

裁 決 申 請 の 手 引 き

令和 7 年 11 月

愛知県収用委員会事務局

この手引きは、起業者において裁決の申請等を行う際に、土地収用制度の全体像や個々の手続の仕組みを踏まえながら、効率的な事務処理と効果的な制度の活用が図られるように必要と思われる事項をまとめたものです。

制度の概要と手続全体の流れを説明し、その流れに沿って個々の手続を説明しています。また、関連する手続はできるだけまとめて説明しています。

今後も内容の充実を図っていきたいと考えていますので、この手引きについてご意見がありましたら、愛知県収用委員会事務局までお知らせください。

なお、この手引きの中で「○条」と記載があるものは、土地収用法の条文であることを示しています。

目 次

第 1 章 土地収用制度の概要

第 1 土地収用制度について	1
第 2 収用委員会について	1
第 3 土地収用の手続について	2
1 事業認定までの手続の流れ	2
2 事業認定後の手続の流れ	3

第 2 章 収用手続等の概要

第 1 事業認定手続等について	4
1 事業認定の概要	4
2 事業認定の効果	4
3 事業認定の失効（関係条文…29 条・30 条・34 条の 6）	5
(1) 裁決申請等の期間を経過した場合	6
(2) 事業の廃止又は変更による場合	6
(3) 手続開始の申立期間を経過した場合	6
4 手続の保留	6
(1) 手続保留の申立て及び告示（関係条文…31 条～33 条）	7
(2) 手続開始の申立て（関係条文…34 条・34 条の 2）	7
(3) 手続開始の告示等（関係条文…34 条の 3・34 条の 4）	7
(4) 手続開始の効果（関係条文…34 条の 5）	7
5 都市計画法の事業認可等	8
第 2 裁決手続等について	9
1 裁決申請前の手続の概要	9
(1) 土地物件の調査（関係条文…35 条）	9
(2) 土地調書、物件調書の作成（関係条文…36 条～38 条）	9
(3) 協議の確認（関係条文…116 条～121 条）	13
2 裁決手続の概要	15
(1) 裁決の申請（関係条文…39 条～41 条）	15
(2) 裁決申請の請求（関係条文…39 条）	16
(3) 補償金の支払請求（関係条文…46 条の 2～46 条の 4）	17
(4) 裁決申請の特例（関係条文…44 条・45 条）	20
(5) 明渡裁決の申立て（関係条文…47 条の 2・47 条の 3）	21
(6) 裁決申請書等の公告、縦覧等（関係条文…42 条・47 条の 4）	23
(7) 意見書の提出（関係条文…43 条・47 条の 4）	23
(8) 裁決手続開始の決定、公告、登記（関係条文…45 条の 2・45 条の 3）	25
(9) 審理、調査（関係条文…46 条・60 条の 2～65 条の 2・136 条）	28

(10) 和解（関係条文…50 条）	36
(11) 裁決申請等の取下げ	38
(12) 裁決（関係条文…47 条・47 条の 2・48 条・49 条）	38
(13) 裁決書の作成、送達（関係条文…66 条）	46
3 裁決の効果	46
(1) 補償の払渡し、供託等（関係条文…95 条～99 条・100 条の 2・104 条）	46
(2) 権利の取得、消滅等（関係条文…101 条・101 条の 2・103 条・105 条～107 条）	52
(3) 土地、物件の引渡し又は物件の移転（関係条文…102 条）	58
4 裁決の失効（関係条文…100 条）	59
(1) 権利取得裁決の失効	59
(2) 明渡裁決の失効	60
第 3 事前紛争解決手続について	60
1 あっせん手続の概要	60
(1) あっせんの申請（関係条文…15 条の 2）	60
(2) あっせん委員（関係条文…15 条の 3）	60
(3) あっせんの実施等（関係条文…15 条の 4・15 条の 5）	60
2 仲裁手続の概要	61
(1) 仲裁の申請（関係条文…15 条の 7）	61
(2) 仲裁委員（関係条文…15 条の 8）	61
(3) 仲裁の実施等（関係条文…15 条の 9～15 条の 12）	61
第 4 代行・代執行手続について	61
1 代行手続の概要（関係条文…102 条の 2・128 条）	61
(1) 代行の要件等	62
(2) 代行の手続等	62
2 代執行手続の概要（関係条文…102 条の 2）	63
(1) 代執行の要件等	63
(2) 代執行の手続等	63

第1章 土地収用制度の概要

第1 土地収用制度について

道路、河川、下水道、公園、鉄道等の公共の利益となる事業のために土地や土地にある権利等を必要とする場合、通常、これらの事業の施行者は、土地の所有者や借地権者などと話し合い、契約により土地等を取得します。しかし、補償金額の折り合いがつかなかったり、土地の境界について争いがあるなどの理由で、話し合いがまとまらない場合があります。

憲法 29 条は、私有財産を保障する一方、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と定めています。

土地収用法は、この憲法の規定を受けて、土地等を収用又は使用できる事業、収用又は使用するための手続や損失の補償等について定めたものです。

これらの事業の施行者は、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た後に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るとされています。

収用委員会は、裁決の申請がなされると、申請書やその添付書類の写しを関係する市町村に送付し、市町村において公告と書類の縦覧が行われます。縦覧期間が経過すると収用委員会は、審理、調査等の手続を行い、土地の所有者等の関係者の意見を聴き、対象となっている土地や物件を現地で調べるなどした上で、収用又は使用する土地の範囲、補償金額等について裁決を行います。

このような手続を経て、施行者は必要な土地等を取得して、公共の利益となる事業のために使うことができるようになります。

第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等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、地方自治法及び土地収用法に基づき、各都道府県に設置されている行政委員会です。

収用委員会は、独立してその職権を行使し、公正中立な立場で、収用又は使用の裁決等を行います。

収用委員会は7人の委員で組織され、委員は、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、都道府県議会の同意を得て知事が任命します。委員の任期は3年で、再任されることができるとされています。

収用委員会には、その代表として会長が置かれ、事務を整理するため事務局が置かれています。

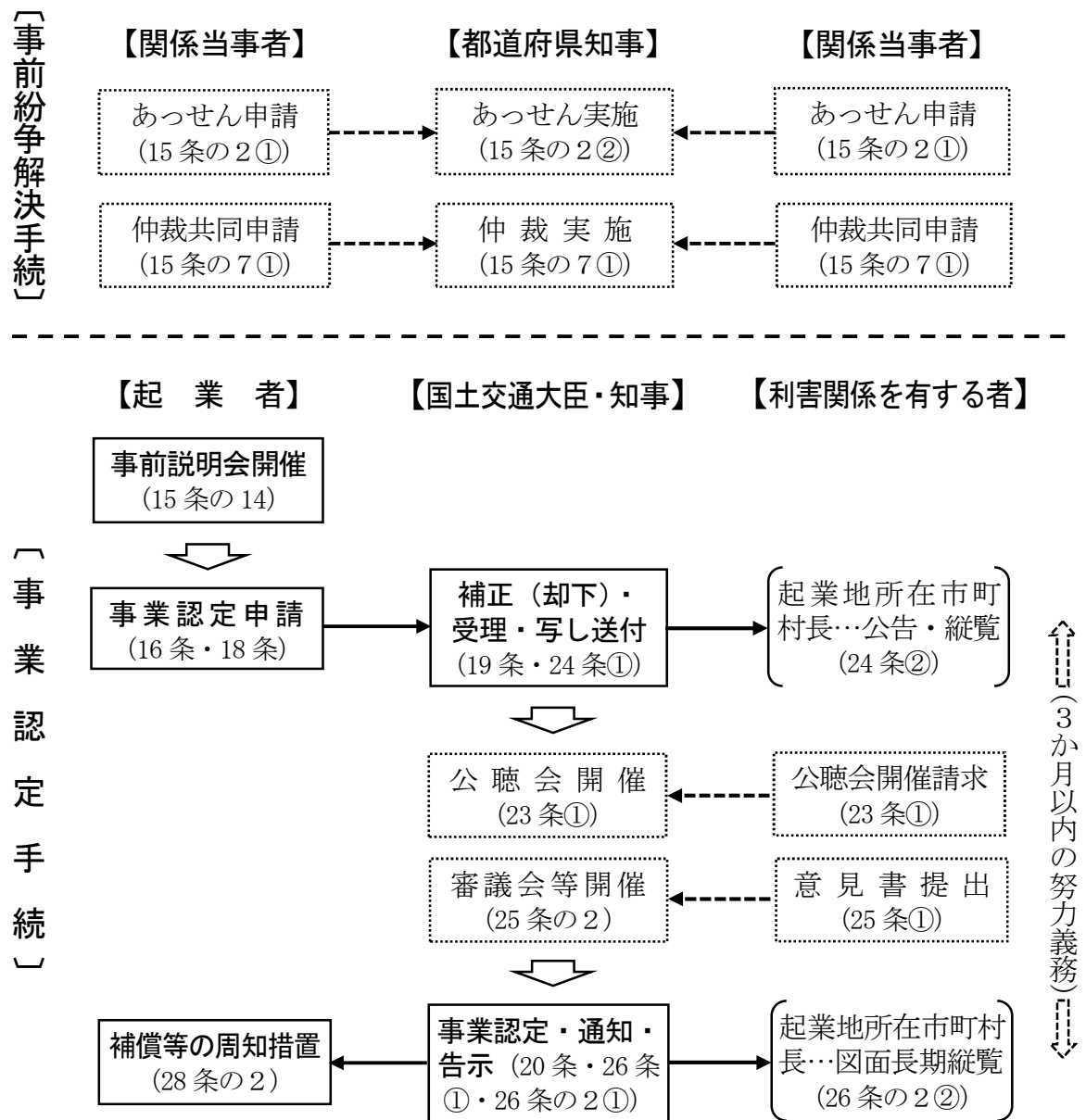
第3 土地収用の手続について

土地収用法が定める手続の全体像を事業認定までの手続とその後の手続の二つに分けて、次の図で示します。

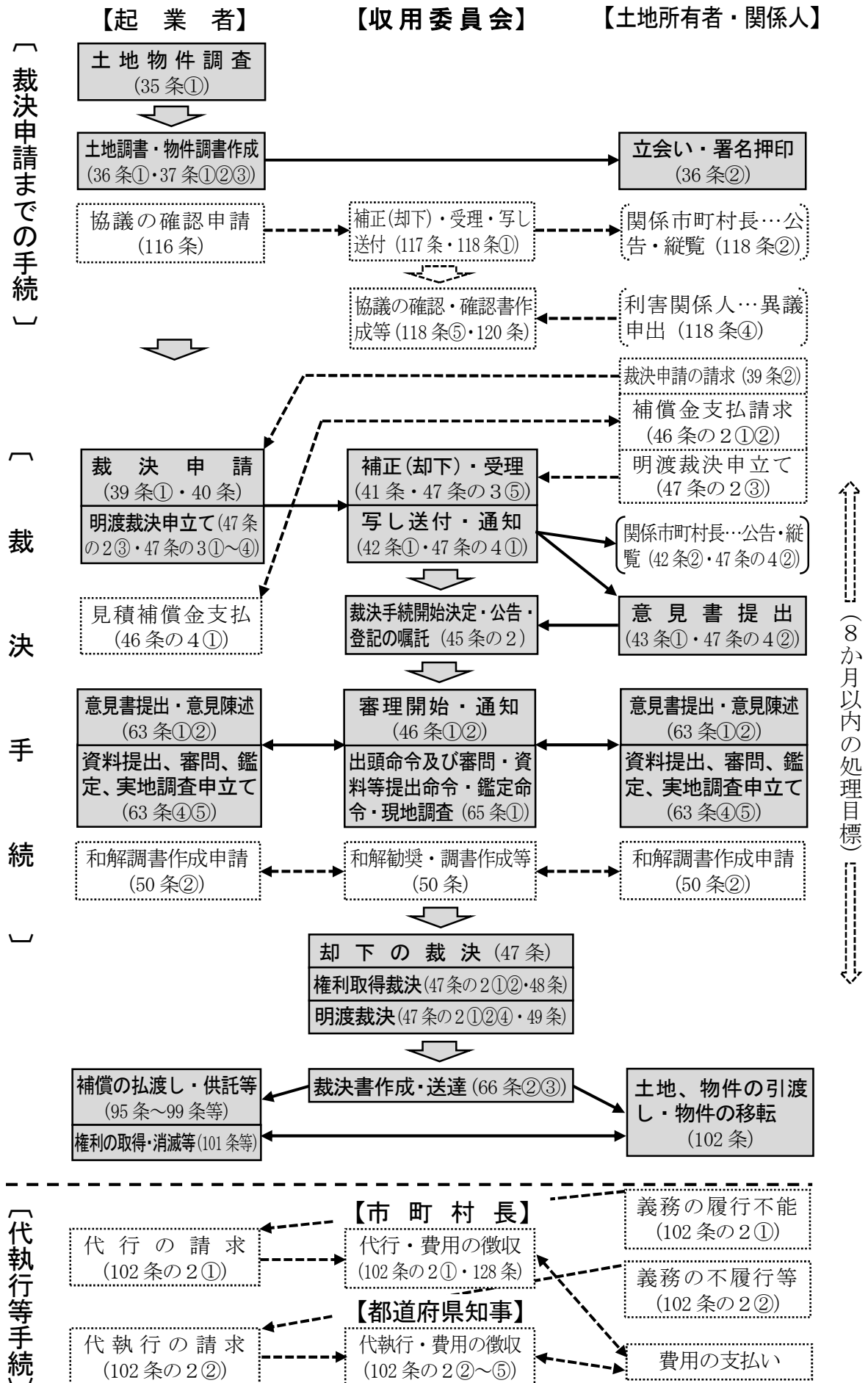
なお、事業認定の手続について、事業認定庁は、事業認定申請書を受理した日から3か月以内に、事業の認定に関する処分を行うよう努めなければならないとされています。

また、愛知県収用委員会事務局では、裁決の申請等から裁決までの処理期間の目標を8か月以内のできるだけ短い期間として、迅速な処理に努めています。

1 事業認定までの手続の流れ



2 事業認定後の手続の流れ



第2章 収用手続等の概要

第1 事業認定手続等について

土地等を収用又は使用できる公共の利益となる事業は、土地収用法3条に規定されています。ただし、同条に該当する事業であっても、直ちに必要な土地等を収用又は使用できるわけではありません。まずは、土地収用法に定められた手続に従い、事業の認定を受ける必要があります。

また、都市計画法などの法律では、特定の事業を土地収用法3条に規定される事業とみなすことができる場合もあります。

1 事業認定の概要

事業認定は、国土交通大臣又は都道府県知事が、事業の施行者（起業者）、事業を施行する土地（起業地）及び事業計画を確定して、その事業に公益性、土地利用の合理性等があることを認定し、起業者に起業地内の土地等を収用又は使用することができる地位を付与するものです。

なお、事業が都市計画事業として施行される場合には、都市計画法による事業の認可又は承認をもって事業の認定とみなされるため、改めて土地収用法による事業認定の手続を行う必要はありません。

〔事業認定を行う機関…事業認定庁〕

- 国土交通大臣
 - ・ 国、独立行政法人等が起業者である事業
 - ・ 起業地が2以上の地方整備局の管轄区域にわたる事業
- 地方整備局長等（国土交通大臣からの権限の委任）
 - ・ 都道府県が起業者である事業
 - ・ 起業地が地方整備局等の管轄区域を超えないが、都道府県の区域を超える事業
 - ・ 都道府県の区域を超えて利害の影響を及ぼす事業等
- 都道府県知事（愛知県では建設局土木部用地課が所管）
 - 前記以外の事業（市町村が起業者である事業、都道府県の区域を超えない事業等）

2 事業認定の効果

事業認定により、起業者には起業地内の土地等を収用又は使用することができる地位が付与され、収用等に向けた手続を行うことが可能になります。また、土地所有者等についても一定の補償等に関する権利が付与されることになります。その効果の主なものは、次のとおりです（①～⑥は、第2の裁決手続等に説明があります。）。

- ① 土地物件調査権（説明…P9）
- ② 土地調書・物件調書の作成（説明…P9）
- ③ 協議の確認の申請（説明…P13）

- ④ 収用委員会に対する裁決の申請（説明…P15）
- ⑤ 起業者に対する裁決申請の請求（説明…P16）
- ⑥ 起業者に対する補償金の支払請求（説明…P17）
- ⑦ 関係人の制限（関係条文…8条3項ただし書）

土地を収用又は使用する場合の関係人は、その土地に関して、地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借による権利、賃貸借による権利その他所有権以外の権利を有する者、及びその土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者（これらの権利につき仮登記上の権利を有する者、既登記の買戻権を有する者、既登記の差押債権者、既登記の仮差押債権者を含みます。）とされています。

ただし、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、関係人に含まれません。

- ⑧ 取得した土地の管理（関係条文…10条の2）

起業者は、事業認定の告示がされた事業の用に供するため取得した土地を、公共の利益に沿うように適正に管理しなければならないとされています。また、その土地を他の用に供する工作物等の施設の用に供するために利用し、又は利用させる場合には、周辺の環境を阻害しないよう配慮しなければならないとされています。

- ⑨ 土地の保全（関係条文…28条の3）

事業認定の告示後には、何人も、都道府県知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更が禁止されます。

- ⑩ 土地等の補償金額（関係条文…71条、72条、74条）

収用等する土地等の補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業認定の告示の時における価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とされます。使用する土地等及び残地補償についても同様です。

- ⑪ 損失補償の制限（関係条文…89条）

土地所有者等が、事業認定の告示後に、土地の形質の変更、工作物の新築等をした場合には、あらかじめ都道府県知事の承認を得た場合を除き、これに関する損失補償を請求することができません。

