

物件移転不履行者へ対応した事例

北海道新幹線建設局 渡島・後志用地部 後志用地課 岡井 秀一郎

1. はじめに

北海道新幹線（新函館北斗・札幌間）は、北海道南部に位置する新函館北斗駅から新八雲駅（仮称）、長万部駅、倶知安駅、新小樽駅（仮称）を經由し、札幌駅に至る、総工事延長 211.9km の路線である。

一日も早い開業を目指し、各工区で鋭意工事が進められている。



図-1 北海道新幹線の概要

本稿は、北海道新幹線（新函館北斗・札幌間）建設事業に伴い、物件移転補償契約を締結し移転期限を定めたが、期限を過ぎても土地を明け渡さない地権者への対応等を行った事例を紹介するものである。

2. 事例の概要

当該地は、宅地 183.56 m²（約 55 坪）及び木造二階建専用住宅が直接支障となっており、所有者は A 氏及び C 氏である。

用地協議当初は、A 氏及びその配偶者 B 氏の

共有で、A 氏は土地の持分 2 分の 1 と物件の持分 3 分の 2 を、B 氏は土地の持分 2 分の 1 と物件の持分 3 分の 1 をそれぞれ有していた。

用地協議中に B 氏が死去し、法定相続持分を下図のとおり A 氏及び C 氏が相続した。

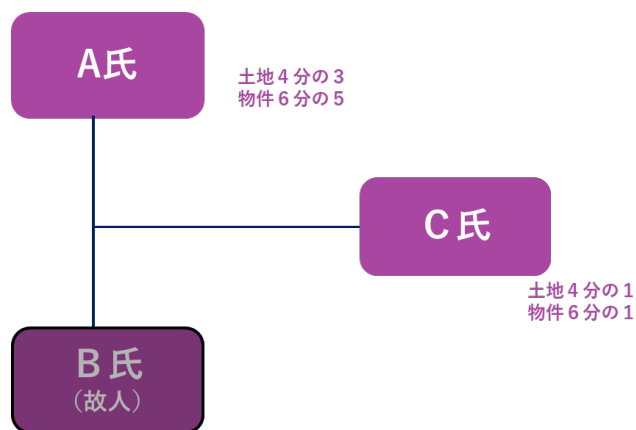


図-2 所有者相続関係図

C 氏は概ね協力的であったが、A 氏とは絶縁状態であるため、A 氏への説得及び契約締結等への働きかけには応じてもらえなかった。

A 氏との用地協議は難航したが、粘り強く協議を続けた結果、協議開始から約 2 年半後に土地売買契約及び物件移転補償契約を締結した。契約締結時は A 氏も移転に前向きで、移転先選定に着手していたことから、契約日の約 7 か月後を物件の移転期限とした。

補償金支払の通常の流れでは、契約締結後にまず土地代金・物件移転補償金の 7 割に相当する前金を支払い、土地の所有権移転登記が完了した後に土地代金の残金を、物件の移転が完了し土地の明渡を受けた後に物件移転補償金の残金をそれぞれ支払う。

本事例では、契約締結後速やかに両氏へ物件移転補償の前金を支払った。しかし土地代金は A 氏が「金融機関の都合がつかず受領することができない」と受領を拒否し、C 氏も A 氏の意向に従ったため、土地所有権移転登記が完了した後も支払いができなかった。

A 氏は契約締結から約 1 か月後に、移転対象

物件の動産を残したまま賃貸物件へ転居したが、転居先の住環境に不満を持ち、再転居を計画していた。そのため、残置した動産の整理及び物件の解体撤去を行わなかった。

3. 移転履行の申入れ

移転期限の約1か月前にA氏より移転期限延伸の申出があった。A氏は再転居先を選定中であり、移転拒否の様子も見られなかったこと、当初の期限内の移転が現実的に不可能であったことから、工事部門と調整の上で工程に影響の無いことを確認し、6か月後の物件移転期限延伸願を受領した。また、当該地の周辺は例年80cm程度の積雪があり、一般的に降雪期中の解体は実施しないことから、降雪時期前までに物件解体等を完了するようA氏に依頼した。

その後、A氏はX社に物件解体等を依頼し、動産を自ら運ぶ作業を行うなど、移転に前向きになったように思われた。ところが、移転期限が近付くと、X社に物件解体工事準備作業を中止させ、連絡を絶ってしまった。

機構が物件解体の督促を行ったところ、A氏は「自分の要求に応じない限り、協議をしない」と主張してきた。

主な要求は、以下の4点であった。

- ① 移転期限を最短でも更に1年延伸する。
- ② 希望金額内で解体する業者を斡旋する。
- ③ 再転居先の賃貸物件を探す。
- ④ 移転を急ぐなら、機構で動産を運ぶ。

③は、候補となる物件を複数提示したが、A氏がこれらに関心を示すことはなかった。なお、A氏が再移転先探しで難航したのは、契約条件に合致しなかったことが一因だったことを踏まえ、中古住宅等の情報も提示したが、拒否された。

