

B-6.6 中断の実技、その2（中断に係わる特殊な取扱い・措置等）

1. 抵当権の扱い

直接移転であっても建物取壊しに伴う抵当権抹消は面倒ですが、これが中断となると、抵当を付け替えるべき目的物がなくなるし、一括して償還するにはそれまで用意してなかった一時金を調達しなければならない等の問題が生ずる。

敢えて考えれば、物から金に変化した移転補償金（債権）に対して担保を残すことが考えられるが、制度的な面もあり、特殊な扱いを要するものとなる。

金融公庫とその他の機関で取扱いに違いがありますが、「中断」の場合を中軸にその概要をピックアップしてみます。

イ、住宅金融公庫 …… 繰り上げ償還

内容)・融資残額相当額を全額一括償還し、抵当を抹消する。

- ・中断であっても再築時の「公共事業移転者優先枠貸付」制度が適用される。

参考) 直接移転の場合は『現状用途変更願』により取扱い銀行への「預託」の方法がある。

取扱) 直接・中断とも、一定範囲の前払い金を必要とするが、中断の場合は、未確定の概算再築費の内から事業者が定める範囲内で前金払いをすることとなる。

ロ、市中銀行等 …… 代理受領

内容)・移転補償金を代理受領する旨の委任行為により、抵当を抹消する。

- ・返済は従来どおり継続する。
- ・再築建物への抵当権設定後に委任を解く。

参考) 個別の意向にもよるが、「債権譲渡」または「土地のみに抵当を設定しなおす」等の方法がある。

取扱) 本人及び金融機関と施行者の間で、当該扱いの趣旨・補償金の内容・三者の関係等を明確にした書面を取交わす必要がある。

- * 機関別、直接・中断の違いによる扱い方法についての、実務担当者用の「指標」があります。
〔金融公庫ほかと協議済み（昭和49年当時）〕
- * 当方、暫くの間実務から遠ざかっていましたので、その後の組織・制度等の変遷があるかどうか追跡を怠っていますが、中断に係る基本形は上記の通りだと思えます。

2. 仮住い住宅等の退去促進

仮換地の使用収益開始により、待機していた風で直ちに建築に着工される方が大勢です。しかし、ある集落の纏まった数の移転となると、再築（新築）について地縁のある大工さん、工務店に依頼が集中することが多く、或いは、家庭の事情・生計の都合等で、

着手が困難な方もおられる。

一方で、事業者サイドに帰結する問題点もある。事業期間の延伸により当初に予測し説明した仮換地の使用収益開始時期がずれ込んでしまう事があるし、用途地域に係る制限で思わぬ手直しが必要な場面もある。

それならいっそ、プレハブメーカーにでも、と勧める訳にもいかず、長い間不自由を凌ぎ仮住いで辛抱して頂いた方々に対する退去促進は、本当に気苦労があります。

関連する施策として「使用期間の延長と不退去者に対する措置」がありますが、その処置方針の要点を紹介します。

イ、やむを得ない理由による使用期間の延長については、一定の期限を定め、それ以降は不法使用に該当し「損害賠償」の請求事案となることを明示する。

ロ、居据わっても賃料を払えばいいではないか……。という感覚もあるので、「借家権」の発生との関連性に充分留意する必要がある。

ハ、一連の文書により法律行為として注意深く実施する。その内部規定を定めておく。

- ・貸与期間中に本来の使用期限を明示（仮換地指定から〇〇ヶ月）
- ・（不法使用となる場合の賠償金額と根拠を予め整備しておく。）
- ・仮換地指定と同時に使用延長の期限を通知
- ・不法使用の認定以前に、賠償金金額を通知し合わせて退去の催告等
- ・不法使用に該当する旨の通知、
- ・損害賠償金の請求（傾斜して次第に増額する方式が妥当）

3. 営業における中断の意味合い

工場、自営業等の事業所であっても中断移転をお願いしてきた。仮事業所で操業されていますが、機械器材の損耗・償却に伴い、時代性も投影してかIC複雑化・大型化した機器に入れ替えされている。

この場合の復帰移転では、精密かつ大型機械の移設費と営業一時休止の条件が違ってきます。なにもこんな大型でなくとも、若しくはリースでもよかったのではないのか……。と思いますが、よく聞いてみると旧式のものも現在製作されてなく補修も不可能で、さらに調べてみると、なるほど耐用年限も超過しているようです。

「営業は、単に生活の場としての住いと違い、それ自体が生成する生きものである。」と諭された権利者の言動が、十分な重みをもって脳裡に焼き付いています。

4. 相続の発生

中断移転にあつて何といたっても気の毒なのは、新しい街並みでの新生活を思い描いていたであろう権利者のご不幸であるが、施行者である当方にあつては感傷にばかり浸ってられない。従来 of 公共事業では経験のない新しい課題に直面するのである。