- ⑫ 生活再建のための措置（関係条文…139条の2）

事業認定の告示がされた事業に必要な土地等を提供することにより、生活の基礎を失うこととなる者が、任意買収の対価又は収用等の補償と相まって生活再建のための措置の実施を必要とする場合、土地、建物の取得、職業の紹介等のあつせんを起業者に申し出ることができ、起業者は、申出に係る措置を講ずるように努めるものとされています。

3 事業認定の失効（関係条文…29条・30条・34条の6）

土地所有者等を事業認定の告示による不安定な状態に長期間置くことは好ましくないことから、次の場合には、事業認定は将来に向かってその効力を失うこととされて

います。

(1) 裁決申請等の期間を経過した場合

起業者が事業認定の告示の日から1年以内に収用又は使用の裁決の申請をしないときには、事業認定は期間満了の日の翌日から失効します。

また、事業認定の告示の日から4年以内に明渡裁決の申立てがないときも、同様に失効します。この場合、既になされた裁決手続開始の決定及び権利取得裁決は、取り消されたものとみなされます（都市計画事業において事業施行期間を経過した場合も、同様に取り消されたものとみなされます。）。

なお、次の4で説明する収用又は使用の手続が保留された土地については、収用又は使用の裁決の申請の場合のみ、事業認定の告示の日ではなく、手続開始の告示の日から1年以内に申請をしないときに、事業認定は失効します（明渡裁決の申立ての場合には、事業認定の告示の日から4年以内で変わりません。）。

(2) 事業の廃止又は変更による場合

事業認定の告示後に、起業者が事業の全部又は一部を廃止又は変更したため土地を収用等する必要がなくなったときには、遅滞なく、起業地を管轄する都道府県知事にその旨を届け出るとともに、土地所有者への通知等の周知のために必要な措置を講じなければならないとされています。

届出を受けた都道府県知事が事業の廃止又は変更の告示をしたときには、事業認定は告示の日から失効します。

また、起業者からの届出がなくても、都道府県知事が事業の廃止又は変更に伴い、土地を収用等する必要がなくなったことを知ったときには、職権により事業の廃止又は変更の告示がされ、同様に事業認定は失効します。

なお、告示に併せて起業地が所在する市町村長に通知がなされ、起業地を表示する図面の縦覧も終了します。

(3) 手続開始の申立期間を経過した場合

収用等の手続が保留された土地については、起業者が事業認定の告示の日から3年以内に手続開始の申立てをしないときには、事業認定は期間満了の日の翌日から失効します。

4 手続の保留

起業者は事業認定の告示の日から1年以内に収用又は使用の裁決を申請する必要がありますが、大規模な事業では、多数の土地所有者等から裁決申請や補償金支払の請求がなされると、要員、資金等の点で対応が困難となることもあるため、このような場合に備えて手続の保留制度が設けられています。

起業者は、起業地の全部又は一部について、収用又は使用の手続を保留することにより、事業認定の効果の発生を一定の例外を除き、留保することができることになっています。

この制度の運用に関しては、昭和 42 年の土地収用法改正時の建設事務次官通知で、手続の保留はなるべく避けるべきとされ、やむを得ずした場合は、できるだけ速やかに手続開始の手続をとることとされています。

(1) 手続保留の申立て及び告示（関係条文…31 条～33 条）

手続保留の申立ては、事業認定の申請と同時に、手続を保留する旨及び手続を保留する起業地の範囲を記載した申立書を提出して行われます。この場合、起業地を表示する図面に手続を保留する起業地の範囲を表示する必要があります。

申立てを受けた事業認定庁により、事業認定の告示の際に、併せて、手続が保留される旨及び手続が保留される起業地の範囲が告示されます。

(2) 手続開始の申立て（関係条文…34 条・34 条の 2）

手続が保留された土地の所有者等を不安定な状態に長期間置くことは好ましくないため、起業者は事業認定の告示の日から 3 年以内に手続開始の申立てをしなければなりません。

手続開始の申立ては、その土地を管轄する都道府県知事に対し、事業認定及び手続保留で告示された事項並びに手続を開始する土地を記載した申立書に、その土地を表示する図面を添付して、提出することにより行われます。

(3) 手続開始の告示等（関係条文…34 条の 3・34 条の 4）

申立てを受けた都道府県知事により、直ちにその土地が所在する市町村長に土地を表示する図面が送付されるとともに、手続が開始される旨及び土地を表示する図面の縦覧場所が告示されます。

また、図面の送付を受けた市町村長により、その土地を表示する図面が、起業地を表示する図面と併せて公衆の縦覧に供されます。

なお、市町村長が図面を受け取った日から 2 週間を経過しても縦覧の手続を行わない場合は、都道府県知事が起業者の申請により手続を代行できるとされています。

(4) 手続開始の効果（関係条文…34 条の 5）

手続が保留された土地については、手続開始の告示があった時を事業認定の告示があった時とみなして、一定の例外を除き、土地収用法の規定が適用されます。したがって、この場合には事業認定に伴う効果の多くは、事業認定の告示の時には発生せず、手続開始の告示の時に発生します。

例外的に事業認定の告示の時に効果が発生する主なものは次のとおりです。

- ① 土地の保全（関係条文…28 条の 3）
- ② 事業認定の失効のうち明渡裁決の申立てがない場合の取扱い（関係条文…29 条 2 項）
- ③ 事業の廃止又は変更により土地を収用又は使用する必要がなくなった場合の取扱い（関係条文…30 条）
- ④ 土地等の取得の完了に伴う届出等（関係条文…30 条の 2）

⑤ 買受権発生の起算日（関係条文…106 条）

⑥ 協議の確認の申請（関係条文…116 条）

5 都市計画法の事業認可等

都市計画事業については、これを土地収用法 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用します（都市計画法 69 条）。また、都市計画法 59 条の規定による認可又は承認をもって土地収用法 20 条による事業認定に代え、認可又は承認の告示をもって事業認定の告示があったものとみなされます（都市計画法 70 条）。そのため、事業認定の手続を経ずに裁決申請を行うことができます。

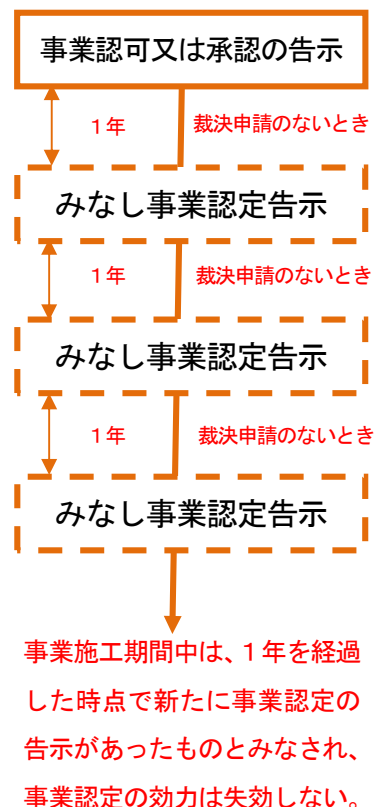
なお、土地収用法 3 条の収用適格事業では、事業認定の告示の日から 1 年以内に裁決の申請を行わなければなりません。都市計画事業では、事業施行期間内にあっては事業認定の告示があったものとみなされる日が、1 年ごとに更新されます（都市計画法 71 条 1 項）。そのため、事業施行期間内であれば裁決の申請を行うことができますが、その場合であっても、事業施行期間内に明渡裁決の申立てを行わなければ、既になされた裁決手続開始の決定及び権利取得裁決は取り消されたものとみなされます（都市計画法 71 条 2 項）。

【1 年の期間の考え方】

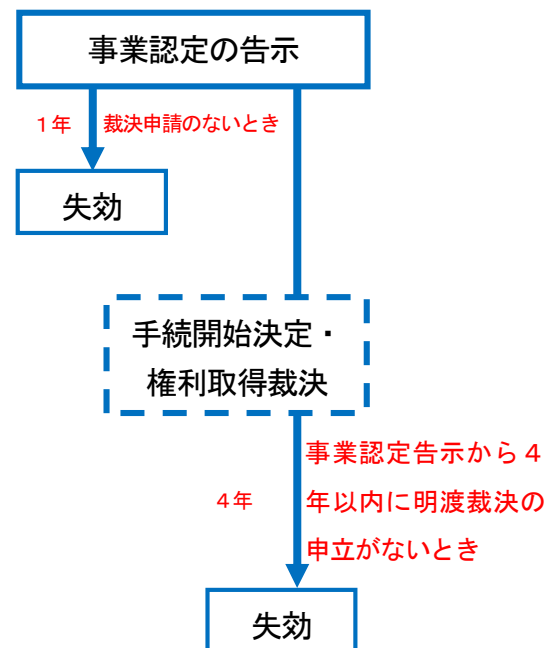
- ・ 初年度は初日（認可又は承認の告示日）は算入せず、その翌日から起算
 - ・ 2 年度以降は初日（みなし告示日）から起算
 - ・ 満了日は、翌年において起算日に応答する日の前日（休日に当たる場合にはその翌日）
- ※休日（民法 142 条）：土曜日、日曜日、国民の祝日、1 月 2 日・3 日、12 月 29 日～31 日
（昭和 50 年 12 月 19 日付け建設省計画局総務課長及び建設省都市局都市計画課長回答）

土地収用法適用のイメージ

【都市計画法の場合】



【土地収用法の場合】



第2 裁決手続等について

事業認定により起業地及び事業計画が確定し、起業者には起業地内の土地等を収用又は使用することができる地位が付与され、任意取得できない土地等については、収用委員会に対する収用又は使用の裁決の申請、補償等の手続を経て、その土地等を収用又は使用することができるようになります。

事業認定に伴い、起業地内の土地の所有者等は、土地の保全や土地等の補償金額の算定価格固定による制約、影響等を受けることになるため、収用又は使用の裁決の申請は、事業認定の告示の日（手続を保留した時は手続開始の告示の日）から1年以内の期間に限られています。

1 裁決申請前の手続の概要

(1) 土地物件の調査（関係条文…35条）

事業認定により起業者には、収用又は使用の裁決申請書に添付する土地調書と明渡裁決の申立時に提出する物件調書の作成義務が生じます。また、事業認定後も事業計画の変更等による調査が必要になることもあります。

これらの事業の準備又は調書作成のために、土地物件の調査権が与えられ、起業者とその命を受けた者、又はその委任を受けた者は、土地又は工作物に立ち入って、測量し、物件を調査することができることになります。

この権限に基づいて立ち入ろうとする者は、その日の3日前までに、日時と場所を土地又は工作物の占有者に通知する必要があります。通知は口頭でも行うことができます。

立入りの際には、身分を示す証票を携帯しなければならないほか、宅地又はかき、さく等で囲まれた土地等に立ち入る場合には、占有者への事前通告が必要とされ、日出前又は日没後の立入りが禁止されています。

(2) 土地調書、物件調書の作成（関係条文…36条～38条）

土地調書及び物件調書作成の趣旨は、起業者が土地物件の調査権を活用して、土地又は物件の現況と権利関係を的確に把握した上で、その内容について権利者の確認を得て作成し、収用委員会に提出されたこれらの調書に法定証拠としての効力を与え、収用委員会による調査、確認の煩雑さを避け、手続の能率化と促進を図るものです。各調書の記載事項、作成手続等は次のとおりです。

① 記載事項

- a 土地調書…収用又は使用しようとする土地について以下の事項を記載し、実測平面図を添付します。

＜様式に基づく記載事項＞

- | |
|--|
| 1 起業者の氏名及び住所 |
| 2 事業の種類 |
| 3 起業地 |
| 4 事業の認定の告示の年月日 |
| 5 収用又は使用の手続を保留した起業地があるときは、手続開始の告示の年月日 |
| 6 土地所有者の氏名及び住所 |
| 7 関係人の氏名及び住所 |
| 8 土地の所在…地番・地目・土地登記簿又は土地台帳上の地積・実測地積・収用し、又は使用しようとする土地の面積・所有権以外の権利の種類及び内容・権利者の氏名・実地の状況・調書を作成した年月日 |

- b 物件調書…収用又は使用しようとする土地にある物件について以下の事項を記載し、物件が建物である場合には建物の種類、構造、床面積等も記載し、実測平面図を添付（建物の耐用年数、利用の現況等を併せて記載）します。

＜様式に基づく記載事項＞

- | |
|--|
| 1 起業者の氏名及び住所 |
| 2 事業の種類 |
| 3 起業地 |
| 4 事業の認定の告示の年月日 |
| 5 収用又は使用の手続を保留した起業地があるときは、手続開始の告示の年月日 |
| 6 土地所有者の氏名及び住所 |
| 7 関係人の氏名及び住所 |
| 8 物件がある土地の所在…地番・物件の番号・物件の種類（大きさ等を含む。）・数量・物件の所有者の氏名・所有権以外の権利の種類及び内容・所有権以外の権利者の氏名・実地の状況・調書を作成した年月日 |

② 作成手続

調書は土地所有者ごとに作成され、起業者は自ら調書に署名押印し、次に、土地所有者、関係人を立ち会わせ、署名押印させなければならないとされています。

土地所有者、関係人については、起業者が過失がなくて知ることができない者

は除かれます。過失がなくて知ることができないとは、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票の記載の調査等の真摯な努力をしても知ることができないことをいいます。権利の存否又は帰属に争いがある場合は、これには該当しないので、争いの当事者双方に立会いと署名押印を求める必要があります。

また、立会いの場所は現地に限らず、土地所有者等の住所、起業者の事務所等でもよいとされています。

なお、物件調書は、その土地の状態を確認して明らかにすることにより、収用委員会の審理に資するため作成されるものであることから、更地についても、物件が存在しないという事実の法定証拠として、作成することが必要と解されています。

③ 異議の付記

土地所有者、関係人のうち、調書の記載事項が真実でない旨の異議を有する者は、その内容を調書に付記して署名押印することができるとされています。

異議の付記による効果は、その内容と矛盾する調書の部分の推定力を遮断することにあるため、調書の記載事項と関係のないことについて付記されていても、効果はありません。また、署名押印のない場合も異議の付記は無効です。

④ 署名押印等の代行

土地所有者及び関係人に署名押印を求めた場合に、署名押印を拒んだ者、相当の期間内にその責めに帰すべき事由により署名押印をしない者、署名押印ができない者があるときには、市町村長に立会いと署名押印を求めなければならない、この場合に、市町村長は職員を立ち会わせ、署名押印させることができます。

市町村長が署名押印を拒んだ場合には、起業者の申請により、都道府県知事が職員のうちから立会人を指名し、署名押印させることになります。

この代行措置は、調書が適正に作成されたものであることを公的に確認させる趣旨によるものと解されています。

実際に立ち会った市町村長等が、その理由を記載して、自己の名義で署名押印する必要があるとされ、起業者のほかに起業者、土地所有者等と一定の関係にある者（法人の場合には一定の職務権限を有する者）は立会人になることができません。

⑤ 作成手続の特例

土地物件に関する権利者が極めて多く、しかも個々の補償金額が著しく低額であるような場合、各権利者につき署名押印等の通常の手続をとることは、起業者に過大な負担を課し、社会経済上も不合理であるため、市町村長による公告、縦覧の手続を経ることで調書の作成ができることとされています。

〔要件及び手続の流れ〕

a 要件

- (a) 土地調書…1筆の土地の所有者及び土地に関して権利を有する関係人（起業者が過失がなくて知ることができない者を除き、1人当たりの補償金の見積額が1万円以下の者）が、100人を超えると見込まれる場合
- (b) 物件調書…1筆の土地にある物件に関して権利を有する関係人（起業者が過失がなくて知ることができない者を除き、1人当たりの補償金の見積額が1万円以下の者）が、100人を超えると見込まれる場合
- b 手続の流れ
 - (a) 起業者は調書に署名押印し、土地が所在する市町村長に対し、調書の写しを添付した特例手続の申出書を提出
 - (b) 市町村長は、直ちに、起業者の名称、事業の種類及び申出に係る土地又は物件の所在地を公告し、公告の日から1か月間その書類を縦覧
 - (c) 起業者は、調書に氏名及び住所が記載された土地所有者及び関係人に対し、公告の日から1週間以内に公告があった旨を通知
 - (d) 調書に氏名が記載された土地所有者及び関係人は、調書の記載事項が真実でない旨の異議を有する場合、縦覧期間内に、起業者に対し異議申出書を提出
 - (e) 起業者は異議申出書を受け取った場合、調書に異議申出書を添付
- c その他
 - (a) 特例の要件に該当しても、通常の手続で作成することもでき、土地調書と物件調書で異なる手続をとることもできます。
 - (b) 調書の様式は、いずれの手続でも同じですが、特例の場合には立会人の記載がなく、これが記載の不備と混同されることを避けるため、土地収用法36条の2の規定により土地調書を作成する等の表示をすることが適当とされています。

⑥ 測量等が著しく困難な場合の調書の作成

起業者には土地物件の調査権が与えられ、調書作成のため土地又は工作物に立ち入って、測量し、物件を調査することができます。

しかし、土地所有者、関係人その他の者が正当な理由がないのに立入りを拒み、又は妨げたため、測量又は調査が著しく困難な場合には、他の方法により知ることができる程度で調書を作成すれば足りるとされており、例えば、航空測量、聴取調査、公簿記載事項の援用等の方法が考えられます。

これらの方法によった場合には、調書にその旨を付記しなければならないとされています。なお、この場合でも、土地所有者等の立会いと署名押印（拒否等の場合は市町村長等の代行）の手続は必要です。

