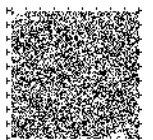


この冊子は両面印刷されており、音声コードが、表紙 右下、奇数ページ 左下、偶数ページ 右下に印刷されています。

土地収用のあらまし

～公正な審理による正当な補償～



は じ め に

この度、起業者（公共事業の施行者）から愛知県収用委員会に対して、裁決の申請がなされましたので、当収用委員会が土地収用法の規定に基づいて、手続きを進めることになりました。

しかしながら、突然収用手続きに関与されることとなった皆様は、この法律の知識をあまりお持ちでないのが普通ではないかと思えます。

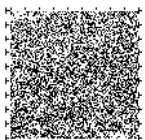
そこで、収用委員会とはどういう機関であるのか、今後収用手続きはどのように進められるのか、意見を述べる権利はどのように保障されているのかといった点などについて知っていただくために、この資料を作成しました。

少しでもお役に立てれば幸いです。

なお、さらに詳しくお知りになりたいときは、当収用委員会の事務局にお問い合わせください。

目 次

- 1 土地収用制度について
- 2 裁決までの手続きについて
- 3 損失の補償について



1 土地収用制度について



(1) 土地収用のあらまし

憲法第 29 条は、私有財産制を保障しています。したがって、公共のためであっても個人の土地などをむやみに取得することは許されません。しかし、同条は公共のために必要がある場合は、正当な補償を支払って、私有財産を公共のために用いることができる旨も規定しています。この規定を受けて、土地収用法が制定されています。この法律は、土地などを収用(又は使用)するための手続や損失の補償などについて規定しています。

道路、河川、下水道、公園、鉄道などの公共事業のために土地などを必要とする場合、通常、その事業の施行者(起業者といいます。)は、土地の所有者等と話し合い、任意契約により土地などを取得します。しかし、補償金額の折り合いがつかないなどの理由で、話し合いがまとまらない場合があります。

このような場合、起業者は、土地収用法に基づいて国土交通大臣又は都道府県知事の事業認定を受け、その上で収用委員会に対して収用(又は使用)の裁決の申請をすることができます(都市計画事業の場合は、都市計画法に基づいて都市計画事業の認可又は承認を受けていれば、事業認定を受けなくても、起業者は収用委員会に収用(又は使用)の裁決の申請をすることができます。)。

収用委員会は、起業者から裁決の申請がなされると、審理、現地調査などの手続を経て、収用(又は使用)する土地の範囲、補償金額などについて裁決を行います。

このような手続を経て、起業者は、必要な土地などを取得して、公共の利益となる事業のために使うことができます。

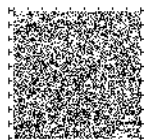
以上のような制度を土地収用制度といいます。

(2) 収用委員会について

収用委員会は、公共の利益となる事業に必要な土地などの収用(又は使用)に関し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、各都道府県に設置されている準司法的機能を営む行政委員会です。

このため、収用委員会は、独立してその職権を行使し、起業者側及び土地所有者側の双方のいずれにも偏らず、公正中立な立場で、収用(又は使用)の裁決などを行います。

収用委員会は、法律、経済、行政に関して優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断のできる者のうちから、議会の同意を得て知事が任命した7人の委員によって構成されています。