イ、相続財産の分割協議等

土地、建物という財物であれば地域通例での協議分割が一般的なのであろうが、中断にあってはそうした物が金銭（債権）に変換されているのだから、相続人間での思惑が絡む。

復帰本移転が心配になってしまうが、施行者として意見を述べたり、アドバイスする訳にもいかず、推移を見守るしかないのです。

ロ、相続税の評価

経過年数の進んだ家屋の相続税財産評価は一般にそう高くはない。しかし、中断期間中となると従前も従後も評価対照となる家屋が無いので、課税客体は補償の債権となり、そうなる事態は面倒になってくる。

- ・中断移転に応諾したために…。
- ・仮換地が早く使えていたら、新しい建物は出来ていたのに。
- ・特別の協力なのだから、相続税ぐらい何とかならないか。 等

国税当局とは真剣に相談しましたが、一律に扱おう事が難しい件であるとされ、定型的に処置される訳ではありませんが、概要は次のようです。

- A. 相続税法においては、譲渡所得税の中断の考え方（期間をブランクとみる等）は適合しない。
- B. 建物移転補償金が（建物に関する）課税客体となる。
但し、補償総額がそのまま評価額となるものではなく、相続税財産評価に対応する価格を物の評価（対価性を有すると解する）とし、他の部分は、移転経費の実費として整理される。
- C. 確定契約において修正もしくは更正請求ができる。又、未確定等の要素に対する評価減方式がとれる可能性がある（準確定申告）
- D. 相続の発生時点によって評価が異なる。
 - ・従前評価資料が適用できる場合
 - ・再築が直近に見込まれる場合 等

いずれ、個別の事情・状況によるので、その都度協議するように指導を受けた。

5. 物件の中断移転

◎植木の二回移転

庭木は建物等移転の中で扱うが、畑・苗圃に存する植木・苗木は何はともあれ生きた商品であって、中断を要するからといって伐採撤去という訳にはいきません。大概、代替仮植地の提供と二回の移植補償となります。

この場合、仮移植と本移植の二回分の補償については、中断期間の長短にもよるが、移植単価の適用を厳密にしないと公平性の大きな問題となるし、仮植地については、

地味とか貸与面積等と返還時期の課題があります。

- ・仮植単価の設定 …… 往・復のどちらに、根巻き・枯損等が作用するために補正された仮移植時単価を適用するのか、といった現場次第の疑問がありますが、二回とも標準単価を用いることは適切でないので往路片道分は分析して標準の70%相当とした。
- ・数量、形状の変化 …… 建物中断の場合と同様、仮移転の段階で従前の物件確認を行い数量等を固定した。
- ・代替仮植地 …… 公園予定地或いは後順位の民地換地予定地を整備し、従前の植生部分面積を限度として提供し、従前地の土地使用の代替とした。
- ・契約方式 …… 墓地中断の場合と同様、往き・帰りのそれぞれの「物件移転契約」とした。なお、税務対応等の事由で二回分を一括することを申し出た者には、「渡し切り方式」で対応した。

◎墓地移転

仏様達には申し訳ないが、墓地であっても中断を要する局面が多かった。小高い丘などにある墓地は、運土計画等の工事展開上、早めに仮移転をお願いするケースが多いのである。

尤も、墓地の場合は仮移転といっても一度仮埋葬し、新墓地で再度本埋葬し直すなどは好ましくないし慣習からいってもあり得ないので、遺骨・墓石の仮安置となる。従って、「仮安置供養料」および「仮安置施設の建設費」という通常の補償にはない新規の通損に取組まなければなりません。

- ・仮安置供養料の算定 …… 事例はあっても月額いくら、として価格表示している例は少なく、実態は供養料、お布施という恰好で納め遺骨を預かって戴くのだが、その慣習事例から骨壺当り月額を割り出して標準化する事は有効である。
なお、墓石は特に供養料ということではなく、遺骨の仮安置に付随するものという理解で、お寺の空き地等で預かって頂いたのが実情である。
- ・通損継続補償 …… 建物の場合の仮住居費用等と同様、6ヶ月毎に継続して支払った。
- ・補償契約 …… 墓地の中断はまさしく移転方法でいう建物中断と類似しているのだが、霊体とか墓石の特殊性から、復帰移転に備えて物件数量・形状等を固定する必要性はなく、一方時点修正を主眼とした「概算と確定」という契約方式は馴染まない。よって、それぞれの契約とし、その契約内容で中断の位置づけにある事を明確にした。

以上