⑦ 調書の効力

調書が土地収用法に定める手続（④～⑥の手続を含みます。）により作成される

と、その記載事項は真実に合致しているとの推定力が与えられます。

調書の効力は、起業者、土地所有者、関係人に及び、署名押印を拒否等した土地所有者等にも同様に及びますが、立会いを求められなかった者にまでは及ばないと解されています。作成手続の特例の場合には、異議申出書提出の機会が与えられた調書に氏名の記載のある土地所有者と関係人に及ぶと解されています。また、権利を承継した者にも効力は及びます。

調書に異議が付記されて署名押印された場合、又は作成手続の特例で異議申出書が提出された場合には、異議の内容と矛盾する調書の記載事項に係る部分の推定力は遮断されます。異議の付記等がなくても、収用委員会の審理において、意見書の提出又は口頭での陳述、資料提出等の申立てにより、調書の記載事項が真実に反していることが立証された場合も同様です。

これらの場合には、収用委員会の審理において真実の究明が行われることになります。

(3) 協議の確認（関係条文…116条～121条）

事業認定の告示後であっても、起業地内の未取得地については、任意の買収交渉での合意により取得されることも少なくありません。こうして私法上の契約により取得された場合には、収用又は使用の裁決による場合のような土地の原始取得や代行・代執行等の効果は生じないため、土地の引渡し、物件の移転等の義務が履行されないと、事業の実施に支障となることもあります。

そこで、任意の協議が成立した場合、起業者の申請により収用委員会が確認を行うことで、収用又は使用の裁決と同一の効果を生じさせることとしています。

① 申請

起業者は、起業地の全部又は一部について、土地所有者及び関係人の全員との間で権利を取得し、又は消滅させるための協議が成立した場合に、その土地所有者及び関係人の同意を得て、土地の所在する都道府県の収用委員会に協議の確認を申請することができます。

申請の期間は、事業認定の告示の日以後、収用又は使用の裁決の申請前に限られています。裁決申請後に協議が成立した場合には、和解調書の作成により同様の効果を得ることができます。

申請は、土地所有者及び関係人の同意を得たことを証する書面を添えて、以下の事項を記載した確認申請書を収用委員会に提出することにより行われます。

＜様式に基づく記載事項＞

- 1 協議が成立した土地の所在、地番、地目及び面積
- 2 前号の土地所有者及び関係人の氏名及び住所
- 3 協議によって取得し、又は消滅させる権利の種類及び内容
- 4 権利を取得し、又は消滅させる時期及び土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限
- 5 対償（注：対価・補償金額、残地補償、現物補償等）
※ 対償については、各人別にその内容、内訳及び支払の方法、時期等を明らかに記載することとされています。

② 申請書の補正等

提出された確認申請書及び添付書類が法令に規定する方式を欠く場合や所定の手数料を納めない場合には、収用委員会は相当な期間を定めて欠陥を補正させます。起業者がこの期間内に補正しない場合には、確認申請書は却下されます。

③ 申請書の公告、縦覧等

収用委員会が申請書を受理した場合には、市町村別に、関係のある部分の写しが市町村長に送付されます。

市町村長がこれらの書類を受け取った場合、直ちに確認の申請があった旨が公告され、公告の日から2週間、その書類が公衆の縦覧に供されます。

利害関係人は、この縦覧期間内に収用委員会に対し、協議の成立及び内容について、書面で異議を申し出ることができます。この場合の利害関係人は、確認申請書に記載されていない者で、協議の確認について法律上の利害関係を有する者をいいます。

④ 協議の確認等

収用委員会は、協議の確認の申請が、次の要件のすべてに該当する場合は、申請された事項について確認をし、該当しない場合には、確認を拒否することとされています。

ただし、異議の申出が申請された土地の一部に関するもので、他の部分に影響がない場合には、影響のない部分について、確認をしなければならないとされています。

- a 申請が法令の規定に違反していないこと。
- b 異議の申出がないか、又はあった場合にその異議の申出が違法であり、若しくは理由のないことが明らかであること。
- c 協議の内容が土地収用法第7章の規定に適合すること（確認の効果から、第7章の裁決に基づく補償の払渡し、権利の取得、土地、物件の引渡し又は物件の移転等に関する規定の内容に適合していることが求められます。）。

⑤ 確認書等の作成、送達

確認又は確認の拒否は、確認書又は確認拒否書を作成して行われます。確認書、確認拒否書には、当事者、結論（確認する旨又は確認を拒否する旨）、申請に係る協議成立の内容が記載され、これに理由及び成立の日（確認書等を議決した日）が付記されて収用委員会の会長及び確認等の会議（確認書等を議決した会議）に加わった委員が署名押印することとされています。

確認書、確認拒否書の正本には収用委員会の印章が押され、起業者、土地所有者、関係人及び異議を申し出た利害関係人に送達されます。

⑥ 確認の効果

協議の確認があった場合は、同時に権利取得裁決と明渡裁決があったものとみなされ、補償金等の支払、土地の原始取得、代行・代執行等の効果が生じます。この場合に、起業者、土地所有者及び関係人は、協議の成立及びその内容を争うことができないとされています。

2 裁決手続の概要

(1) 裁決の申請（関係条文…39条～41条）

起業者は、事業認定の告示の日（手続を保留した時は手続開始の告示の日）から1年以内に限り、収用又は使用しようとする土地が所在する都道府県の収用委員会に、収用又は使用の裁決を申請することができます。

収用又は使用の裁決は、土地に関する権利の取得・補償等を内容とする権利取得裁決と土地にある物件の移転・補償を内容とする明渡裁決からなり、明渡裁決については、別途、申立てが必要となります。

① 裁決申請書の提出

裁決の申請は、裁決申請書に次の書類を添付して収用委員会に提出することにより行われます。

<添付書類>

- a 事業計画書・起業地及び事業計画を表示する図面
- b 市町村別に次の事項を記載した書類
 - (a) 収用し、又は使用しようとする土地の所在、地番及び地目
 - (b) 収用し、又は使用しようとする土地の面積（土地が分割されることになる場合においては、その全部の面積を含む。）
 - (c) 土地を使用しようとする場合においては、その方法及び期間
 - (d) 土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所
 - (e) 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失補償の見積り及びその内訳
 - (f) 権利を取得し、又は消滅させる時期
- c 土地調書又はその写し

起業地内の未取得地を一括して申請しなければならないものではなく、裁決申請の準備状況、工事の工程等に応じて分割して申請することができるとされています。

(d)の土地所有者及び関係人の氏名及び住所については、起業者が過失がなくて知ることができない者は、記載しなくてよいとされています。この場合に、起業者は、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票の記載の調査等の真摯な努力をして、過失がないことを証明する必要があります。

(e)の損失補償の見積り及びその内訳については、積算の基礎を明らかにする必要があります。また、見積価格については、事業認定の告示の時点における価格を明示したものとすることが適切と考えられます。

提出部数は、正本1部及び写しとして、申請に係る起業地（土地）の存する市町村の数に1を加えた部数です。

なお、裁決申請は、裁決が行われないうちは、いつでも取り下げることができます。

② 裁決申請書の補正等

提出された裁決申請書及び添付書類が法令に規定する方式を欠く場合や所定の手数料を納めない場合には、収用委員会は相当な期間を定めて欠陥を補正させます。起業者がこの期間内に補正しない場合には、裁決申請書は却下されます。

(2) 裁決申請の請求（関係条文…39条）

土地所有者等が事業認定の告示後、早期に補償金の支払を受けられるようにする趣旨から、起業者に対し補償金の支払請求ができることとされていますが、補償金の支払には、裁決申請が行われ、収用委員会により裁決手続開始の登記がされて権利者が固定される必要があります、起業者が裁決の申請を行わないと、補償金も支払われないことになります。

そこで、土地所有者等からも起業者に対し裁決申請の請求ができることになっています。

① 請求権者

裁決申請の請求ができるのは、土地所有者と土地に関して権利を有する関係人です。ただし、次の者は補償金の早期支払を受ける必要があるわけではないため、除かれています。

- a 先取特権を有する者
- b 質権者
- c 抵当権者
- d 差押債権者又は仮差押債権者

② 手続等

裁決申請の請求は、裁決申請請求書に請求に係る土地等について自己が土地所

有者又は関係人であることを証する書面を添付して、起業者に提出することにより行われます。

請求の対象は、自己の権利ではなく、自己の権利に係る土地であることから、請求者以外の土地に関して権利を有する関係人についても、裁決手続が開始されることになります。

また、一団の土地については、裁決申請の対象外である残地部分を除き、分割して請求することができません。この場合の一団の土地とは、同一の目的に供されている一体の土地のことをいいます。

③ 過怠金

請求を受けた起業者が、その日から2週間以内に裁決の申請をしなかった場合、収用委員会の手続において、申請を怠った期間の日数に応じ、土地所有者等が受ける補償金の額につき、年 18.25%の割合により算定した過怠金の裁決が行われることになります。(関係条文…90条の4)

(3) 補償金の支払請求 (関係条文…46条の2～46条の4)

通常の手続では、収用委員会の権利取得裁決により土地等の補償金の額が決まりますが、土地所有者等は権利取得裁決を待たずに、事業の認定の告示後、権利取得裁決が行われるまでの間に、起業者に対し補償金の支払を請求することができます。

事業認定の効果として、収用等する土地等の補償金の額は、事業認定の告示の時の価格に固定され、以後は権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて算定されるため、この価格固定の影響をできるだけ緩和し、土地所有者等が早期に補償金の支払を受けられるようにするためです。

補償金の支払には、裁決手続の開始が前提とされるため、起業者からの裁決申請も他の土地所有者等からの裁決申請の請求も行われていない場合には、裁決申請の請求とあわせて請求しなければならないとされています。

補償金の支払請求を受けて行われる補償金の支払手続は、裁決手続と並行して進められることになります。

① 請求権者

補償金の支払請求ができるのは、土地所有者と土地に関して権利を有する関係人です。ただし、次の者は補償金の早期支払を受ける必要があるわけではないため、除かれています。

- a 先取特権を有する者
- b 質権者
- c 抵当権者
- d 差押債権者又は仮差押債権者

この制度の趣旨が土地等の補償に係る価格固定の影響の緩和にあることから、その影響を受ける権利を有する者が請求権者とされており、原則として裁決申請

の請求権者と同じになりますが、次の権利については、支払請求ができないとされています。

e 裁決手続開始の登記の前から差押え又は仮差押えの執行がされている権利

f e の差押え又は仮差押えの執行に係る滞納処分、強制執行又は競売により消滅すべき権利

また、差押え又は仮差押えの執行前に補償金の支払請求がされていても、差押え又は仮差押えの執行がされ、その後に裁決手続開始の登記がされた場合には、支払請求は効力を失います。

② 請求対象

支払請求の対象となるのは、価格固定が適用される土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償で、次のものです。

a 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償（関係条文…71 条）

b 使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償（関係条文…72 条）

c 残地補償（関係条文…74 条）

d 原状回復の困難な使用の補償（関係条文…80 条の 2）

また、次のものについては、支払請求の前に、土地所有者から収用委員会に対し収用を請求する意見書が提出された場合に限り、請求ができるとされています。

e 残地収用に係る補償（関係条文…76 条）

f 土地の使用に代わる収用に係る補償（関係条文…81 条）

なお、残地収用に係る補償でも、残権利に対する消滅補償については、価格固定の適用がないとされているため、支払請求の対象にはなりません。

③ 手続等

支払請求は、補償金支払請求書に請求に係る土地等に関して自己が土地所有者又は関係人であることを証する書面を添付して、起業者に提出することにより行われます。

裁決申請の請求とあわせて請求する場合には、書面の添付は必要ないとされています。

また、一団の土地については、裁決申請の請求と同様に分割して請求することができません。

④ 補償金の支払期限

支払請求を受けた起業者は、2 月以内に自己の見積りによる補償金を支払わなければなりません。裁決手続開始の登記がされていない（登記により権利者が固定されていない）場合は、登記がされた日から 1 週間以内に支払えばよいとされており、結局、2 月以内か登記の日から 1 週間以内のいずれか遅い日が期限と

なります。

収用委員会が裁決手続開始の決定をした場合は、直ちに起業者に通知することとされており、この通知があったときは、間もなく登記がされるので、支払期限を経過しないよう留意する必要があります。

なお、登記ができない権利についての期限は2月以内です。

⑤ 補償金の見積り等

起業者は、支払請求者が真実の権利者であることの確認のほか、権利の内容、土地の状況等について調査、確認した上で、補償金の算定をすることになります。

起業者が、補償金を不当に低く見積もり、又は期限までに支払わなかった場合、収用委員会の手続において、正当な補償金の額との差額につき、その差額の補償金の額に占める割合と遅滞した期間の日数に応じ、年6.25%から年18.25%の間の割合により算定した加算金の裁決が行われます。（関係条文…90条の3）

⑥ 補償金の支払等

補償金の支払に当たり、起業者は次の事項を記載した書面を相手方に交付しなければならないとされています。

- a 支払に係る土地の所在、地番及び地目等
- b 支払に係る権利の種類及び内容
- c 支払金額及びその積算の基礎

補償金は分割して支払うこともできますが、支払期限を経過すると加算金がかかることとなります。

また、起業者は次の場合には支払期限までに補償金を供託することができます。（関係条文…95条）

- d 補償金を受けるべき者が受領を拒んだ場合、又は補償金を受領できない場合
- e 起業者が過失がなく補償金を受けるべき者を確知できない場合
- f 起業者が差押え又は仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられた場合
- g 補償金が裁決手続開始の登記前に仮登記又は買戻しの特約の登記がされた権利に係るものである場合

供託をした場合には、遅滞なく、その旨を補償金を取得すべき者に通知しなければならないとされています（供託規則により所定の供託通知書と郵便切手等を付した封筒を被供託者の数だけ添付して供託官に発送を請求すれば、供託所から通知されます。）。

⑦ 担保物権者による物上代位

先取特権、質権、抵当権の目的物となっている土地等について支払請求がなされた場合、これらの担保物権は、請求者（債務者）が受けるべき補償金（補償金請求権）に対しても行うことができるとされていますが、補償金の払渡し前に差押えをする必要があります（関係条文…104条）。

この権利を行使することができるように、起業者はこれらの権利者に対して、補償金の支払前にあらかじめ、支払をする旨を通知しなければならないとされています（権利者の住居等が不明の場合は公示による通知を行うことができます。）。

供託をした場合についても、同様に通知することが望ましいと考えられます。

⑧ 補償金の支払請求の失効

補償金の支払期限前に権利取得裁決の裁決書の正本が起業者に送達された場合には、支払請求は効力を失い、その裁決額の支払により対応することになります。

(4) 裁決申請の特例（関係条文…44条・45条）

土地所有者等が補償金の支払請求をした場合、補償金が支払われるには、起業者により裁決申請がされ、収用委員会により裁決手続開始の登記がされて権利者が固定される必要があります。

このため、土地所有者等から補償金の支払請求とあわせて裁決申請の請求があった場合に、起業者が2週間以内に裁決申請をしないと過怠金が課され、早期の申請が間接的に強制される仕組みがとられています。

しかし、裁決申請の請求が土地調書の作成前に行われると、申請に必要なすべての書類を短期間で整えることは通常困難であるため、添付書類の一部を省略して申請することができることとされています。

この規定により申請する場合は、申請書でその旨を明らかにする必要があります。

① 省略できる事項、書類等

添付書類で記載が必要な次の事項は、記載しなくてもよいとされています。

- a 収用し、又は使用しようとする土地の面積
- b 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失補償の見積り及びその内訳

また、同様に記載が必要な土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所については、登記簿に現れた者の氏名及び住所の記載で足りるとされており、このような記載をする場合は、その旨を明らかにしなければなりません。ただし、登記名義人以外の真実の権利者が判明している場合には、その者について記載すべきです。

土地調書については、添付を省略できるとされています。

② 裁決申請があった旨の公告等

添付書類の一部を省略して裁決申請書が収用委員会に提出されると、これらの書類が法令に規定する方式を欠いて補正されないとして却下される場合を除き、申請に係る土地が所在する市町村長と添付書類に記載されている土地所有者及び関係人に裁決の申請があった旨の通知がされます（土地所有者及び関係人の住居等が不明の場合は公示による通知が行われます。）。

この通知を受けた市町村長により、直ちに通知に係る土地について裁決の申請があった旨が2週間公告されます。

なお、市町村長が通知を受けた日から2週間を経過しても公告の手続を行わない場合は、都道府県知事が起業者の申請により手続を代行できるとされています。

公告期間が経過すると、収用委員会により、裁決手続の開始決定、裁決手続開始の登記の手続が行われることになります。

③ 省略した部分の補充等

添付書類の一部を省略して裁決の申請をした起業者は、土地調書を作成後（損失補償の見積りを行い）、速やかに、省略した部分の添付書類の全部を（一括して一度に）提出して補充をしなければならず、補充をする際には、収用委員会に対し、その旨を書面で通知しなければならないとされています。

補充がされると、裁決申請書及びその添付書類を収用委員会が受理したものとみなされ、通常の裁決申請がされた場合と同様に、これらの書類の関係市町村長への送付、土地所有者等への通知、書類の縦覧等の手続が行われます。

(5) 明渡裁決の申立て（関係条文…47条の2・47条の3）

収用又は使用の裁決は、土地に関する権利の取得・補償等を内容とする権利取得裁決と土地にある物件の移転・補償を内容とする明渡裁決の二つに分けられています。

これは、事業認定の効果として、収用等する土地等の補償金の額が、事業認定の告示の時の価格に固定されるため、土地所有者等が早期に補償金の支払を受けられるようにするには、速やかな裁決が求められているのに対し、物件の移転等の補償については、物件の所有者等が早期の明渡しを望んでいない場合や起業者が工事の都合で早期の明渡しを必要としない場合もあり、それぞれの事情に応じて適切な時期に裁決できるようにされているものです。