併せてA氏には、要求は過大で応じられず、移転期限の再延伸はできない旨を説明した。

A氏は強く反発し、機構との隔たりは埋まらず、協議以降は機構からの連絡に全く応じなくなった。

A氏はその後も1か月以上に亘って用地協議拒否の状態が続いたため、移転を履行させるためには何らかの法的措置が必要と判断し、顧問弁護士へ対応について相談した。

4. 対応方針の検討

物件移転補償契約書第7条には、移転期限までに物件の移転を完了しないときは、機構が相手方に代わって適宜処分できると定めている。顧問弁護士への相談の結果、法的な手続き無しでこの条文の行使はできないとの回答があり、物件の強制的な解体撤去には法的措置が必須であることを確認した

(物件の移転期限)

第2条 甲は、令和 年 月 日までに物件を移転するものとする。

(補償金の請求及び支払)

第3条 甲は、次の各号により補償金の支払を請求できるものとする。

(1) この契約を締結した時に金一一円。ただし、建物に借家人(借間人を含む。以下同じ。)が居住している場合は、当該借家人と乙との間に借家人補償契約が成立したときとする。

(2) 物件の撤去を完了した後、頭書の金額から前号の規定により請求した金額を控除した金額

(残留物件の処理)

第7条 第2条に規定する期限までに物件の移転を完了しないときは、乙は甲に代わって当該残留物件を適宜処分することができるものとし、これに要した費用は、甲の負担とする。

(筆者注：甲は所有者、乙は機構)

図-3 物件移転補償契約書条文(抄)

そこで、以下の3点の対応方針を検討した。

- ① 訴え提起前の和解制度
- ② 調停
- ③ 建物収去土地明渡請求訴訟

① 訴え提起前の和解制度(いわゆる即決和解)は、当事者間で同意している場合に裁判所へ和解の申立を行い、確定判決と同一の効力を持つ和解を成立させるものである。

成立すれば、相手方が移転を履行しない場合に和解内容に基づく強制執行が可能だが、当事者間で合意に至らない場合は和解不成立となる。

機構では平成30年度に九州新幹線建設局において、この制度を活用し和解を成立させた例

がある。和解内容は、物件移転期限を延伸し、その期限以内に物件を撤去し、土地を更地にして明渡す、というものであった。この和解内容が期限までに履行されない場合は、強制執行の手続きに入ることが可能であったが、結果的に所有者が自発的に土地を更地化し、明渡に至った。

しかし、本事例ではA氏が用地協議を拒否しており、和解を成立させることは現実的ではないと判断した。

②調停は、裁判所の組織する調停委員会の仲介のもと、話し合いにより紛争の解決を図る手続きである。

相手方が話し合いに応じる場合は、裁判より簡易かつ短期間（2～3ヶ月程度）での解決が望める。また、調停が成立すると、その内容は確定判決と同じ効力を有する。

しかし、協議拒否状態のA氏が調停へ出席する可能性は極めて低いため、現実的ではないと判断した。

③建物収去土地明渡請求訴訟は、機構が取得した土地の所有権を法的根拠とし、期限を超過しても所有者が物件の移転を履行しないときに、契約履行を求めて訴訟を提起するものである。勝訴判決の確定をもって、強制執行による物件の解体撤去が可能となる。

検討の結果、③建物収去土地明渡請求訴訟（以下「訴訟」という。）を提起しながら、任意協議での解決を図ることが最も合理的と判断した。

5. 訴訟の提起と流れ

工事部門と調整の上、工程に影響のない時期までに土地を更地にする訴訟スケジュールを作成した。

訴訟の流れは以下のとおりである。

訴訟の提起にあたり、機構側代理人として顧問弁護士と委任契約を締結し、訴状と証拠書類を提出する。訴状とともに、契約書類・請求書類の写し等を証拠書類として提出し、被告による物件の占有状況や、契約内容とその履行状況を疎明する。

