断移転」という位置づけはないが？ という指摘はその通りです。

そうした中、土地区画整理事業の移転については、仮換地を移転先と特定して考える補償体系である点に最大の特徴がありますが、換地を軸とする事業の展開からは、自ずと中断による移転の要請が生じてきます。

（用地取得は「価値原則」、区画整理事業は「移転原則」であり、移転等の法的根拠、及び強制の場合の制度と仕組みが全く異なる。等） 狭義では、区画整理事業に特有のシステムであるといえます。

位置づけに関して、都市公団の例 を概説します。

公団の場合は『事業の実施に伴う損失補償基準』が規程として定められていて、それから用地取得と土地区画整理事業とのそれぞれの『算定要領』が制定されていますが、ここでは区画整理の要領の一部を参考として掲載してみます。

【参考】「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償額算定要領」

（建物の移転方法等に関する一般原則）

第3条 規程第30条の規定により、建物の移転を行なう場合には、当該建物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう建物を直接仮換地等へ移転する方法（以下「直接移転」という。）により行なうものとする。

2 仮換地が造成工事その他特別の事情により使用することが出来ない場合において、従前の土地に存する建物を移転する必要があるときは、前項の規定にかかわらず、当該建物を仮移転先に移転し、仮換地への移転が可能となった日以降において仮換地へ再度移転する方法又は、当該建物を解体し、再築が可能となった日以降、仮換地に再築する方法（以下「中断移転」という。）により行なうことができるものとする。

『なお、用対連基準との整合性については、“基準レベルでは同じであるがこの算定要領及び運用のレベルで、事業地区の事情及び用地取得と区画整理事業の移転についての考え方の違いから若干の相違がある。”と解説されている。』

2. 中断移転の経緯等

都市公団による先駆け的制度化（基準制定及び課税特例の適用等）より以前にも、東京都はじめ各事業者においてはその必要性により中断を内容とした移転を実務とし

て処理してきていたのではあると思いますが、「契約方式・収用課税の特例適用」等の頗る重要な点《後で詳解します。》が制度として確立されてなかったので、苦心されたのだろうと推察されます。

ここで、中断移転の全所的な実績の統計等はさて置き、実務講座イントロの背景となる体験を要約してみます。

私の実践として昭和48年当時、まだ「中断移転」の用語も成熟してない頃に、プレハブの簡易な仮住居に入ってもらい、後日、仮換地へ本建築して移転して頂いたケースがあった。無論「当初（概算）契約と復帰（確定）契約」という確立された方式でなく、仮移転・本移転とも別々の独自の補償契約による方法でした。

又、当講座のプロローグで述べた大規模N.T地区では、約2,500戸の既存家屋の内約1,570戸が移転建物で、この内約900戸が中断移転でしたが、これへの現物提供（仮住い住宅或いは仮事業所）の建設数は約440棟を数えました。なお、その差は金銭対応又は現物対応の再利用となります。

今にして思えば、約25年の事業期間でよくもこれだけの膨大な移転補償が完遂出来たものだと思えてなりませんし、同時に、権利者・自治体及び地元組織の協力もひとかどでなかったと実感しています。

3. 中断移転に係る補償契約等

(1) 移転補償契約

移転先が使えず、再築ができないのに従前建物の解体除却を実行する契約内容なのですが、その当初契約においては、仮換地使用収益時期の約束と再築補償金の確定が出来ません。かといって移転の往きと帰りを別々の契約で処理すると、物件の数量・税務処理等で混乱を招く事必至ですし、一方の権利者にとっては再築費用の概算も分からないままでの解体除却など、とても考えられません。

そこで、当初契約は解体除却費用相当額を確定して支払い、再築費用は概算を以って表示する契約方式即ち『一部概算契約方式』となります。そして再築可能な時点で概算額を確定するため当初の「概算契約」に見直した「確定契約」を締結することになります。

【整理】仮移転時は 「当初 概算契約」

本移転時は 「復帰 確定契約」

…… 内容・様式等は別途に扱いたいと思います。

(2) 確定契約の見直し修正

概算額についての確定は、支払いが済んでいる解体除却費用相当額と仮移転時の通損以外の総額について見直し修正がなされる。これが「中断移転の再算定」

ですが、当初契約において中断期間が何年の場合何パーセント時点修正すると定めるものでなく、飽く迄も再算定の時点での基準単価表等によることとなるのですが、考えてみればよくよくの信頼関係にないと応じて頂けないことです。

(3) 通損関係継続補償

仮住居費、家賃減収補償等は、建物等の物件移転補償契約とは別途に、「(移転に伴う通常生ずる損失に係る) 損失補償契約」を締結します。補償金額は単価(月額)表示とし6ヶ月毎に継続して支払う契約内容によるものです。

(4) 仮住い住宅等の現物貸与

「使用貸借契約」を締結し、善管義務とか期間延長の場合の損害等を約定すると共に、事業の為の仮住いである主旨と使用期間は通知する期限までとする等を明確にしている。

なお、火災保険は所有者である事業者において付保するものとした。

4. 「収用課税の特例」の適用

確定契約で租税特別措置法の適用を受けようとする、一事業一回等の適用条件により、当初契約時の施行者からの「申し出」とそれに呼応した6ヶ月以内の「買取り」の証明が意味を持たなくなるし、当初契約で措置法を適用してしまうと確定する再築補償金の特別控除が受けられないことになる。

そのように、特例制度と実務処理の関係を円滑に調整するため、都市公団においては国税当局との間で協議、了解を取り交わし【昭和 50.2.10 日本住宅公団総裁；協議、昭和 50.3.13 国税庁長官；回答「土地区画整理事業の施行に関して建物等の中断移転を行う場合の補償金に対する収用等の場合の課税の特例の適用について(照会に対する回答)】、その制度によって中断移転を適格にしかも大量に推進してきたところである。

その協議内容は、

- ・措置法適用の条件
- ・各種帳票の作成
- ・対価補償金と移転補償金の分類と抽出
- ・中断方式の契約書パターンと内容 等々

相当に複雑で、権利者を目の前にして説明する為の基本部分を習熟するにも、実践と併せ本腰を入れて取組まないと容易ではありません。

この制度を私流に平易に要約するとすれば

『当初契約に係る申し出・買取りの効力を保ちながら、申告および課税については確定契約をもって完結させることによって、一事業一回等の特例措置の適用条件について整合を計ったものである。』といえると思います。

以 上