しかし、手続は二つに分けられていても、土地収用法29条2項において、事業の認定の告示があった日から4年以内に明渡裁決の申立てがないと事業の認定は失効し、既にされた裁決手続開始の決定、権利取得裁決は取り消されたものとみなすとしているように、明渡裁決が常に必要とされ、権利取得裁決のみでは収用等の目的を達成することができない仕組みになっており、更地についても明渡裁決の申立てが必要とされています。

このようなことから明渡裁決の申立ては、収用又は使用の裁決の申請を前提にして、これとは別に行うこととされています。

申立ては、起業者のほかに、早期の補償を望む場合もあることから土地所有者と関係人も行うことができます。また、収用又は使用の裁決の申請を前提としているため、申立ての時期は、裁決の申請と同時かその後になります。

① 明渡裁決申立書等の提出

明渡裁決の申立ては、明渡裁決申立書を収用委員会に提出することにより行われます。この場合に起業者以外の者は、申立てに係る土地等について自己が土地所有者又は関係人であることを証する書面の添附が必要とされています。

土地所有者又は関係人から申立てがされた場合には、収用委員会から起業者に通知されます。

起業者がこの通知を受けた場合、又は自ら申立てをする場合には、収用委員会に次の書類を提出しなければならないとされています。

＜提出書類＞

a 市町村別に次の事項を記載した書類

- (a) 土地の所在、地番及び地目
- (b) 土地にある物件の種類及び数量（物件が分割される場合においては、その全部の物件の数量を含む。）
- (c) 土地所有者及び関係人の氏名及び住所
- (d) 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失補償を除くその他の損失補償の見積り及びその内訳
- (e) 土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限

b 物件調書又はその写し

同一の土地に土地所有者、関係人が複数いる場合でも、それぞれが単独で申立てを行うことができるとされています。この場合には、申立てをしていない者についても、明渡裁決の手続が開始されることになります。

(b)の土地にある物件の種類及び数量については、測量等が著しく困難で他の方法により物件調書を作成している場合は、調書と同様な記載で足りますが、その旨をここにも付記する必要があります。

(c)の土地所有者及び関係人の氏名及び住所については、裁決の申請と同様に、起業者が過失がなくて知ることができない者は、記載しなくてよいとされています。この場合に、起業者は過失がないことを証明する必要があります。

また、明渡裁決の申立てが裁決の申請後に行われる場合、この間に権利者が変わることもあり得ますが、裁決申請書の添付書類の記載と異なるときは、その旨とその理由を明らかにしなければなりません。

なお、権利取得裁決による権利取得の時期後には、従前の土地所有者等は権利を失っていますが、従前の用法に従い占有を継続することができることから、明渡しの義務を負わせるためには手続の対象とする必要があります、この場合の土地所有者及び関係人とは、収用した土地を現実支配している者を指すと解して、これらの従前の権利者を記載することになると考えられています。

(d)の損失補償の見積り及びその内訳については、積算の基礎を明らかにする必要があります。

bの物件調書については、作成後の時間の経過により、その内容が現況と著しく異なっている場合には、新たに作成して従前の物件調書とともに提出しなければならないことになっています。

提出部数は、正本1部及び写しとして、申立てに係る起業地（土地）の存する市町村の数に1を加えた部数です。

② 提出書類の補正

提出された書類が法令に規定する方式を欠く場合には、収用委員会は相当な期間を定めて欠陥を補正させます。明渡裁決の申立ては、土地所有者又は関係人もできることから、起業者が提出する書類は申立書の添付書類とされておらず、これらの書類に欠陥があっても、申立ての効力が失われるわけではありません。

(6) 裁決申請書等の公告、縦覧等（関係条文…42条・47条の4）

収用委員会が裁決申請書、明渡裁決申立書等の書類を受理した場合には、裁決申請書について、法令に規定する方式を欠いて補正されないとして却下される場合を除き、関係する市町村長に、これらの書類のうちその市町村に関係のある部分の写しが送付されます。

また、これらの書類に記載されている土地所有者及び関係人に、収用委員会から裁決の申請又は明渡裁決の申立てがあった旨の通知がされます。なお、市町村長による公告が行われることから、土地所有者、関係人の住居所等が不明の場合には、公示による通知は必要とされておらず、通知しなくてもよいとされています。

市町村長がこれらの書類を受け取った場合、直ちに、裁決の申請又は明渡裁決の申立てがあった旨と収用し、又は使用しようとする土地の所在、地番及び地目が公告され、公告の日から2週間、その書類が公衆の縦覧に供されます。

なお、市町村長が書類を受け取った日から2週間を経過しても公告、縦覧の手続を行わない場合は、都道府県知事が起業者の申請により手続を代行できるとされています。

(7) 意見書の提出（関係条文…43条・47条の4）

土地所有者、関係人及び準関係人は、市町村長による公告があると、収用委員会に対して意見書を提出することができるとされています。ただし、意見書の提出時期、記載事項等には一定の制限があります。

① 土地所有者及び関係人による意見書の提出

意見書が提出できる土地所有者及び関係人については、裁決申請等があった旨の通知を受けた者に限られておらず、裁決申請書等に記載されていない隠れた権利者、物件に関してのみ権利を有する者等も含まれています。

意見書の提出期間は縦覧期間内とされていますが、縦覧期間後においても、収用委員会が相当の理由があると認める場合には受理されます。

なお、損失補償に関する事項については、別途、収用委員会の審理の終結まで

提出することができるとされています。(関係条文…63 条)

② 準関係人による意見書の提出

土地収用法は、損失の補償に関する事項について、当事者の自由な処分に委ねても公益には影響しない私益的事項として、収用委員会が起業者と土地所有者等の申立ての範囲で裁決すべきことを定めています(関係条文…48 条・49 条)、起業者と土地所有者等が収用委員会において十分に権利を主張しない場合には、不当に低い補償金額の裁決となって、土地所有者等に対して財産上の請求権を有する債権者の権利が害されるおそれがあります。

そこで、損失補償の決定によってその権利を害されるおそれのある者は、準関係人として、損失補償に関して意見書を提出することができるとされています。(関係条文…43 条)

意見書の提出期間は、公告があった後から収用委員会の審理が終わるまでです(土地所有者等の損失補償に関する意見書の提出と同様に取り扱われます。)

また、意見書の提出は、自己の権利が影響を受ける限度(債権を保全する限度)において可能とされています。

③ 記載事項の制限等

土地所有者、関係人及び準関係人は、意見書に事業の認定に対する不服に関する事項その他の事項で、収用委員会の審理と関係がないことを記載することはできず、これらの事項が記載されている場合には、初めから記載がなかったものとみなされ、これらの記載以外の部分を有効なものとして取り扱われることになります。

④ 意見書提出の効果等

意見書を提出した者に対しては、収用委員会から審理開催に際して、あらかじめ期日と場所が通知されます。(関係条文…46 条。明渡裁決への準用はありませんが、当事者が異なる場合もあり通知すべきと考えられます。)

意見書を提出した土地所有者、関係人は、意見書に記載した事項について説明する場合に限り、審理において意見書を提出し、口頭で意見を述べることができるとされています。したがって、意見書を提出しないと、損失補償に関する事項以外については、審理での意見書の提出と意見の陳述はできなくなります。(関係条文…63 条)

意見書を提出した準関係人は、審理において意見を述べる権利はなく、傍聴人の立場にとどまりますが、収用委員会が審理のために必要な参考人として審問する場合には、発言の機会が与えられます。(関係条文…65 条)

提出された意見書に損失補償に関する事項が記載されている場合には、収用委員会はその範囲をこえて裁決できないことになります。(関係条文…48 条)

(8) 裁決手続開始の決定、公告、登記（関係条文…45条の2・45条の3）

補償金の支払請求において、支払の相手方となる権利者を固定し、また、裁決手続における当事者を固定するために、裁決手続開始の決定、公告、登記の手続が定められています。

収用委員会は、裁決申請書等の縦覧期間（特例により添付書類の一部を省略して裁決申請があった場合には、裁決申請があった旨の公告期間）の経過後、遅滞なく、裁決手続の開始を決定してその旨を公告し、かつ、申請に係る土地を管轄する登記所に、その土地及びその土地に関する権利について裁決手続開始の登記を嘱託しなければならないとされています。

裁決申請の対象外である残地は、決定、登記の対象とされていません。一方で、残地補償、残地収用に係る補償は、補償金の支払請求の対象とされていますが、土地所有者が補償金の受領後に残地のみを譲渡した場合には、残地補償、残地収用の要件を欠き、譲渡を受けた者が重ねて補償金を請求することはできず、後日の権利取得裁決において、起業者は支払った補償金に相当する額の返還を受けることができます。

仮登記上の権利、既登記の買戻権は、土地に関する権利とされているわけではありませんが、これらの権利は譲渡が可能なため権利者を固定する必要がありますが、決定、登記の対象となっています（土地等に係る差押え、仮差押え、仮処分については、これらの処分の目的となっている権利が決定、登記の対象です。）。

裁決手続開始の登記がされると、登記に係る権利の承継等は、一定のものを除き、起業者に対抗できなくなります。

なお、これらの手続は、明渡裁決の申立てについてはありません。

① 裁決手続開始の決定、公告

裁決手続開始の決定は、裁決申請書の添付書類に基づき、収用委員会の会議において行われ、裁決手続開始決定書が作成されます。この決定書は裁決手続開始の登記において、登記原因を証する書面となります。

収用委員会が裁決手続の開始を決定した場合には、直ちに、その旨が起業者に通知されるとともに、公告されます。公告は、愛知県収用委員会の場合、愛知県公報に登載することにより行われます。

裁決手続開始の決定が起業者に通知されるのは、決定後間もなく裁決手続開始の登記が行われ、補償金の支払請求の期限が到来する場合があること、裁決手続開始決定書の記載と登記簿の記録が異なるとき等には、起業者による前提登記（裁決手続開始決定書の正本を代位原因を証する書面として行われる代位登記）が必要な場合があることなどからです。

補償金の支払請求に対して、裁決申請の特例により添付書類の一部を省略して申請がされた場合には、早期に補償金を支払う必要があることから、省略された

土地調書等の補充を待たずに決定すべきと考えられます。しかし、決定に当たっては、対象となる土地の範囲が明確に示されている必要があり、申請に係る土地が1筆の土地の一部で、その面積や区域が明示されていない場合には、決定をすることができません。このため、起業者は土地調書等の補充を早急に行う必要があります。

なお、裁決手続開始の決定、公告は、登記が行われることによって本来の目的である権利者の固定が可能になるものですが、申請に係る土地についての権利が登記できない場合でも、決定の内容を公告すること自体に一定の意義はあるので、決定、公告は行うべきと考えられます。

② 裁決手続開始の登記

収用委員会による裁決手続開始の登記の嘱託は、裁決手続開始決定書の正本を登記原因を証する書面として行われます。

登記の嘱託は、補償金の支払請求がされている場合には、その支払期限に影響するため、手続開始決定後、公告を待つことなく速やかに行われますが、起業者による分筆、地積更正、相続等の前提登記が必要な場合には、その完了後となるため、起業者においても、収用委員会からの手続開始決定の通知後速やかに、前提登記を行う必要があります。

登記できない権利は、手続開始の決定の対象となっても、登記の嘱託の対象にはならず、嘱託の対象となるのは、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、採石権、仮登記上の権利及び既登記の買戻権です。

鉱業権、漁業権等の登録されている権利については、収用委員会から登録行政庁に登録の嘱託が行われます。

③ 裁決手続開始の登記の効果

裁決手続開始の登記があった場合の効果は、次のとおりです。

a 権利の変動等の制限

以下の権利の変動等は、起業者に対抗することができません。

- (a) 裁決手続開始の登記に係る権利の承継
- (b) 裁決手続開始の登記に係る権利についての仮登記又は買戻しの特約の登記
- (c) 裁決手続開始の登記に係る権利についての差押え、仮差押えの執行又は仮処分執行

これにより、起業者が認めた場合を除き、補償金の支払請求における支払の相手方と収用委員会における裁決手続の当事者が固定されることになります。しかし、登記名義人が真実の権利者でない場合には、真実の権利者による権利の承継には対抗できないため、起業者は真実の権利者の把握に努める必要があります。

なお、時効取得、法定地上権の取得、法定借地権の取得は、(a)の権利の承継

に当たらないと解されています。

一方、以下の権利の変動等は起業者に対抗することができます。

(d) 相続その他の包括承継

(e) 裁決手続開始の登記前に登記された買戻権の行使

(f) 裁決手続開始の登記前にされた差押え若しくは仮差押えの執行に係る滞納処分、強制執行又は担保権の実行としての競売による権利の取得

収用委員会の裁決手続中に強制競売等により買受人が確定した場合には、裁判所から収用委員会に通知がされ、その買受人が新たに土地所有者又は関係人として取り扱われることになります。

b 補償請求権の譲渡等の禁止の解除

裁決手続開始の登記の対象となる土地に関する権利と、土地が収用又は使用されることによる損失の補償請求権がいずれも差押え、譲渡等が可能であるとした場合には、双方の権利の差押え、譲渡等が競合して、土地の差押えに支障を生じたり、収用手続が複雑化することになるため、これを避ける趣旨から、裁決手続開始の登記により土地に関する権利の差押え、譲渡等が起業者に対抗できなくなる前は、補償請求権の差押え、仮差押えの執行、譲渡又は質権の設定はできないとされています。

しかし、裁決手続開始の登記後は、土地に関する権利の差押え、譲渡等が起業者に対抗できなくなるため、補償請求権の差押え、譲渡等を認めても競合による問題が生じることはないので、差押え、譲渡等ができることになります。

ただし、裁決手続開始の登記後においても、既にその登記前に差押え又は仮差押えの執行がされている権利（質権、抵当権その他の権利で、差押え又は仮差押えの執行に係る滞納処分、強制執行又は競売によって消滅すべきものを含みます。）の取得は、起業者に対抗できるとされており、競合による問題が生じるため、これらの権利に対する補償請求権については、差押え、譲渡等はできないとされています（補償金の支払請求もできないとされています。）。

裁決手続開始の登記ができない権利に係る補償請求権については、譲渡等の禁止の対象とされていません。

④ 裁決手続開始の登記の抹消

裁決手続開始の登記は、土地又は建物の収用による所有権の移転登記をするときに、登記官により職権で抹消されます。

また、次の場合には、収用委員会により裁決手続開始の登記の抹消の嘱託が行われます。

a 裁決手続開始の決定が取り消されたものとみなされた場合（関係条文…29条：事業認定の失効、100条：収用又は使用の裁決の失効）

b 使用の権利取得裁決に基づき起業者が使用権を取得した場合

- c 裁決手続開始の決定が失効した場合
- d 裁決手続開始の決定の取消しがあった場合
- e 任意売買の成立等により、裁決の申請の取下げがあった場合
- f 嘱託の過誤により、裁決手続開始の登記がなされた場合

(9) 審理、調査（関係条文…46条・60条の2～65条の2・136条）

収用委員会が裁決を行う上で必要な判断をし、心証を得るための手続として、審理と調査があります。

審理は、収用委員会が起業者、土地所有者、関係人等に出席を求め、対審構造のもとで、その意見等を聴いて当否を判断するための手続で、収用委員会が裁決を行うには必ず審理を経なければならないとされています。審理は、原則として公開で行われ、起業者、土地所有者、関係人には、意見を述べる権利が与えられています。

また、審理手続外において、収用委員会がその職権により、独自に心証を得るために行う資料収集の手続として調査があります。

① 手続の委任等

この審理と調査について、手続の促進を図る趣旨から、収用委員会は事務の一部を委員に委任することができるとされています（委任を受けた委員を指名委員といいます。）。さらに、収用委員会又は指名委員は、現地調査の事務を事務局等の職員に行わせることができます。

指名委員の数に特に制限はありませんが、複数の場合には全員で委任された事務を処理しなければならず、指名委員の一部が欠席した場合には、審理は開催できないと考えられています。愛知県収用委員会の場合、通常は事件ごとに2名の指名委員を置いています。

ただし、委員が申請に係る事案について次に該当する場合は、除斥され、審理に加わることはできません（忌避、回避についての定めはありません。）。

- a 起業者、土地所有者及び関係人
- b 起業者、土地所有者及び関係人の配偶者、4親等内の親族、同居の親族、代理人、保佐人及び補助人
- c 株式会社、合名会社、合資会社、合同会社その他の法人が起業者、土地所有者及び関係人である場合の、株式会社の取締役、執行役及び監査役、合名会社の社員、合資会社の無限責任社員及び業務を執行する有限責任社員、合同会社の業務を執行する社員その他法人の理事、監事その他これらに準ずる職務権限を有する者

② 審理の開始

裁決申請書及びその添付書類の縦覧期間経過後、収用委員会は、遅滞なく審理を開始しなければならないとされています。審理を開始する場合には、収用委員会からあらかじめ次の者に審理の期日と場所が通知されます。

- a 起業者
- b 裁決申請書の添付書類に記載されている土地所有者及び関係人
- c 裁決申請書等の縦覧期間中に意見書を提出した者（関係条文…43 条。自己が権利者であると主張する者、物件に関してのみ権利を有する者、準関係人で、意見書を提出した者を含みます。）
- d 裁決申請書等の縦覧期間前から残地収用、土地の使用に代わる収用を請求する意見書を提出した者（関係条文…87 条。これらの収用に係る補償金の支払請求をするため、事前の提出が必要な意見書を提出した土地所有者です。）