訴訟の提起を行ってから結審までは2～3ヶ月を要すると見積もられ、相手方が争う場合は、口頭弁論が複数回行われるなど、長引く可能性があった。

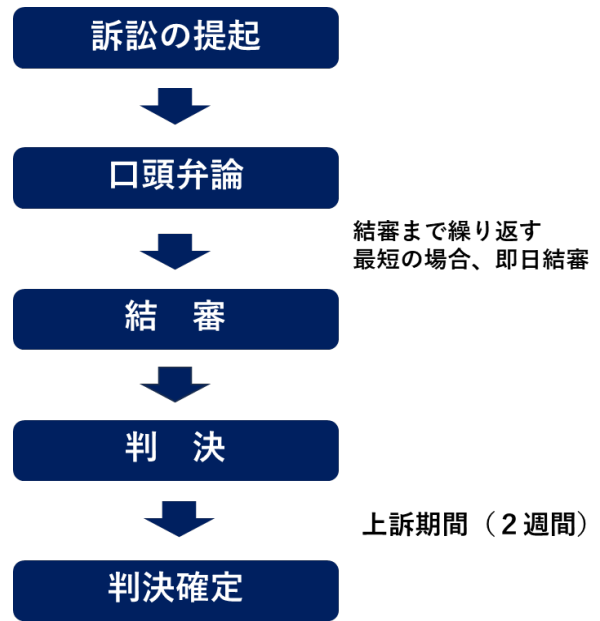


図-4 訴訟事務の流れ

勝訴判決の確定後もA氏が土地の明渡を行わない場合、強制執行に向けた手続きに移る。

強制執行には、

- ①直接執行（直接強制）
- ②間接執行（間接強制）
- ③代替執行

の3種類がある。①直接執行は債務者の意思に関わらず、裁判所が直接強制的に債権を実現することをいい、物の引渡しを目的とする債務においてのみ認められている。

②間接執行とは、債務を履行しない債務者に対して、裁判所が金銭の支払い義務等の不利益を課すことにより、債務者を心理的に圧迫し、間接的に債務を履行させることを図るものをいう。

③代替執行とは、裁判所の認める第三者に債権の内容を実現させ、その費用を債務者から裁判所が取り立てることという。

本事例では③代替執行の方法をとるため、債権者が第三者（執行官）に債務の内容を実施させる権原を得る必要がある。この手続きが授權決定である。

併せて、費用前払の申立を行う。費用前払決定とは、債務者である被告が強制執行の費用を前払するという決定である。執行費用を被告から取り立てる根拠となる。

判決確定から強制執行完了までの一連の手続きには、半年～1年の期間を要する。

代替執行時には、執行官により執行目的外にあたる動産を運び出したのち、物件の解体撤去が実施される。目的外の動産は、倉庫等で一定の期間保管され、期間中にA氏が引取らなかった場合、執行官により売却・処分する。物件の解体撤去にあたっては、機構が任意で業者を選定ため、A氏が解体を依頼していたX社を選定する方針とした。

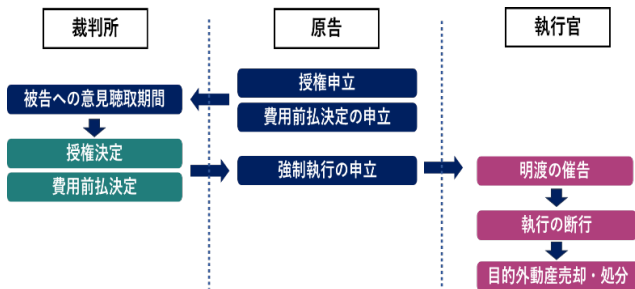


図-5 強制執行（代替執行） 事務手続の流れ

また、訴訟の提起及び強制執行に関して、顧問弁護士からは留意点5点が挙げられた。

- ① 訴訟にあたり、絶縁状態のC氏を被告として巻き込むことは避けられない。
- ② 土地代金の全額が未払いのため、機構の債務不履行を防ぐために支払いを完了する。
- ③ 建物と動産は権利上別物として扱われる。勝訴しても動産の権利まで取得できない。
- ④ 上記動産の保管費等及び物件の解体費は、機構が立て替える必要がある。
(物件移転補償金の残金で相殺する予定)
- ⑤ 訴訟の提起から強制執行の完了まで、最短1年であり、被告が争う場合は、期間が延びる可能性がある。

6. 訴訟方針決定後の協議

訴訟を検討している旨をA氏及びC氏へ伝え、C氏の意見を手紙でA氏へ送付したところ、態度が軟化し、協議再開となった。

A氏とは、以下3点について合意した。

- ① 機構は、土地代金の全額を振込む。
- ② A氏は、解体・動産運搬をX社に依頼する。
- ③ A氏は、雪解け後、速やかに物件を解体し土地を明け渡す。

①は、合意後速やかにA氏及びC氏に振込を完了したが、②、③は雪解け以降もA氏が作業に着手しないことから、訴訟の提起に踏み切る

に至った。

裁判所へ訴訟を提起したのちも、A氏へ物件の解体に向けた協議に応じるよう、呼びかけを継続した。

第一回口頭弁論に向けた準備を進めていたところ、A氏より機構に連絡があった。「物件の解体等をX社に依頼したので、訴訟は取下げてほしい」という要求で、ほどなく実際に物件の解体工事に着手したことを確認した。

裁判手続きを継続しつつ解体状況を注視していたところ、着手からおよそ3週間後に、物件の解体・撤去が完了したことを確認した。

物件の解体完了を確認したことで、当初の予定通り、訴訟の取下げとA氏及びC氏への物件移転補償金残金の支払を行い、本件は解決した。

7. おわりに

物件移転補償契約締結後に移転を履行せず、移転期限を大幅に超過するケースは珍しく、定期的に現地確認を行う等、情報収集の必要性を感じた。また、機構のみならず過去の公共事業等の事例を参照し、教訓を共有する重要性も実感した。

相手方と対話により合意を形成できる場合は、九州新幹線建設局での事例のように和解や調停が有効であるが、相手方が対話を拒否した場合は、建物収去土地明渡請求訴訟の方策がより迅速かつ、確実に債務を履行できる可能性がある。

協議状況に合わせて適切な方策を検討することが肝要である。