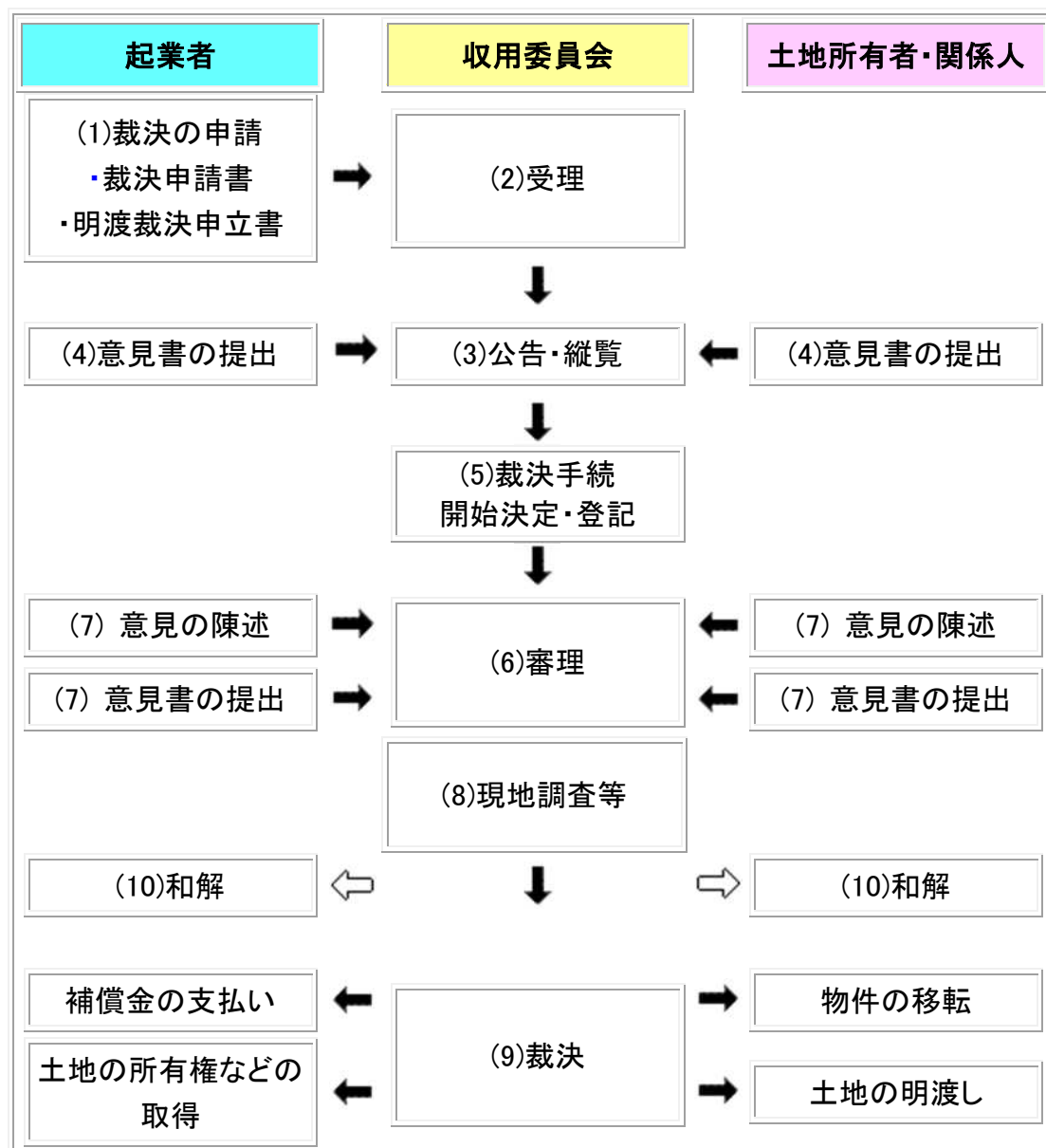


2 裁決までの手続きについて



一般的な、裁決までの手続きの流れは、次の図のとおりです。

図(裁決手続きの流れ)



(1) 裁決の申請

裁決の申請には、土地の所有権などを取得するための「裁決申請」と、建物などの物件を移転して土地の明渡しを求めるための「明渡裁決の申立て」の2つがあります。

これらは、概ね上記の手続を同時に経て裁決されます。

(主な関係条文 39 条・40 条・47 条の 3)



土地調書・物件調書について

(ア) 起業者は、裁決申請にあたっては土地調書を、明渡裁決の申立てにあたっては物件調書を作成して添付しなければなりません。これらの調書は、収用手続きにおいて補償額算定の基礎となるものです。

(イ) 土地所有者及び関係人は、土地調書・物件調書に異議を付記した事項については、収用委員会においてその真否を争うことができますが、異議を付記しなかった事項については、調書の記載事項が真実に合致しているとの推定力が与えられるため、記載の内容が真実でない旨を立証しないかぎり異議を述べることはできません。

(主な関係条文 36条・37条・38条)

関係人について

(ア) 関係人とは、申請に係る土地について賃借権や抵当権などの所有権以外の権利を有する者、土地にある物件について所有権その他の権利を有する者をいいます。

(イ) ただし、これらの権利を有する者がすべて関係人となるわけではなく、事業認定の告示後に新たな権利を取得した者は、既存の権利を承継した者を除き、関係人には含まれません。また、裁決手続開始の登記がされた後は、当該登記にかかる権利を承継した者であっても、相続人などの一般承継人を除き、当該承継を起業者に対抗することができません。

(主な関係条文 8条・45条の3)

土地所有者及び関係人の補償金の支払い請求について

土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人(抵当権者、差押債権者などは除きます。)は、裁決の前であっても、起業者に対し、土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の支払いを請求することができます。