通知は書面でしなければならず、通知の相手方の住居所等が不明の場合は公示による通知が行われます。

この通知がされていても、土地所有者が審理に出席しない場合には、収用委員会は欠席のまま審理及び裁決をすることができ、補償金額についての土地所有者の申立額を確認する必要はないとされています（この通知を欠いたり、公示による通知の手続を欠いたままされた裁決は、通知の相手方との関係では無効です。）。

第2回目からの審理については、こうした通知が義務付けられているわけではありませんが、通常は、出席者には審理の場において口頭で通知され、欠席者には後日、書面で通知されています。

なお、裁決手続開始の決定、登記も、審理の開始と同様に、裁決申請書等の縦覧期間の経過後に遅滞なく行うこととされており、両制度はその目的を異にしているので、審理の開始が先行することもあり得るわけですが、登記により権利者が固定された後に、審理を開始することが望ましいと考えられ、そのように運用されています。

③ 審理の手続

審理の手続は、発言の許可、制限や当事者に対する質問、釈明等のほか秩序維持等の審理の場の進行に関するものと期日、場所の指定等の審理全体の進行に関するものがあります。

審理は、委員に委任しない場合は会長が指揮し、委任した場合にはその指名委員が指揮します。

起業者、土地所有者等が述べる意見、申立て、審問その他の行為が、既に述べた意見、申立てと重複する場合や申請に係る事件と関係がない事項にわたる場合など相当でないと認める場合には、会長又は指名委員は、これを制限することができ、また、公正な審理の進行を妨げる者に対しては、退場を命ずることができます。

審理は公開で行われ、傍聴することができます。ただし、審理の公正が害されるおそれがある場合など公益上必要があると収用委員会が認める場合には、公開しないことができるとされています。

④ 起業者、土地所有者、関係人の権利等

起業者、土地所有者、関係人は審理において、意見書を提出し、意見を述べる
ことができるほか、これらの意見等の内容を証明するため資料の提出等を申し立
て、収用委員会が出頭を命じた参考人等に対する審問を申し立てることができます。

a 意見書の提出、意見の陳述

意見の内容により、次のように取り扱われます。

(a) 損失補償に関する事項

損失補償に関する事項については、審理が終結するまで新たに意見書を提
出し、意見を述べるできるとされています（意見の変更、追加を繰り
返したり、結審直前に意見を変更、追加することは、審理を遅延させる行為
として制限されることがあります。）。

これらの事項については、当事者の自由な処分に委ねても公益には影響し
ない私益的事項として、土地収用法は、収用委員会が起業者と土地所有者等
の申し立てた範囲で裁決すべきことを定めており（関係条文…48条・49条）、
収用委員会において、起業者、土地所有者、関係人に意見の提出、陳述の機
会を十分与え、審理を尽くすべきと考えられているためです。

損失補償に関する事項には、次のようなものがあります。

➤ 権利取得裁決関係

- ・ 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金
（関係条文…71条。土地所有者からの残地収用の請求（76条1項）、土
地の使用に代わる収用の請求（81条1項）が認められる場合を含みます。）
- ・ 使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金
（関係条文…72条）
- ・ 残地補償（関係条文…74条）
- ・ 原状回復の困難な使用の補償（関係条文…80条の2）
- ・ 替地による補償（関係条文…82条）
- ・ 耕地の造成（関係条文…83条）
- ・ 宅地の造成（関係条文…86条）

➤ 明渡裁決関係

- ・ 工事の費用の補償（関係条文…75条）
- ・ 移転料の補償（関係条文…77条）
- ・ 移転困難な場合の所有者からの収用請求（78条）、移転料多額の場合
の起業者からの収用請求（79条）により収用する物件の補償（関係条文
…80条）
- ・ 工事の代行による補償（関係条文…84条）

- ・ 移転の代行による補償（関係条文…85条）
- ・ 宅地の造成（関係条文…86条。ただし、88条の補償の範囲内に限られます。）
- ・ その他通常受ける損失の補償（関係条文…88条）

これらの損失補償に関する事項についての意見は、口頭でした場合には、収用委員会の裁決を拘束する効力は生じないため、意見書で提出する必要があります（関係条文…48条・49条）

また、これらの損失補償に関する事項において、当事者からの請求、要求を補償の前提としている場合には、その請求、要求についても意見書によってする必要があります（関係条文…87条。条名に下線のあるものが該当します。このほかに76条1項、81条1項の請求があった場合の関係人からの権利の存続請求（76条2項、81条2項）もこれに該当します。）。

(b) 損失補償に関する事項以外の事項

裁決申請書の添附書類又はこれらの書類の縦覧期間内に提出された意見書（縦覧期間後に収用委員会が相当の理由があると認めて受理されたものを含みます。）に記載された事項については、これを説明する場合に限り、意見書を提出し、又は口頭で意見を述べることでできるとされています。

裁決申請書の添付書類に記載された事項を説明する場合として、土地所有者、関係人が意見書の提出等ができるのは、土地調書に異議を付記して署名押印した場合、又は権利者多数による土地調書作成手続の特例において関係書類の縦覧期間内に異議申出書を提出した場合があります。

意見書の提出等は、提出済みの意見書等を説明する場合に限られ、意見の変更、追加は制限されています。

ただし、土地調書、物件調書に異議の付記等がなくても、調書の記載事項が真実に反していることの立証をする場合、調書の作成手続上の違法を主張する場合には、制限は受けないと解されています。このほかに、収用委員会がその権限により意見書の提出を命じた場合も制限の例外となります。

なお、明渡裁決の申立てに伴う提出書類、これらの書類の縦覧期間内に提出された意見書については、土地収用法に特に定めはありませんが、裁決申請における規定の類推適用が当然にあるものとして、同様に扱われています。

(c) 審理と関係のない事項

事業の認定に対する不服に関する事項その他の事項で、収用委員会の審理と関係がないものを、提出する意見書に記載し、口頭で意見を述べることはできません（裁決申請書等の縦覧期間内に提出する意見書にも、これらの事項は記載できないとされています。）。

b 資料提出等の申立て

起業者、土地所有者、関係人は、裁決申請書の添付書類又はこれらの書類の縦覧時に提出した意見書により申し立てた事項と審理における意見の内容を証明するために、収用委員会に対して、次のような申立てをすることができます。

- (a) 資料を提出すること。
- (b) 必要な参考人を審問すること。
- (c) 鑑定人に鑑定を命ずること。
- (d) 土地又は物件を実地に調査すること。

参考人とは、起業者、土地所有者、関係人以外の者をいい、準関係人も含まれます。

この申立てが認められるかどうかは収用委員会の判断に委ねられています。収用委員会は申立てを相当と認める場合には、その権限により、申し立てられたことを強制的な処分として行うことができるとされています。

なお、この申立てに関しても、明渡裁決の申立てに伴う提出書類、これらの書類の縦覧期間内に提出された意見書により申し立てた事項についての定めはありませんが、意見の提出等と同様に考えられています。

また、土地調書、物件調書に関して、記載事項が真実に反していることの立証をするときなどの意見の提出等ができるとされている場合における資料提出等の申立てについても、定めはありませんが、これらの意見を立証するためには、申立てが認められる必要があると考えられます。

c 審問の申立て

起業者、土地所有者、関係人は、審理において収用委員会がその権限により出頭を命じた参考人、鑑定人を自ら審問することを申し立てることができます。

ただし、収用委員会が、職権により資料収集等を行う手続である調査において出頭を命じた場合には、申立ての対象にならないと解されています。

⑤ 収用委員会の権限

収用委員会が、起業者、土地所有者、関係人による資料提出等の申立てを相当と認める場合、又は審理、調査のために必要と認める場合には、次の処分をすることができます。

- a 起業者、土地所有者、関係人又は参考人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。
- b 鑑定人に出頭を命じて鑑定させること。
- c 現地について土地又は物件を調査すること。

これらの処分のうち、aの出頭命令等とbの鑑定命令については、審理と調査のいずれにおいても行われますが、cの現地調査については、調査としてのみ行われます。

また、これらの処分については、実効性を確保するため、虚偽の鑑定をしたり、現地調査を拒む等した場合には、刑罰が科され、正当な事由がなくて命令に応じない場合等には過料が科されます（関係条文…141条・144条・146条）。

このような強制的な処分であるため、会長又は指名委員の審理指揮権には含まれておらず、収用委員会の権限とされていますが、収用委員会がこの権限を指名委員に委任した場合には、指名委員が行使することになります。

このほかに、鑑定人の資格、現地調査の方法等については、次のとおりです。

d 鑑定人の資格等

鑑定人に土地、建物又はこれらに関する所有権以外の権利の価格を鑑定させる場合には、その鑑定人のうち少なくとも1人は、不動産鑑定士でなければならないとされています。

また、鑑定の公正を期する趣旨から、鑑定人になることができるのは、起業者、土地所有者及び関係人とこれらの者の親族、代理人等（法人が起業者、土地所有者及び関係人である場合には法人の役員等の職務権限を有する者）以外の者とされています。

e 現地調査の方法等

現地調査を行う場合に、土地所有者等への事前の通知や土地所有者等の立会いが法律上求められているわけではありませんが、通知をすることが望ましいとされており、そのように運用されています。ただし、現地への立入りが妨害等により困難な場合には、必ずしも現地に立ち入ることを要しないと解されています。

調査の対象となる土地は、収用又は使用する土地に限られず、必要な場合には隣接地も含まれますが、物件については、土地にある物件と解されているため、帳簿等の書類については対象になりません（資料提出命令の対象となります。）。

指名委員又は職員が現地調査をする場合には、身分を示す証票を携帯し、利害関係人から請求があれば示さなければならないとされています。

f 鑑定人、参考人に対する旅費、手当の支給

鑑定人、参考人に対しては、都道府県の条例により旅費と手当が支給されます。この手当には、鑑定に必要な現地の調査、資料の収集等の鑑定の手段として付随するものの費用も含まれます。

鑑定人、参考人の旅費、手当については、裁決手続において受益者となる起業者の負担とされており（関係条文…126条）、都道府県が鑑定人、参考人に支給し、起業者は支給額に相当する額を都道府県に支払うことになります。このため、その額と納期限を裁決書の主文で示すことが多く行われています（裁決書の必要的記載事項ではありません。）。

なお、期限までに納付されない場合は地方自治法に基づき督促が行われますが、それでも納付されない場合は、民事執行法の手続によることになります。

⑥ 代表当事者

土地所有者、関係人が多数にのぼる場合、収用委員会は開催通知等の手続に多くの日数を要したり、審理会場の確保に困難をきたす上、審理自体も長時間に及ぶなど円滑、迅速な審理に支障が生じることになります。また、土地所有者、関係人にとっても、審理が長期化したり、審理の場で十分に意見を述べることができないことは、権利保護の点から望ましいとはいえません。

そこで、共同の利益を有する多数の土地所有者、関係人が、その中から、全員のために収用委員会の審理において当事者となる代表当事者を選定できるとされています。また、土地所有者、関係人が著しく多数の場合には、収用委員会が代表当事者の選定を勧告できることになっています。

a 代表当事者の選定等

代表当事者は、共同の利益を有する多数の土地所有者、関係人の中から、3人以内で選定することができ、選定の方法は特に規定されていませんが、選定については、書面をもって証明しなければならないとされています（代表当事者を選定した全員の署名押印が必要になります。）。

また、共同の利益を有するかどうかは、土地所有者、関係人の判断によることとなりますが、境界争いのない土地所有者、持分争いのない共有者、借地権割合に争いのない土地所有者と借地権者との間には、一般的に共同の利益が認められると考えられます。

多数とは4人以上と解され、共同の利益を有していれば、土地所有者、関係人の一部が代表当事者を選定することもでき、選定の時期は審理手続の開始前に限られていません。

代表当事者を選定した土地所有者、関係人は、選定の取消し、変更ができますが、その場合には、選定の場合と同様に書面をもって証明する必要があります。また、代表当事者の辞任には選定者全員の同意を要すると解されています。

なお、代表当事者の地位は、信頼を基礎とする一身専属的なものであるため、代表当事者が死亡した場合、相続人にその地位が承継されるものではありません（土地所有者、関係人としての地位は承継されます。）。

b 代表当事者の権限等

代表当事者は、各自が他の選定者のために、収用委員会の審理に関する一切の行為をすることができるとされています。具体的には、次の行為とこれらに付随する行為で、一切の行為とされていることから、一部の行為を除外することはできません。また、代表当事者以外の選定者は、代表当事者を通じてのみこれらの行為をすることができることになります。

- (a) 審理の期日及び場所の通知の受領（関係条文…46 条）
- (b) 和解の勧めの受領（関係条文…50 条）
- (c) 意見書の提出、意見の陳述（関係条文…63 条 1 項・2 項）
- (d) 資料の提出、参考人の審問、鑑定命令、実地調査の申立て（関係条文…63 条 4 項）
- (e) 収用委員会が出頭を命じた参考人、鑑定人に対する審問の申立て（関係条文…63 条 5 項）
- (f) 収用委員会が審理のため必要と認める場合等にする処分受領（関係条文…65 条）

一方、次のような行為は、審理に関する行為とはいえ、代表当事者の権限には属さないことになります。収用委員会は、裁決に当たって、土地所有者、関係人のすべてを名宛人として裁決書に記載し、その送達もそれぞれに対して行わなければならないとされています。

- (g) 裁決申請書の縦覧期間中の意見書の提出（関係条文…43 条）
- (h) 明渡裁決の申立て（関係条文…47 条の 2）
- (i) 明渡裁決の申立てに伴う提出書類の縦覧期間中の意見書の提出（関係条文…47 条の 4）
- (j) 裁決書の送達受領（関係条文…66 条）

代表当事者が複数の場合、共同で行為をする必要はなく、各自が他の選定者のために行為をすることができ、各自のした行為の効果は選定者全員に帰属することになります。

また、この場合、収用委員会は 1 人の代表当事者に通知等をすれば足りるとされています。

c 代表当事者選定の勧告

収用委員会は、共同の利益を有する土地所有者又は関係人が著しく多数である場合、審理の円滑な進行のため必要があると認めるときには、土地所有者、関係人に対し、代表当事者を選定すべきことを勧告することができるとされています。

土地所有者等は自らの意思により手続に参加しているわけではないため、その審理参加権を保障する観点から、土地所有者等の権利を害さない限度において収用委員会に勧告権限が与えられているもので、勧告に応ずるかどうかは、勧告を受けた土地所有者等の任意の判断によることになります。

⑦ 代理人

審理、調査の手続やあつせん、仲裁の手続において、土地所有者、関係人が専門的な知識等が十分でない場合、また、事業認定の申請や裁決の申請、意見書の提出等において、起業者が用地取得等の業務を他に委託している場合などには、

代理人により手続を進めることが権利者の保護と手続の円滑な進行を図る上で必要なことから、弁護士その他適当な者を代理人とすることができるとされています。

a 代理人の資格

代理人になることができるのは、弁護士等の有資格者に限りません。また、自然人に限定されず法人も代理人になることができます。

b 代理権限の証明

代理人については、代理権の存在とその範囲を明確にするため、書面をもって権限を証明しなければならないとされており、権限を証する書面を提出する必要があります。

c 代理人の数の制限

収用委員会は、審理の円滑な進行のため必要があると認める場合には、審理の期日に出席する代理人の数を、当事者のそれぞれについて3人までに制限することができるとされており、当事者にあらかじめ通知することによってその効力が生じることになっています。

この制限については、代理人が法人の場合でも、審理に出席できる自然人の数を3人までとする趣旨であり、また、起業者、土地所有者、関係人のそれぞれの事情に応じ、審理の公正さが損なわれない限度で、異なった数を定め、一方のみを制限することも可能とされています。

(10) 和解（関係条文…50条）

裁決の申請がなされた後であっても、当事者間の合意により円満に用地取得が行われることは望ましいことであり、また、当事者にとって、和解による解決は手続にかかる期間の短縮や負担の軽減にもつながります。

こうしたことから、土地収用法では、収用委員会が審理の途中においていつでも当事者双方に和解を勧めることができることとし、当事者間で和解が成立して収用委員会が和解調書を作成した場合には、これに収用又は使用の裁決と同一の効果を与えています。

また、事業認定の告示までには、あっせん（合意は私法上の契約としての効力）と仲裁（合意は確定判決と同一の効力）の手続が、事業認定の告示から裁決の申請までの間には、協議の確認（協議の成立に基づく確認は裁決と同一の効果）の手続があり、和解の手続と合わせて、用地取得のすべての過程に当事者間の合意に基づく解決制度が設けられています。

なお、当事者間で和解が成立した場合、和解調書の作成に至らずに、私法上の契約が締結されて裁決の申請、明渡裁決の申立てが取り下げられる例も多くみられます。この場合には、土地の原始取得や代行・代執行等の裁決と同一の効果は生じませんので、注意が必要です。

① 和解の勧め

和解を勧めるかどうかは、収用委員会が当事者の意見とその対立点等を踏まえ、各事案の状況に基づき、合意成立の可能性や条件等を見極めて判断し、和解を勧める場合には、審理又は調査の際に、当事者にその旨が伝えられ、意向の確認などが行われることになります。

② 和解調書作成の要件

和解調書の作成には、次の要件を満たしていることが必要です。

- a 収用又は使用しようとする土地の全部又は一部について和解がととのったこと（土地の一部についてのみの和解の成立も対象になります。また、和解の成立には収用委員会の関与がない場合も含まれます。）。
- b 起業者と土地所有者及び関係人の全員との間に和解がととのったこと（権利取得裁決に相当する和解調書の作成では、借家人等の物件についての権利のみを有する者は含まれません。）。
- c 権利取得裁決又は明渡裁決に係るすべての事項について和解がととのったこと（権利取得裁決、明渡裁決、その双方にそれぞれ相当する和解調書の作成が行われることになります。）。
- d 和解の内容が土地収用法第7章の規定に適合すること（和解調書作成の効果から、第7章の裁決に基づく補償の払渡し、権利の取得、土地、物件の引渡し又は物件の移転等に関する規定の内容に適合していることが求められます。）。

