

歴史的価値保全の担保方法と課題について

契約の方法	特 徴	第三者対抗と 実効上の課題	事 例
<p><b>買戻特約</b></p> <p>民法第579条に基づき、一度行った売買契約を売り主が解除して不動産を買主から取り戻すことができるもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買戻しの代金は、原則的に売買代金と契約費用。</li> <li>※売買契約により、売買代金のみを返還とする。</li> <li>・買戻しができる期間は、最長で10年。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記するため第三者に対抗可。</li> <li>・買戻しの際は予算措置が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・函館市、札幌市、北海道ほか多数</li> </ul>
<p><b>再売買の予約</b></p> <p>民法第556条に基づき、売買の際に、売主が将来目的物を再び買い戻すことを予約するもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再売買の金額や期間に制限なし。</li> <li>※買戻特約と同様、売買代金と同額とする。</li> <li>※市顧問弁護士の見解期間は20年が限度。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮登記するため第三者に対抗可。</li> <li>・再売買の際は予算措置が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岡山市、館山市ほか</li> </ul>
<p><b>売買契約または協定書等での取り決め</b></p> <p>買戻特約を付した場合に、その期間終了後も市が一定の関与を行うために、買主が建物を維持できなくなった場合に、市が物件購入の優先交渉権をもつことなどの条件を想定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ペナルティや期間等は、両者の合意に基づき定める。</li> <li>※市顧問弁護士の見解期間は20年が限度。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第三者に対抗不可⇒土地が第三者に売却された場合、可能な措置は市が売却した買主に対する賠償請求のみ。</li> <li>※顧問弁護士の見解では、両者合意により契約は成立するが実効性には疑問。</li> </ul>	

[出典] 公文書公開請求によりて交付された公文書