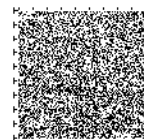
補償金の支払請求があったときは、起業者は、2か月以内に起業者の見積りによる補償金を支払わなければなりません。ただし、裁決手続開始の登記がされていないときは、その登記がされた日から1週間以内に支払えばよいことになっています。

(主な関係条文 46条の2・46条の4・90条の3)

(2) 裁決申請書又は明渡裁決申立書の受理

裁決申請又は明渡裁決の申立てがあったときは、収用委員会は裁決申請書又は明渡裁決申立書が申請の要件に適合しているかどうかを審査し、受理します。

(主な関係条文 19条・41条・47条の3第5項)



(3) 公告、縦覧

収用委員会は、裁決申請書又は明渡裁決申立書を受理したときは、その写しを関係の市町村長(名古屋市の場合は区長。以下同じ。)に送付するとともに、土地所有者及び関係人に裁決申請又は明渡裁決の申立てがあった旨の通知をします。

市町村長は、裁決申請書又は明渡裁決申立書の写しを受け取ったときは、申請又は申立てがあったことを公告し、それらの書類を公告の日から2週間公衆の縦覧に供します。

(主な関係条文 42条・47条の4)

(4) 土地所有者・関係人の意見書の提出

土地所有者及び関係人(申請に係る土地について、自己が土地所有者又は関係人であると主張する者を含みます。)は、縦覧期間内に、収用(又は使用)する土地の範囲や権利関係、損失の補償、明渡しの期限などについて、収用委員会に意見書を提出することができます。

意見書の様式について特に決まりはありませんが、意見書には作成の日付及び提出者の住所・氏名を記載してください。また、意見書には、意見の内容を証明する証拠その他の資料を添付することもできます。

なお、損失の補償に関する事項については、縦覧期間経過後も収用委員会の審理が終わるまでは、意見書を提出することができます。

※ 意見書には、事業の認定に対する不服に関する事項など収用委員会の審理と関係がないものを記載することはできませんので、注意してください。

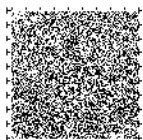
(主な関係条文 43条・47条の4第2項・63条第2項)

(5) 裁決手続開始決定、登記

裁決申請があったときは、縦覧期間の経過後、収用委員会は裁決手続の開始を決定してその旨を公告し、申請の土地を管轄する登記所(法務局)に裁決手続開始の登記を嘱託します。

この登記がされると、相続人などを除き、登記後の権利の変動は起業者に対抗できなくなりますので、起業者及び収用委員会は、この時点での権利者を当事者として扱うことになります。

(主な関係条文 45条の2・45条の3)



(6) 審理

縦覧期間の経過後、収用委員会は当事者の出席を求めて、審理を開きます。審理は、収用委員会が当事者から裁決事項についての意見を聴くために開くものであって、原則として公開で行われます。審理の日時・場所は、当事者にあらかじめ通知します。

審理ではおおむね次のような事項について意見を聴きます。

起業者に対して

事業計画、裁決の申請に至る経緯、収用(又は使用)しようとする土地の区域、損失の補償、権利取得の時期、明渡しの期限など

土地所有者、関係人に対して

土地所有者、関係人から提出された意見書の内容、起業者の申し立てた損失の補償・権利取得の時期・明渡しの期限に対する意見など

※代理人が出席する場合は、委任状の提出が必要です。

※審理の開催を通知したにもかかわらず、審理に欠席されますと、そのまま結審する場合があります。

(主な関係条文 46 条・62 条・136 条)

※審理会場の中では、写真、映画等の撮影、放送、録音等はいしないでください。

土地所有者及び関係人が希望される場合は、後日、審理の記録を送付します。

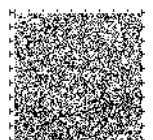
(7) 意見の陳述・意見書の提出

審理においては、起業者、土地所有者及び関係人は、次の事項について口頭で意見を述べ、又は意見書を提出することができます。

- ・裁決申請書等の添付書類又は縦覧期間内に提出した意見書に記載された事項
- ・損失の補償に関する事項(新たな意見書を提出したり、新たな意見を述べることができます。)
- ・収用委員会から提出や説明を求められた事項

※「(4)意見書の提出」と同様、事業の認定に対する不服に関する事項など収用委員会の審理と関係がない事項について意見を述べることはできませんので、注意してください。

(主な関係条文 63 条・64 条)



(8) 現地調査等

収用委員会が必要があると認めるときは、次のことができます。

- ・起業者、土地所有者及び関係人などに出頭を命じて審問し、又は意見書、資料の提出を命ずること
- ・鑑定人に鑑定させること
- ・現地について、土地又は物件を調査すること

(主な関係条文 65 条)