③ 和解調書作成の申請

和解調書の作成は、起業者、土地所有者及び関係人からの申請により行われますが、申請の方式については、特に定められていません。

審理等の収用委員会の手続において、収用委員会から示された和解案を受諾する場合には、口頭でも差し支えありませんが、収用委員会の手続外で和解が成立した場合には、和解の内容を確認するためにも書面による申請が望ましいと考えられます。

なお、地方公共団体が起業者として和解する場合には、地方自治法 96 条 1 項 12 号の規定により議会の議決が必要になります。

④ 和解調書の作成、送達

当事者の申請を受けた収用委員会は、調書作成の要件を満たしていると認定した場合、和解調書を作成することになります。

和解調書には、権利取得裁決の裁決事項（収用又は使用する土地の区域、使用の場合の方法及び期間、損失の補償、権利取得の時期等）又は明渡裁決の裁決事項（権利取得裁決の裁決事項以外の損失の補償、明渡しの期限等）のすべてを記載し、収用委員会の会長及び和解調書の作成に加わった委員、起業者、土地所有者及び関係人が署名押印することとされています。

和解調書の正本には収用委員会の印章が押され、起業者、土地所有者及び関係人に送達されます。

⑤ 和解調書作成の効果

和解調書の作成があった場合は、権利取得裁決又は明渡裁決があったものとみなされ、補償金等の支払、土地の原始取得、代行・代執行等の効果が生じます。この場合に、起業者、土地所有者及び関係人は、和解の成立及びその内容を争うことができないとされています。

(11) 裁決申請等の取下げ

土地収用法に特に定めはありませんが、起業者は、裁決が行われるまでの間に、土地所有者等との間で合意が成立した場合など裁決を求める必要がなくなったときには、裁決申請又は明渡裁決の申立ての全部又は一部を取り下げることができます。

和解において土地所有者等の全員の合意が得られない場合に、合意が成立した部分について裁決申請等を取り下げ、残る部分について裁決手続を進めることも可能です。

ただし、取下げをした場合、取り下げられた部分は初めから係属しなかったものと考えられ、その部分に係る事業認定を失効させる等の効果（関係条文…29条）が生じることになりますので、留意する必要があります。

(12) 裁決（関係条文…47条・47条の2・48条・49条）

裁決申請及び明渡裁決の申立てに対して、審理等の手続を経た後に裁決という形で収用委員会の判断が示されます。

裁決には却下の裁決と収用又は使用の裁決があり、収用又は使用の裁決は、土地に関する権利の取得・補償等を内容とする権利取得裁決と土地にある物件の移転・補償を内容とする明渡裁決の二つに分けられています。

収用又は使用の裁決が分けられているのは、土地等の権利取得に伴う補償金の支払については、価格固定の影響を緩和するため早期に行う必要があるのに対し、土地や物件の明渡しについては、必ずしも早期に行う必要がない事情を考慮して、それぞれ適切な時期に裁決ができるようにされているものですが、権利取得裁決と明渡裁決の双方がなければ収用又は使用の目的は達成されません。

明渡裁決は、権利取得裁決とあわせて、又は権利取得裁決のあった後に行うこととされていますが、実際には、裁決申請と明渡裁決の申立てが同時に行われ、裁決も一通の裁決書により行われる例が大多数といえます。

① 却下の裁決

裁決の申請が次に該当する場合、収用委員会は、却下の裁決を行わなければならないとされています。

なお、却下の裁決がなされても事業認定が失効していない場合、起業者は、却下の事由を消滅させる措置を講じた後に、再度裁決の申請をすることができます。

- a 申請に係る事業が事業認定の告示がされた事業と異なるとき。

収用又は使用の裁決は、事業認定を前提としていることから、事業認定の告示がされた事業と異なる場合には却下されることとなります。事業の種類が異なる場合や事業の種類が同じ場合でも事業の目的が全く異なる場合などが該当すると考えられます。

- b 申請に係る事業計画が事業認定申請書の事業計画書に記載された計画と著しく異なるとき。

事業認定については、事業計画が土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであり、土地を収用等する公益上の必要があるとの判断に基づいてなされており、その後に事業計画に著しい変更があって、この判断が維持できないような場合には却下されることとなります。

どのような変更が著しい変更に当たるかは、一概にいうことはできませんが、工期、施工方法、事業の経費や財源のみの変更は、一般的には著しい変更には当たらないと考えられています。収用委員会において、個々の事案に即し、その変更が事業認定時の判断に異動を及ぼすものかどうかという観点から判断されることとなります。

- c その他土地収用法の規定に違反するとき。

これに該当するものとしては、任意の合意成立などにより土地等を収用又は使用する必要がなくなった場合、事業認定が失効した場合、都市計画事業において事業施行期間を経過した場合などがあります。

また、土地調書の作成手続に瑕疵がある場合、物件調書が所定の方式を欠き補正がなされない場合（明渡裁決の申立ては起業者以外もできるため、物件調書は申立書の添付書類とされておらず、その欠陥により申立書が却下される仕組みとされていません。）のほか、土地所有者等の権利者を誤ったことについて起業者に過失がある場合も該当しますが、収用委員会は、一律に却下しないで職権により必要な調査を行い、その結果に基づき裁決することも可能と考えられています。

一方、裁決の申請が土地収用法の規定に違反する場合とされていることから、裁決の申請より前の手続における瑕疵は却下事由に当たりません。具体的には、任意交渉時の起業者の対応、事業準備時や土地物件調査時の起業者の行為、起業者による補償等の周知措置に関するものなどです。

また、事業認定に関しては、事業認定庁の権限事項であり、bの事業計画の変更が著しい変更かどうか、事業認定の無効原因となるような重大かつ明白な瑕疵があるかどうかについて審査できる以外は、原則として収用委員会に審査権限はなく、事業認定庁の判断に拘束されると解されています。

② 権利取得裁決

権利取得裁決は、土地に関する権利の取得・補償等を主な内容とするもので、次の事項について裁決しなければならないとされています。

a 収用する土地の区域又は使用する土地の区域並びに使用の方法及び期間

収用又は使用する土地の区域は、明確に特定される必要があり、通常、所在、地番、地目、地積（公簿及び実測）、収用又は使用する土地の面積により表示されます。1筆の土地の一部が申請された場合で起業者の前提登記による分筆ができないようなときには、土地の区域を特定した図面が裁決書に添付されます。

使用の方法については、使用の目的と形態により一定の具体性をもって示される必要があるとされており、使用の期間については、使用する施設の存続期間や使用の目的と必要とされる期間に基づき、施設の存続期間中とされ、又は具体的な期間が示されることになります。

また、これらの裁決事項については、起業者が申し立てた範囲内で、かつ、事業に必要な限度で裁決しなければならないとされています。

この点について、土地の区域の場合、既に事業認定庁が必要性の判断をしていることから、収用委員会はこの判断に拘束され、これと異なる判断をする余地はないと考えられます。ただし、起業地の増減を伴わない事業計画の変更がある場合（起業地の増減がある場合は新たな事業認定又は事業認定の失効の手続がとられます。）には、起業者の申立ての範囲内で、その土地が事業に必要なかどうかを収用委員会が判断することになると考えられます。

なお、土地所有者からの残地収用の請求（関係条文…76条1項）、土地の使用に代わる収用の請求（関係条文…81条1項）が認められる場合には、起業者の申立ての範囲等を超えて請求の範囲内で裁決できるとされています。

使用の方法及び期間についても、収用委員会は原則として事業認定庁の判断に拘束されますが、使用の期間が長期にわたる場合、現行の補償額算定方法（価格固定制）と補償金の支払方法（一括払制）では、この間の土地利用状況の変化や地価の変動について、通常の賃貸借における賃料改定のような仕組みがなく、事業認定庁の判断を前提に施設の存続期間中という半永久的な期間とすることは、正当な補償額算定の観点から妥当とはいえない場合もあり、このような場合には、使用の期間を有期とすることは可能と考えられ、そうした裁決例も多くみられます。

使用の期間を施設の存続期間中とする裁決申請に対しては、収用委員会において、個々の事案に即し、使用対象地を含む周辺地域の土地利用等に関する法令の計画や区域の指定の現況と見直しの可能性、土地利用の変化の速度、自然的、経済的、社会的諸条件等に基づき、相当長期にわたり土地利用の変化が見込まれないかどうかという観点から判断されることになります。

b 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償

対象となる損失の補償には、次のようなものがあります。

- (a) 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金（関係条文…71 条。土地所有者からの残地収用の請求（76 条 1 項）、土地の使用に代わる収用の請求（81 条 1 項）が認められる場合を含みます。）
- (b) 使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金（関係条文…72 条）
- (c) 残地補償（関係条文…74 条）
- (d) 原状回復の困難な使用の補償（関係条文…80 条の 2）
- (e) 替地による補償（関係条文…82 条）
- (f) 耕地の造成（関係条文…83 条）
- (g) 宅地の造成（関係条文…86 条）

これらの補償の対象となる権利については、事業認定の告示の時点以前から存在し、権利取得裁決の時点でも存在しているものに限られます。

また、補償金額、補償金を受けるべき土地所有者等については、次のようにして決められ裁決されます。

(h) 損失補償に関する当事者主義

収用委員会は、裁決申請書の添附書類又は意見書により起業者、土地所有者、関係人及び準関係人が申し立てた範囲を超えて裁決してはならないとされています。これは、損失の補償に関する事項については、当事者の自由な処分に委ねても公益には影響しない私益的事項であり、当事者の意向を無視してまで裁決すべきではないとの考え方に基づくものです。

これにより、補償金額、現物補償の内容等について収用委員会は当事者の申立てに拘束され、補償金額の場合、通常は土地所有者等の申立てを上限とし、起業者の申立てを下限として判断がなされます。

土地所有者等が補償金額について意見書を提出せず、審理にも出席しない場合、収用委員会は、起業者の申立額に不服があると解し、起業者の申立額を下限として相当な補償金額を判断して裁決することになります。

借地権の割合に争いがあり、起業者、土地所有者、借地権者それぞれの申立額を前提にすると、補償総額が土地の更地価格を上回るようになるような場合、起業者から意見書で、補償総額が土地の更地価格を超えてまで土地所有者と借地権者それぞれに補償する趣旨ではないとの申立てがあるときは、この申立てに拘束され、土地所有者又は借地権者の補償金額が起業者の申立額を下回る裁決を行っても差し支えないとされています。

このような損失補償に関する当事者主義は、補償の各項目を合わせた補償総額に適用されると解されています。

なお、損失補償に関する申立ては、裁決申請書の添附書類又は意見書によ

り行う必要があります、口頭による申立てには効力がないので、注意が必要です。

(i) 土地所有者、関係人の確定等

収用委員会は、補償金を受けるべき土地所有者及び関係人の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければならないとされています。

権利取得裁決は、補償を受けるべき者を確定する処分であることから、収用委員会は自己の責任において裁決の名宛人を確認しなければならず、当事者の申立てに拘束されることなく、自ら必要な調査を行った上で、確立された判例、通説に照らして判断することが求められており、補償の対象となる権利の存否についても同様です。土地所有者等の権利者を誤ったとしても、収用委員会に過失がなければ、裁決は有効と考えられています。

このように収用委員会は、独自の立場から真実の権利者の確認に努めるべきとされていますが、それでもなお土地所有者、関係人の住所、氏名を確知できない場合や争いがある権利の存否が確定できない場合には、次のような不明裁決ができるとされています。

(j) 不明裁決

収用委員会は、自己の責任において権利者の確認に努めなければならないとしても、司法機関のように私法上の権利関係を確定する権限は有しておらず、裁決手続も私法上の権利関係の確定を目的とするものではないことから、一定の調査等を行ったにもかかわらず権利者を確知することができない場合には、不明裁決が行われます（この場合、補償金は供託されます。）。

土地所有者、関係人の住所、氏名が確知できない場合、裁決書には不明と記載され、複数の土地所有者等の間で所有権又は権利の帰属に争いがある場合には、不明とした上で、争いに係る土地所有者等の氏名と住所が次のように併記されます。

例 1 土地所有者 不明（ただし、甲野太郎一住所〇〇〇又は乙野次郎一住所〇〇〇）

土地に関する所有権以外の権利について争いがある場合に、裁決時までには権利の存否が確定しないときは、その権利があるものとして裁決され、この場合には、裁決後に所有権以外の権利がないことが確定した場合の土地所有者の補償金が次のように併せて裁決されます。

（存否不明の権利が 2 以上あり、それらが並存し得るものである場合）

例 2 土地所有者 甲野太郎一住所〇〇〇	400 万円
ただし、乙野次郎の借地権がないものと確定した場合	800 万円
丙野三郎の地上権がないものと確定した場合	600 万円
乙野次郎の借地権及び丙野三郎の地上権がいずれもないものと確定した場合	1,000 万円

借地権者 存否不明

ただし、乙野次郎の借地権があるものと確定した場合

乙野次郎一住所〇〇〇に 400 万円

地下鉄道設置のための地上権者 存否不明

ただし、丙野三郎の地下鉄道設置のための地上権があるものと確定した場合

丙野三郎一住所〇〇〇に 200 万円

なお、この場合に起業者は、600 万円を供託することになります。

(存否不明の権利が 2 以上あり、それらが並存し得えないものである場合)

例 3 土地所有者 甲野太郎一住所〇〇〇 700 万円

ただし、乙野次郎の借地権がないものと確定した場合 800 万円

丙野三郎の耕作権がないものと確定した場合 700 万円

乙野次郎の借地権及び丙野三郎の耕作権がいずれもないものと確定した場合 1,000 万円

借地権者 存否不明

ただし、乙野次郎の借地権があるものと確定した場合

乙野次郎一住所〇〇〇に 300 万円

耕作権者 存否不明

ただし、丙野三郎の耕作権があるものと確定した場合

丙野三郎一住所〇〇〇に 200 万円

なお、この場合に起業者は 300 万円を供託することになります。

権利の存否不明の裁決は、権利の帰属又は存否について争いがある場合に適用されるもので、権利の存否自体に争いはなく権利の存続期間や地代等に争いがある場合については該当しません。

また、土地所有者不明（甲又は乙）又は土地所有者不明（甲の相続人）とする不明裁決に基づく所有権移転登記の申請（嘱託）は受理されます（収用による権利の取得は原始取得と解されていますが、不動産登記法上は移転登記として処理され、国又は地方公共団体が起業者の場合、遅滞なく登記を嘱託しなければならないとされています。）。

c 権利を取得し、又は消滅させる時期（権利取得の時期）

権利取得の時期については、起業者による補償の払渡し、供託等の期限となり、また、権利の取得、消滅等の時期となるものです（期限までに補償が行われないと権利取得裁決は失効します。）。

これをどのように決めるべきかについては、土地収用法に特に定めはなく、当事者主義の適用もないため当事者の申立てに拘束されるわけではないので、収用委員会の判断に委ねられています。

一般的には、土地価格固定の影響を考慮すると、補償金の早期の支払が望ましいと考えられており、裁決書が公示送達となる場合の効力発生までの期間(収用委員会が都道府県の掲示場への掲示及び都道府県公報への掲載をした場合に、その掲示を始めた日の翌日から起算して 20 日を経過した時に効力が発生します。)、起業者が補償金の支払準備に要する期間(補償の対象者が多数の場合や遠隔地に居住している場合の書留郵便等による払渡し、国外居住者への払渡しにかかる期間なども含まれます。))については考慮の必要があるとされていますが、土地の利用状況や移転の都合等については考慮の必要がないと考えられています。

このほかに、耕地の造成による損失補償が裁決される場合には、工事を完了すべき時期が別に定められます。

d その他土地収用法に規定する事項

土地収用法に規定する事項としては、次のようなものがあります。

- (a) 残地収用の場合の残地に関する権利の存続(関係条文…76 条 2 項)
- (b) 土地の使用に代わる収用の場合の権利の存続(関係条文…81 条 2 項)
- (c) 耕地の造成の場合の担保の提供(関係条文…83 条 3 項。国が起業者である場合を除きます。)
- (d) 補償金の支払請求があった場合の差額及び加算金(関係条文…90 条の 3)
- (e) 裁決申請の請求があった場合の過怠金(関係条文…90 条の 4)

このほかに、裁決書には理由を付記することが必要とされています(関係条文…66 条 2 項)。

なお、(d)のうち差額については、起業者に過払いがある場合には、起業者が返還を受けることができる額となりますが、損失補償に関する訴えが提起されなかったときは、この裁決が債務名義とみなされて強制執行ができるとされています(関係条文…104 条の 2)

③ 明渡裁決

明渡裁決は、土地にある物件の移転・補償を内容とするもので、次の事項について裁決しなければならないとされています。

a 権利取得裁決で裁決される損失の補償を除くその他の損失の補償

対象となる損失の補償には、次のようなものがあります。

- (a) 工事の費用の補償(関係条文…75 条)
- (b) 移転料の補償(関係条文…77 条)
- (c) 移転困難な場合の所有者からの収用請求(78 条)、移転料多額の場合の起業者からの収用請求(79 条)により収用する物件の補償(関係条文…80 条)
- (d) 工事の代行による補償(関係条文…84 条)
- (e) 移転の代行による補償(関係条文…85 条)

- (f) 宅地の造成(関係条文…86条。ただし、88条の補償の範囲内に限られます。)
- (g) その他通常受ける損失の補償(関係条文…88条)

これらの損失の補償を裁決する際には、権利取得裁決と同様に、損失補償に関する当事者主義、権利者の確定や不明裁決に関する原則等が適用されます。

明渡裁決は権利取得裁決の後に行われることもあり、権利者が変動する可能性もありますが、裁決の名宛人となる土地所有者、関係人は次のようになると考えられます。

- (h) 裁決手続開始の登記がされている権利については登記時の権利者
- (i) 裁決手続開始の登記がされていない権利については明渡裁決時の権利者
- (j) 既に権利取得の時期が到来して権利が消滅している場合には従前の権利者(明渡しの義務を負わせる必要がある者です。)

b 土地、物件の引渡し又は物件の移転の期限(明渡しの期限)

明渡しの期限については、起業者による補償の払渡し、供託、物件の移転の代行等の期限となり、また、占有者による占有の継続、土地、物件の引渡し又は物件の移転の期限となるものです(期限までに補償が行われないと明渡裁決は失効します。)

明渡しの期限についても、権利取得の時期と同様に収用委員会の判断に委ねられていますが、権利取得の時期に関して必要とされる考慮事項に加え、占有者が物件の移転等に要する期間が当然考慮されるほか、事業の施行状況や工事の工程、当事者の申立てや希望等も総合的に考慮の上、決められています。

同一の土地に関して複数の権利者の間で、それぞれの事情に応じて異なる明渡しの期限を定めることについては、一つの明渡裁決においては一つの明渡し期限が原則と考えられますが、裁決後の手続や工事の工程等に問題が生じないような場合、収用委員会が別々の期限を定める特別の必要があると認めるときは、それぞれ異なる期限を定めることも許されると解され、そのような裁決例もみられます。

このほかに、工事の代行による損失補償が裁決される場合には、工事を完了すべき時期が別に定められます。

c その他土地収用法に規定する事項

土地収用法に規定する事項としては、次のようなものがあります。

- (a) 工事の代行の場合の担保の提供(関係条文…84条3項。国が起業者である場合を除きます。)
- (b) 移転困難な場合の所有者からの請求に係る物件の収用(関係条文…78条)
- (c) 移転料多額の場合の起業者からの請求に係る物件の収用(関係条文…79条)

また、権利取得裁決と同様に、裁決書には理由を付記することが必要とされています(関係条文…66条2項)。

(13) 裁決書の作成、送達（関係条文…66 条）

裁決は、裁決書を作成して行われます。裁決書には、当事者、主文（権利取得裁決、明渡裁決の裁決事項）、事実（当事者の意見等の要旨）が記載され、これに理由（主文に至った具体的根拠又は過程）及び成立の日（裁決書を議決した日）が付記されて収用委員会の会長及び裁決の会議（裁決書を議決した会議）に加わった委員が署名押印することとされています。このような記載事項は、民事判決書の例になったものです。

裁決書の正本には収用委員会の印章が押され、起業者、土地所有者、関係人に送達されます。

なお、送達された裁決書の正本に補償金額の計算上の軽微な誤りや誤記等の明らかな誤りがある場合、土地収用法に特に定めはありませんが、収用委員会の会議における決定を経て、更正措置を行うことができると解されています。

3 裁決の効果

裁決書の正本が送達されることにより収用又は使用の裁決（権利取得裁決及び明渡裁決）は効力を生じますが、その効果の主なものは、次のとおりです

- ① 起業者に補償金の払渡し等の補償を行う義務が課されること。
- ② 補償の実施により起業者は土地の所有権又は使用権、物件の所有権を取得し、関係する権利等は消滅、失効し、又は制限を受けること。
- ③ 権利者（占有者）に土地、物件の引渡し又は物件の移転の義務が課されること。
- ④ 土地、物件の引渡し、移転の義務が履行されない場合には、起業者の請求により代行、代執行の強制措置がとられること。

これらの効果の具体的な内容等は次のようになっています。

(1) 補償の払渡し、供託等（関係条文…95 条～99 条・100 条の 2・104 条）

起業者は、権利取得裁決、明渡裁決の内容に従って補償金等の払渡しや替地による補償、工事の代行による補償等の現物補償を行い、その義務を履行します。補償金等や替地の受領が拒まれるなどした場合には、供託をすることができるとされています。

この義務を権利取得の時期又は明渡しの期限までに履行しない場合、裁決は失効します。

① 補償の払渡し

起業者が行わなければならない補償には、次のようなものがあります。

a 権利取得裁決に係る補償

- (a) 補償金、加算金及び過怠金の払渡し
- (b) 替地の譲渡及び引渡し（関係条文…82 条）
- (c) 宅地の造成（関係条文…86 条）
- (d) 耕地の造成の場合の金銭又は有価証券の供託（関係条文…83 条 3 項・4 項）

(e) 耕地の造成（関係条文…83 条）

(a)～(d)の補償は、権利取得の時期までに行う必要があります、行われないと権利取得裁決は失効します。ただし、(c)の補償は、相手方の協力が必要なため口頭の提供でよく、具体的には期限に間に合うように一切の準備を整えて相手方に協力の催告を行えば足りると解されています（民法 493 条）。

これに対し、(e)の補償は工事を完了すべき時期までに行う必要がありますが、工事が完了しない場合でも、権利取得裁決は失効しないこととされています。(d)による担保の提供が裁決されている場合には、収用委員会の確認を得て、土地所有者等は担保を取得し、起業者は損失補償の義務を免れます。

b 明渡裁決に係る補償

(a) 補償金の払渡し

(b) 物件の移転の代行（関係条文…85 条）

(c) 宅地の造成（関係条文…86 条。ただし、88 条の補償の範囲内に限られます。）

(d) 工事の代行の場合の金銭又は有価証券の供託（関係条文…84 条 2 項・3 項）

(e) 工事の代行（関係条文…84 条）

(a)～(d)の補償は、明渡裁決の期限までに行う必要があります、行われないと明渡裁決は失効します。ただし、(b)と(c)の補償は、相手方の協力が必要なため口頭の提供でよく、具体的には期限に間に合うように一切の準備を整えて相手方に協力の催告を行えば足りると解されています（民法 493 条）。

これに対し、(e)の補償は工事を完了すべき時期までに行う必要がありますが、工事が完了しない場合でも、明渡裁決は失効しないこととされています。(d)による担保の提供が裁決されている場合には、収用委員会の確認を得て、土地所有者等は担保を取得し、起業者は損失補償の義務を免れます。

c 払渡しの相手方、場所等

払渡しの相手方は、裁決書に記載された土地所有者、関係人ですが、相続等の包括承継があった場合には、承継人に払い渡すことになります。

補償請求権が譲渡された場合は、譲渡人である土地所有者等から起業者に通知がされるか、起業者が譲渡を承諾するときは、譲受人が払渡しの相手方になります（民法 467 条）。

払渡しの場所については、補償金等の払渡しは相手方の現在の住所においてしなければならないとされ（民法 484 条）、起業者は、払渡しの時点における相手方の住所において払い渡す必要があります。

払渡しに要する費用については、起業者の負担とされていますが（関係条文…127 条）、土地収用法には民法 485 条ただし書に相当する規定はなく、住所変更等により払渡しの費用が増加しても、増加額は起業者の負担になります。

また、起業者は、払渡しに際して、受領拒否等があった場合でも期限までに

供託することができるように余裕をもって行うことも必要です。

d 払渡しの方法

損失の補償は、現物補償が認められるものを除き、金銭をもって行うこととされており（関係条文…70 条）、補償金等の払渡しは通貨によることが原則とされています。このため、相手方の住所地に出向いて払い渡すのが通例です。

しかし、補償の対象者が多数の場合や遠隔地に居住している場合などもあることから、書留郵便等により現金又は次の小切手を送付する方法が認められています。

- (a) 銀行が振出人である小切手又は銀行が支払保証をした小切手
- (b) 各省各庁の長が日本銀行を支払人として振り出した小切手
- (c) 普通地方公共団体が指定金融機関を支払人として振り出した小切手

この方法により、補償金等の全部を権利取得の時期又は明渡しの期限の 13 日前までに、補償の対象者の住所（発送時の住所で国内に限られています。）にあてて発送した場合、郵便物の還付や郵便事故があっても期限までに払い渡されたものとみなされ、裁決は失効しません（後日の争いを避けるため、起業者は封入状況の記録等も必要です。）。

ただし、郵便物が還付された場合や郵便事故で亡失した場合のほか、権限のない者が受領した場合には、対象者は払渡しを受けていないので起業者に補償を請求することができ、払渡しの期限経過後は、裁決が債務名義とみなされて強制執行ができるとされています（郵便事故の場合は損害賠償制度があります。本人の確実な受取りのためには本人限定受取郵便の利用が考えられます。）。

郵便物が還付された場合は、還付後に補償金等を供託すれば、補償請求権は消滅しますが、受取人不在で還付されたときに、発送時点で既に転居していた場合は、払渡しの期限を経過すると裁決が失効するため、起業者は直ちに調査を行い、転居していた場合は期限までに払渡し又は供託をしなければならず、このようなことに備えて、十分な余裕をもって発送する必要があります。

また、国外居住者に対する補償金等の払渡しについては、次のような方法が考えられます。

- (d) 住所が判明している場合は、文書で代理人の選任を依頼し、選任された代理人に払い渡す。
- (e) (d)ができない場合は、持参して払い渡す。
- (f) 日本国籍を有しない者には、国外居住外国人等に対する債務の弁済のためにする供託の特例に関する政令に定める手続により供託する。
- (g) (d)、(e)及び(f)ができない場合は、土地収用法が定める供託の要件に該当すると解されるので、この手続により供託する。

なお、金融機関の預金口座への振込みについては、相手方の依頼があれば現

実の提供になると考えられています（民法 493 条）。

② 供託

起業者は、次の場合には、権利取得の時期又は明渡しの期限までに補償金等を供託することができるとされています。供託により払渡しと同一の効果が生じ、裁決は失効しません。

- a 補償金等を受けるべき者が受領を拒んだ場合、又は補償金等を受領できない場合（受領拒否に関する判例は、受領遅滞を要件としています。受領不能については、相手方が不在、制限行為能力者などの場合です。）
- b 起業者が過失がなく補償金等を受けるべき者を確知できない場合（権利者が不明と裁決された場合、共有持分の割合が不明と裁決された場合、裁決後に相続が開始され相続人が不明である場合などです。）
- c 起業者が収用委員会の裁決した補償金等の額に対して不服がある場合（起業者が当事者訴訟を提起し確定するまでの間の保護措置です。相手方から請求があれば、自己の見積金額を払い渡して差額を供託しなければなりません。）
- d 起業者が差押え又は仮差押えにより補償金等の払渡しを禁じられた場合（仮処分により払渡しを禁じられた場合が含まれます。）

また、起業者は、次の場合には、権利取得の時期又は明渡しの期限までに補償金等を供託しなければならないとされています。

- e 権利の存否不明の裁決があった場合（裁決であるものとされた権利に対する補償金等を供託しますが、併存し得ない2以上の権利があるものとされた場合は、それらの権利に対する補償金等のうち最高額のものとなります。）
- f 補償金等が裁決手続開始の登記前に仮登記又は買戻しの特約の登記がされた権利に係るものである場合（仮登記上の権利、買戻権は裁決の効果により消滅し、これらの権利者については関係人として補償が行われることとなりますが、その補償と仮登記、買戻しの特約の対象となっている権利を有する者に対する補償は、個別に算定できる場合を除き、通常分離できないために供託の対象とされています。）

明渡裁決において e、f に該当するのは、移転困難な場合の所有者からの収用請求、移転料多額の場合の起業者からの収用請求により、物件が収用される場合です。ただし、f については明渡裁決の場合、裁決手続開始の登記はないので登記前のものに限定されていません。

このほかに、起業者は、次の場合には、権利取得の時期までに替地を供託することができるとされています。

- g 替地を受けるべき者が受領を拒んだ場合、又は替地の譲渡、引渡しを受けることができない場合
- h 起業者が差押又は仮差押により替地の譲渡又は引渡しを禁じられた場合

金銭の供託（権利取得裁決、明渡裁決の補償金等）、金銭又は有価証券の供託（耕地の造成、工事の代行による補償で担保の提供が裁決された場合）については、収用又は使用しようとする土地の所在地の供託所にする必要があります。

替地については、供託所に供託できないので、起業者は裁判所に供託物保管者の選任を請求し、選任された供託物保管者に供託することになります。

供託をした場合、起業者は、遅滞なく、その旨を補償金等、替地又は担保を取得すべき者（権利の存否不明の裁決による供託の場合は土地所有者、関係人）に通知しなければならないとされています（供託規則により所定の供託通知書と郵便切手等を付した封筒を被供託者の数だけ添付して供託官に発送を請求すれば、供託所から通知されます。）。

この通知義務を起業者が怠った場合、損害賠償の問題となることも考えられますが、供託の効力に影響を及ぼすものではないと解されています。

③ 配当機関への払渡し

裁決の効果により、差押え、仮差押えの執行はその効力を失いますが、裁決手続開始の登記前に差押え、仮差押えの執行をした差押債権者、仮差押債権者については、関係人として補償が行われることになります（裁決手続開始の登記後に差押え、仮差押えの執行をした場合は、補償の対象にはなりません。）。

その補償については、次のように補償金等を配当機関（裁判所、税務署等）に払い渡すこととされており、これらの者は配当手続において満足を得ることになっています。

a 差押えに係る権利に対する補償金等

裁決手続開始の登記前にされた差押えに係る権利（先取特権、質権、抵当権その他差押えによる換価手続において消滅すべき権利を含みます。）については、起業者は、権利取得の時期又は明渡しの期限までに、補償金等を差押えによる配当手続を実施する機関に払い渡さなければならないとされています。

ただし、配当手続における換価が裁決手続より先に終結し、強制執行、競売による代金の納付又は滞納処分による売却代金の支払があった場合は、補償金等を配当機関に払い渡す必要はありません。この場合に収用委員会は、裁決手続において買受人を新たに権利者として扱うことになります。

明渡裁決でこの手続が適用されるのは、移転困難又は移転料多額により物件を収用する場合に限られます（物件を移転する場合は、これに該当しないため補償金を配当機関に払い渡す必要はなく、物件所有者に払い渡すこととなります。）。また、明渡裁決の場合、裁決手続開始の登記はないので登記前の差押えに限定されていません。

裁決手続開始の登記前から差押えがされている権利については、補償金の支払請求ができないので、支払を遅滞した補償金に係る加算金が生じることはな

く、この場合の補償金等は補償金及び過怠金を意味しています。

b 仮差押えの執行に係る権利に対する補償金等

仮差押えは、将来の強制執行の保全を目的とし、換価手続の性格を持つものではありませんが、裁決の効果により仮差押えの執行が効力を失うことになる仮差押債権者に対する補償は、差押債権者の場合と同様に、aの方法により行われます(配当機関においては、仮差押債権者に対する配当は供託されます。)

c 配当手続

起業者から補償金等が配当機関に払い渡されると、払い渡された金銭は、強制執行、競売による代金又は滞納処分による売却代金(使用の裁決に係る場合は、それらの一部)とみなされ、配当表が作成されてこれに基づき配当が実施されます。

その際に、債務名義の正本を有する債権者、強制競売の開始決定に係る差押えの登記後に登記された仮差押債権者等は、配当要求の終期までに配当要求をすることができますが、収用の裁決により配当機関が補償金等の払渡しを受けた時が配当要求の終期の前である場合は、その時に配当要求の終期が到来したものとみなされ、補償金等の払渡し後は配当要求ができなくなります(使用の裁決により払い渡された補償金等は、代金等の一部とみなされるにすぎず、配当要求の終期到来の効果は生じません。)

また、補償金等の配当機関への払渡しが、売却許可決定、売却決定に基づく代金、売却代金の納付等の前にあった場合、売却を実施する必要はなくなるため、既になされた売却許可決定、売却決定は失効します。補償金等の払渡しの前に代金の納付等があれば、買受人は土地等を取得し、収用委員会は、裁決手続において買受人を新たに権利者として扱うことになります。

d 起業者が補償金等の額に不服がある場合

起業者は、収用委員会の裁決した補償金等の額に対して不服がある場合は、補償金等の全額を配当機関に払い渡し、その際に、自己の見積金額を配当機関に通知することとされています。

払い渡された金額と見積金額との差額については、起業者が減額訴訟(土地所有者等を被告とする当事者訴訟)を提起して訴訟が終了するまでの間(訴訟が提起されない場合は、出訴期間経過後1週間)においては、配当機関が裁判所の場合は配当等を実施しないものとされ、配当機関が裁判所以外の場合は供託されます。

このため、配当機関に通知をした起業者は、減額訴訟を提起したとき、出訴期間内に減額訴訟を提起しなかったとき、又は減額訴訟が終了したときは、直ちに配当機関にその旨を通知する必要があります。

e 増額訴訟の確定による追加補償金等の払渡し

土地所有者等が増額訴訟（起業者を被告とする当事者訴訟）を提起して、起業者に補償金等の支払を命ずる判決が確定した場合、起業者は追加補償金等を配当機関に払い渡さなければなりません。起業者がこの払渡しをしたときは、判決に基づく給付をしたものとみなされます。

④ 担保物権者による物上代位

先取特権、質権、抵当権の目的物となっている土地等を収用又は使用する場合、これらの担保物権を有する者に対する補償は、土地所有者等に対する補償と別々に見積もることは困難であり、土地所有者等に対する補償に含め一括して裁決されます（関係条文…69条）。そして、土地所有者等に補償金等が払い渡されると、これらの担保物権は消滅し、又は制限を受けることになります。