(9) 裁決

収用委員会は、合議による検討(裁決会議)を行ったうえで、裁決をします。裁決は、裁決申請及び明渡裁決の申立てに対する収用委員会の最終的な判断です。

裁決には、裁決申請に対する応答としての「権利取得裁決」と、明渡裁決の申立てに対する応答としての「明渡裁決」があります。なお、明渡裁決は、権利取得裁決と同時に、又は権利取得裁決のあった後に行われます。

裁決される主な事項は、次のとおりです。

権利取得裁決

- ・収用又は使用する土地の区域
- ・土地又は土地に関する所有権以外の権利(賃借権、抵当権など)に対する損失の補償
- ・権利取得の時期

権利取得裁決がなされると、起業者は、権利取得の時期までに土地所有者及び関係人に裁決された補償金を払い渡さなければなりません。起業者がこの義務を履行しないときは、権利取得裁決は失効します。

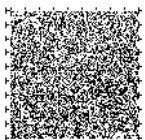
補償金の支払いがなされれば、土地の収用の場合には、起業者は権利取得の時期に土地の所有権を取得し、賃借権、抵当権などの所有権以外の権利は消滅することになります。土地の使用の場合には、起業者は権利取得の時期に土地の使用権を取得し、当該土地に関するその他の権利は、使用の期間中はその行使の制限を受けることになります。

明渡裁決

- ・土地の明渡しに伴う損失の補償(物件の移転料など)
- ・明渡しの期限

明渡裁決がなされると、起業者は、明渡しの期限までに土地所有者及び関係人に裁決された補償金を払い渡さなければなりません。起業者がこの義務を履行しないときは、明渡裁決は失効します。

補償金の支払いがなされれば、土地所有者及び関係人は、明渡しの期限までにその土地にある物件を移転して、起業者に土地を明け渡さなければなりません。



※土地所有者及び関係人が明渡しの期限までに土地を明け渡さないときは、起業者の請求により、都道府県知事が代執行により物件の移転や取壊しなどをできることになっています。

※土地所有者及び関係人が補償金の受領を拒否した場合や、起業者が受取人を確知できない場合などにおいては、起業者がその補償金を収用しようとする土地などの所在地を管轄する供託所(法務局)に供託することにより、補償金が支払われたのと同様の効果が生じます。

なお、次のような場合には却下裁決(起業者の申請を拒否し、収用又は使用を認めない裁決です。)がされます。

- ・申請に係る事業が事業の認定を受けた事業と異なるとき
 - ・申請に係る事業計画が事業認定申請書に添付された事業計画書に記載された計画と著しく異なるとき
 - ・申請が土地収用法の規定に違反するとき
- (主な関係条文 47条・47条の2・48条・49条・95条・97条・99条・100条・101条・102条)

(10) 和解

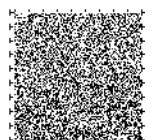
裁決の申請後であっても、当事者間の話合いで円満に解決することが望ましいことから、和解の制度が設けられています。

裁決すべき事項について、起業者、土地所有者及び関係人の全員の合意が成立した場合は、当事者全員から収用委員会に対して和解調書の作成を申請することができます。

和解調書の作成の申請があったときは、収用委員会は、和解の内容を審査したうえで、当事者全員の出席のもとに和解調書を作成します。和解調書が作成されると、収用又は使用の裁決があったのと同様の効果が生じます。また、当事者は、和解の成立及び内容について争うことができなくなります。

なお、収用委員会として和解の可能性があると判断するときは、審理の途中において、起業者、土地所有者及び関係人に和解を勧告することもあります。

(主な関係条文 50条)



3 損失の補償について



損失の補償については、収用委員会は、起業者、土地所有者及び関係人が意見書などで申し立てた範囲内で裁決することになっています。すなわち、起業者の申立てを下限として、土地所有者及び関係人の申立てを上限として、両当事者の申立ての範囲内で裁決することになります。

個別払いの原則 損失の補償は、原則として、各人別になされることになっています。ただし、抵当権者に対する補償など、その補償が個別に見積り難い場合については、土地所有者に対する補償に含められるのが通常です。

金銭補償の原則 損失の補償は、原則として、金銭で補償することになっています。例外として、替地による補償、移転の代行による補償などが認められることになっています。

(主な関係条文 48 条第 3 項・49 条第 2 項・68 条・69 条・70 条)

損失の補償には、「土地に関する補償」と、「明渡しに関する補償」の 2 つがあります。その主なものは次のとおりです。

(1) 土地に関する補償

土地に対する補償

収用される土地の所有者には、土地に対する補償がされます。(これは、一般的にいう土地価格にあたります。)この補償額は、近傍類似の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応じた修正率を乗じた額となります。

ただし、支払請求の場合は、支払期限までの修正率を乗じた額となります。

(主な関係条文 71 条・90 条の 2)

使用される土地の所有者には、土地に対する補償がされます。(これは、一般的にいう地代にあたります。)この補償額は、その土地及び近傍類似の地代及び借賃等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応じた修正率を乗じた額となります。

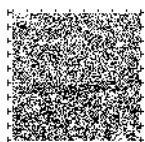
ただし、支払請求の場合は、支払期限までの修正率を乗じた額となります。

(主な関係条文 71 条・72 条・90 条の 2)

土地に関する所有権以外の権利に対する補償

収用される土地の関係人には、土地に関する権利、例えば賃借権などの消滅に対する補償がされます。この補償は、土地に対する補償と同じ方法で算定されます。

(主な関係条文 71 条・90 条の 2)



使用される土地の関係人には、土地使用により当該権利の行使が妨げられる程度に応じて補償がされます。

(主な関係条文 71 条・72 条・90 条の 2)

残地補償

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部が収用又は使用されることによって、不整形な、又は過小な土地が残る場合など、その残地の価格が減少して損失が生じるときは、その損失に対する補償がされます。

(主な関係条文 74 条)

残地収用の請求

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部が収用されることによって、残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、土地所有者は、残地の収用を請求することができます。

(主な関係条文 76 条)

替地による補償の要求

土地所有者又は関係人(土地に関する用益権者に限ります。)は、土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の全部又は一部に代えて、替地による補償をすることを収用委員会に要求することができます。

(主な関係条文 82 条)

※残地収用の請求、替地による補償の要求などがあった場合において、それらが認められるかどうかは、土地収用法に基づいて収用委員会が判断します。

(2) 明渡しに関する補償

物件の移転料の補償

収用又は使用される土地に建物などの物件があるときは、その物件を移転するための費用が補償されます。移転料は、当該物件を通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用として算定されます。

(主な関係条文 77 条前段)

物件全部の移転料の請求

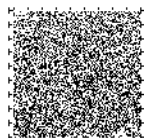
物件が収用対象土地と残地にわたって存在する場合で、物件が分割されることになり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に利用することが著しく困難となるときは、物件所有者はその全部の移転料を請求することができます。

(主な関係条文 77 条後段)

移転困難な場合の収用請求

物件を移転することが著しく困難であるとき、又は物件を移転することにより、従来利用していた目的に利用することが著しく困難となるときは、物件所有者は、その物件の収用を請求することができます。

(主な関係条文 78 条)



移転料多額の場合の収用請求

物件の移転料の補償をすべきときであっても、移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格を超えるときは、起業者は、その物件の収用を請求することができます。

(主な関係条文 79 条)

移転の代行の要求

起業者又は物件の所有者は、物件の移転料の補償に代えて、起業者が当該物件を移転することを収用委員会に要求することができます。

(主な関係条文 85 条)

残地に対する工事費の補償

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部が収用又は使用されることによって、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物を設けたり、盛り土等をしたとき、これに要する費用が補償されます。

この場合、起業者、土地所有者又は関係人は、この補償金の全部又は一部に代えて、起業者が当該工事を行うことを、収用委員会に要求することができます。

(主な関係条文 75 条・84 条)

通常受ける損失の補償

その他、土地が収用又は使用されることによって、土地所有者又は関係人の通常受ける損失が補償されます。

具体的には、動産移転料、家賃減収補償、借家人補償、仮住居補償、移転雑費補償、営業補償、漁業補償などがあります。

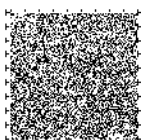
(主な関係条文 88 条)

※物件全部の移転料の請求、物件の収用請求、移転の代行の要求などがあつた場合において、それらが認められるかどうかは、土地収用法に基づいて収用委員会が判断します。

明渡しに関する補償金の額は、明渡裁決時の価格で決められます。

なお、事業認定の告示後において、土地所有者又は関係人が、土地の形質を変更したり、物件の新築、増築などをしたときは、あらかじめ知事の承認を得た場合を除いて、これに関する損失の補償を請求することはできません。

(主な関係条文 73 条・89 条)



愛知県収用委員会
愛知県収用委員会事務局
所在地 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号(〒460-8501)
電 話 052-954-6838(ダイヤルイン)
ファックス 052-953-6095
Eメール shuyo@pref.aichi.lg.jp
ホームページ <http://www.pref.aichi.jp/shuyo/>