このため、これらの担保物権については、土地所有者等（債務者）が受けるべき補償金等（補償金等請求権）又は替地（替地の譲渡引渡請求権）に対しても行うことができるとされています。ただし、その払渡し又は引渡しの前に差押えをする必要があります。

土地収用法で物上代位が認められるのは、担保物権の目的物を収用又は使用する場合であるので、担保物権の目的物となっている物件を移転困難又は移転料多額により収用する場合はこれに該当しますが、物件を移転する場合は該当しません（担保物権は移転後の物件にそのまま存続します。）。しかし、物件を解体して移転するような場合には担保物権も消滅するため、この場合は民法の規定（民法304条・350条・372条）により物上代位を行うことができると考えられます。

差押えが行われると、補償金等の払渡し又は替地の引渡し等が禁じられ、起業者は補償金等又は替地を供託することになります（補償金等については、差押命令の送達日から1週間経過後は、差押債権者に払い渡すことができます。）。

なお、担保物権の目的物となっている土地等について裁決手続開始の登記前に差押えが行われている場合には、補償金等を配当手続実施機関に払い渡すことになります。

(2) 権利の取得、消滅等（関係条文…101条・101条の2・103条・105条～107条）

起業者は、権利取得裁決又は明渡裁決の内容に従ってその義務を履行することにより、権利取得の時期に土地の所有権又は使用権を、明渡しの期限に収用する物件の所有権を取得します。これに伴い関係する権利等は消滅、失効し、又は制限を受けることになります。

① 土地所有権の取得等

起業者は、権利取得の時期に土地所有権を取得しますが、この取得は他人の権利に基づき取得する承継取得ではなく、原始取得であると解されています。このため制限や負担を承継しない新しい権利を取得することになります。

これに伴い、従前の土地所有権、土地に関する所有権以外の権利、土地又は土

地に関する所有権以外の権利に係る仮登記上の権利及び買戻権は消滅します。

また、土地又は土地に関する所有権以外の権利に係る差押え、仮差押えの執行及び仮処分の執行は効力を失います。

ただし、次の権利については、この例外となります。

a 残地収用又は土地の使用に代わる収用の場合において裁決で存続が認められた権利

b 土地収用法による買受権

収用による土地所有権の取得の効果は、登記がなくとも、権利取得の時期に当然に生じるものですが、この所有権は私所有権であり、第三者に対抗するためには登記が必要と解されています（不明裁決で登記ができないような場合には、登記がなくとも第三者に対抗できるものと考えられます。）。

収用による取得は原始取得と解されていますが、不動産登記法上は移転登記として処理されます。起業者が単独で申請（嘱託）することができ、国又は地方公共団体が起業者の場合、遅滞なく登記を嘱託しなければならないとされています（不動産登記法 118 条）。

移転登記の際には、収用により消滅した権利又は失効した差押え、仮差押え、仮処分に係る登記を指定して申請（嘱託）し、登記官により職権で指定に係る登記及び裁決手続開始の登記が抹消されます。

② 土地使用権の取得等

起業者は、権利取得の時期に土地使用権を取得しますが、使用権の内容は、権利取得裁決で定められた土地の区域と使用の方法及び期間によります。

これに伴い、使用の期間中は、土地に関するその他の権利は行使することができなくなります。ただし、裁決で認められた方法による土地の使用を妨げない権利については、行使することができます。

この使用権は、公法上特別に認められた使用権であり、このような権利は不動産登記法では登記できる権利として扱われていませんが、何人に対しても対抗できるものと解されています。

使用の裁決申請の場合も裁決手続開始の登記が行われますが、起業者が使用権を取得した場合に登記の手続はなく、裁決手続開始の登記が職権で抹消されることはないので、収用委員会により登記の抹消の嘱託が行われます。

③ 物件所有権の取得等

移転困難な場合の所有者からの収用請求（関係条文…78 条）、移転料多額の場合の起業者からの収用請求（関係条文…79 条）に基づき物件を収用する場合には、起業者は明渡しの期限に物件の所有権を取得します。

この物件所有権の取得も、土地所有権の取得と同様に承継取得ではなく原始取得で、これに伴い物件に係るその他の権利等は消滅し、又は失効します。

収用する物件が建物の場合の登記については、土地の場合とほぼ同様です。

④ 占有の継続

収用又は使用の裁決は、権利取得裁決と明渡裁決の二つに分けられていますが、これは、土地等の権利取得に伴う補償金の支払については、価格固定の影響を緩和するため早期に行う必要があるのに対し、土地や物件の明渡しについては、必ずしも早期に行う必要がない事情を考慮して、それぞれ適切な時期に裁決ができるようにされています。

このため、権利取得の時期と明渡しの期限が異なる場合に、権利取得の時期から明渡しの期限までの間は、従前の権利者（占有者）に従前と同様の占有を認め、その保護を図ることとしているものです。

そこで、起業者が権利取得の時期に土地所有権を取得した際、失った権利に基づき土地を占有している者及びその承継人は、明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができるとされています。

この占有権は土地収用法により特別に認められた権利であり、占有者は土地所有者である起業者に対し、占有している土地の引渡しを拒否することができます。

占有者は、土地所有者である起業者から土地を賃借しているわけではないので、賃料等を支払う必要はありません。しかし、占有者である従前の土地所有者は、所有権を失うので、従前の借地人から賃料を徴収することはできなくなります。また、権利取得裁決は土地にある建物の権利関係に影響を及ぼすものではないので、建物の所有者は借家人から賃料を徴収することができます。

占有権の内容等は次のとおりです。

a 占有権者

従前の権利に基づき土地を占有している者であり、自己占有者のほかに代理占有者も含まれます。また、承継人については、包括承継人に限定されず特定承継人も含まれます。

b 占有権の内容

占有は従前の用法に従ったものに限られ、これと異なる用法による占有は認められていません。

また、従前の用法に従ったとしても、次のような土地の保全や損失補償の制限に関する規定が適用され、土地の形質の変更等が規制されています。

(a) 土地の保全（関係条文…28条の3）

事業認定の告示後には、何人も、都道府県知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更が禁止されます。

(b) 損失補償の制限（関係条文…89条）

土地所有者等が、事業認定の告示後に、土地の形質の変更、工作物の新築等をした場合には、あらかじめ都道府県知事の承認を得た場合を除き、これ

に関する損失補償を請求することができません。

土地の保全に関する規定に違反した場合には、刑罰が科されます。

また、従前の用法と異なる用法による占有に対して、起業者は、妨害排除の請求又は損害賠償の請求をすることができると考えられます。

⑤ 危険負担

権利取得裁決又は明渡裁決の後に、起業者による補償金等の支払や土地所有者等による明渡しが行われ、権利取得の時期又は明渡しの期限に、起業者は権利を取得し、土地所有者等は権利を失い、又は権利の制限を受けることになります。

収用又は使用する土地等が災害等により滅失又はき損した場合、その損失については、裁決の前は土地所有者等が、権利取得の後は起業者がそれぞれ負うものと考えられていますが、裁決から権利取得までの間について、土地収用法では、権利取得裁決又は明渡裁決があった後に、収用又は使用するべき土地、収用すべき物件が土地所有者又は関係人の責めに帰することができない事由によって滅失し、又はき損したときは、その滅失又はき損による損失は、起業者の負担とすると定めています。

この場合に、収用すべき物件とは、移転困難又は移転料多額により収用される物件のことを指しています。

また、起業者の負担とは、土地所有者等に補償金等を全額払い渡すことであり、権利取得の時期又は明渡しの期限までに行われないと裁決は失効します（移転困難又は移転料多額により物件を収用する場合に、物件が滅失していても補償金の全額を払い渡さないと明渡し裁決が失効し、これに伴い滅失していない土地に係る権利取得裁決も取り消されたものとみなされます。）。

⑥ 返還、原状回復の義務

起業者は土地を使用する場合において、その使用が終了したときには、土地を返還し、原状に回復しなければならないとされています。

a 土地の返還

起業者は、権利取得裁決で定められた使用期間が満了した場合、又は事業の廃止、変更その他の事由によって使用する必要がなくなった場合には、遅滞なく、その土地を土地所有者又はその承継人に返還する義務があります。

継続して使用する必要がある場合は、使用期間の満了前に、改めて事業認定を受け使用の裁決を得ておく必要があります。

また、承継人については、包括承継人に限定されず特定承継人も含まれます。

b 土地の原状回復

起業者は、土地を返還する場合に土地所有者の請求があったときは、土地を原状に回復する義務があります。

土地の使用により土地の価値が増加することや土地所有者が必ずしも原状回

復を望まない場合もあることから、原状回復は土地所有者の請求によることとされています。

ただし、その土地の使用 방법이原状回復を困難にするとして、その損失を補償されている場合（関係条文…80条の2）には、起業者に原状回復の義務はなく、使用終了時の状態で返還すればよいことになります。

⑦ 買受権

収用された土地が事業の廃止、変更等により不用となり、長期間にわたり事業の用に供されなかった場合に、収用された土地の所有者は、収用の際に支払われた補償金相当額を現在の土地の所有者に提供することにより、その土地を買い受けることができるとされています。

買受権は、土地収用法の規定により当然に発生する権利で、特約により生じる民法上の買戻権とは異なるものですが、買戻権と同様に形成権であると考えられています。

収用による所有権の移転登記（不動産登記法 118 条）がされると、買受権は第三者に対して対抗することができます。

買受権は、土地を収用する場合にのみ発生し、裁決があったものとみなされる和解調書の作成、協議の確認にも適用がありますが、任意買収の場合には適用がないと解されています。また、収用された土地の所有者が土地の全部又は一部について替地による損失の補償を受けている場合には、適用されません。

a 行使の要件

買受権を行使することができるのは、次の場合とされています。

- (a) 事業認定の告示の日から 20 年以内に、事業の廃止、変更その他の事由によって起業者が収用した土地の全部若しくは一部が不用となった場合

この場合の不用の認定は、主観的に決められるべきではなく、諸事情に照らして客観的に判断されるべきとされています。

不用となる時期は、事業認定の告示の日から 20 年以内に限定され、この期間経過後に不用になっても買受権は行使できません。収用手続が保留された土地についても、この期間の起算日は、手続開始の告示の日ではなく、事業認定の告示の日とされています。

この場合に買受権を行使できるのは、不用となった時期から 5 年又は事業認定の告示の日から 20 年のいずれか遅い時期までです。

- (b) 事業認定の告示の日から 10 年を経過しても収用した土地の全部を事業の用に供しなかった場合、

事業の用に供しなかったとは、客観的な事実として事業の用に供されなかったことをいい（工事が施行中の場合はこれに該当しません。）、その状態が事業認定の告示の日から 10 年間継続していることが必要とされています。

収用手続きが保留された土地についてのこの期間の起算日は、(a)と同様です。

この場合に買受権を行使できるのは、事業認定の告示の日から 20 年までです。

収用した土地の解釈については、一つの事業認定に係る収用地の総体でみるのか、一団の土地ごとでみるのか疑義があり、判例等の明確な判断基準もないことから、実務上は、買受権が発生する可能性をより広くとらえることになる一団の土地ごとでみる方が妥当と考えられています。

b 買受権者

買受権を行使できるのは、権利取得の時期に土地所有者であった者又はその包括承継人とされています。この土地所有者には、裁決手続開始の登記後に土地の所有権を取得したために起業者には対抗できず、権利取得裁決の名宛人とはなっていなかったものの、権利取得の時期において実体的に土地所有者であった者も該当すると考えられます。

法人も買受権者となることができ、包括承継人とは合併等による承継法人をいいます。

c 買受権の行使

買受権の行使は、不用となった部分の土地又は事業の用に供しなかった土地とその土地に関する所有権以外の権利に対して支払われた補償金に相当する金額を、その土地の現在の所有者（通常は起業者ですが、他の者に譲渡等している場合はその者です。）に提供することにより行われます。

(a) 対象となる土地

不用となった部分の土地が、収用した土地の一部である場合は、その不用となった部分のみが買受けの対象となります。また、事業の用に供しなかった土地については、収用した土地の解釈との関係で、どの範囲の土地を指すのか疑義がありますが、実務上は一団の土地ごとで考えられています。

土地所有者の請求により収用された残地については、本来は事業のために必要な土地ではなく、原則として買受けの対象となりませんが、残地とともに収用された土地でその残地に接続する部分が不用となり買受けの対象となる場合には、その残地も買受けの対象となります（物理的に接続していなくても機能的に一体であればこれに該当すると考えられます。）。

(b) 買受代金

買受権が行使されると、借地権等の所有権以外の権利の負担のない土地が返還されることになるため、買受代金には、土地に対する補償金に相当する金額に加え借地権等の所有権以外の権利に対する補償金に相当する金額も含まれています。

また、買受権の行使により収用された土地が返還されると、通常は残地に生じた損失は解消されることになるので、残地補償に相当する金額も買受代

金に含まれると考えられます。

なお、加算金及び過怠金については補償金に含まれていないので、買受代金にはこれらに相当する金額は含まれません。

d 現在の所有者による増額請求

買受けの対象となる土地の価格が権利取得の時期に比べて著しく騰貴した場合、その土地の現在の所有者は、訴をもって金額の増額を請求することができるとされています。

これは、収用された土地の所有者が、土地価格の騰貴により不当な利益を得ることを防止する趣旨によるものです。

著しく騰貴したかどうかの判断時点は、買受権行使の時点と解されています。

また、著しいかどうかは、社会通念に照らして判断されることになりますが、

5.5 倍の騰貴は、著しい騰貴に該当するとした裁判例があります。

e 買受権の行使の効果

買受権が行使されると、土地の所有権は現在の所有者から買受権者に移転します。この場合に、買受権者は土地を買受時の現況で買い受けることになるので、現在の所有者には、土地を収用された時点の原状に回復する義務はないと解されています。

f 買受権の消滅

買受権を行使できる期間は、不用となった時期から 5 年又は事業認定の告示の日から 20 年とされ、不用となった土地又は事業の用に供しなかった土地が生じた場合には、土地の現在の所有者は、買受権が行使されると所有権を失うという不安定な状態に長期間置かれることにもなります。

そこで、不用となった土地又は事業の用に供しなかった土地がある場合、起業者（関連事業の場合は、土地を引き継ぐことになる関連事業を行う者です。）は、遅滞なく、その旨を買受権者に通知することとされています。

ただし、起業者が過失がなく、買受権者を確知することができない場合は、その土地がある地方の新聞紙に、通知する内容を少なくとも 1 月の期間において 3 回公告しなければならないとされています。

この通知又は公告が行われると、買受権者は、起業者からの通知を受けた日又は第 3 回の公告があった日から 6 月を経過した後は、買受権を行使することができなくなります。

(3) 土地、物件の引渡し又は物件の移転（関係条文…102 条）

明渡裁決により、起業者には補償金の払渡し等の義務が課されますが、土地又は土地にある物件の占有者には、明渡しの期限までに、起業者に土地、物件を引き渡し、又は物件を移転する義務が課されます。

この義務に違反して土地、物件の引渡し、又は物件の移転をしない者に対しては、

罰金が科され（関係条文…143 条）、この義務が履行されない場合には、起業者の請求により代行、代執行の強制措置がとられます（関係条文…102 条の 2）。

なお、起業者は取得した土地所有権に基づき、民事上の手続により強制執行することも可能です。

① 対象となる土地、物件

引渡しの対象となる土地、物件は、次のものです。

a 収用又は使用する土地（収用が認められた残地も含まれます。）

b 移転困難又は移転料多額により収用が認められた物件

また、移転の対象となる物件は、次のものです。

c b 以外の物件（移転代行の提供の受領を拒まれた物件も含まれます。）

d 明渡裁決の時点以後に設置された物件（事業認定の告示後は、都道府県知事の承認を得た場合を除き、補償の対象とされませんが、移転の対象となります。）
ただし、次の権利については、行使することができるとされています。

e 残地収用又は土地の使用に代わる収用の場合において裁決で存続が認められた権利

f 土地を使用する場合において裁決で認められた方法によるその土地の使用を妨げない権利

② 義務者

現実に土地又は土地にある物件を占有している者であり、明渡裁決の後に物件の譲渡を受けた者や物件を設置した者などの明渡裁決の名宛人となっていない者にも義務が課されます。

4 裁決の失効（関係条文…100 条）

権利取得の時期又は明渡しの期限までに補償金の払渡し等の義務が履行されないと、収用又は使用の裁決は効力を失います。

裁決が失効したことにより土地所有者、関係人が損失を受けた場合、起業者はこれを補償しなければならないとされています（関係条文…92 条）。

(1) 権利取得裁決の失効

権利取得裁決が失効するのは、起業者が権利取得の時期までに次の義務を履行しないときです。

① 補償金、加算金及び過怠金の払渡し又は供託

② 替地の譲渡及び引渡し又は供託

③ 宅地の造成の提供

④ 耕地の造成の場合の金銭又は有価証券の供託

権利取得裁決が失効すると、裁決手続開始の決定も効力を維持する必要がなくなり、取り消されたものとみなされます。これに伴い収用委員会により裁決手続開始の登記の抹消の嘱託が行われます（収用委員会は裁決の失効を知り得ないため、起

業者はその旨を通知する必要があると考えられます。)

権利取得裁決が失効しても、これにより事業認定が失効するわけではないので、事業認定の告示の日から1年以内であれば、再度、裁決申請をすることができます。

(2) 明渡裁決の失効

明渡裁決が失効するのは、起業者が明渡しの期限までに次の義務を履行しないときです。

- ① 補償金の払渡し又は供託
- ② 物件の移転の代行の提供
- ③ 宅地の造成の提供
- ④ 工事の代行の場合の金銭又は有価証券の供託

明渡裁決が失効しても、事業認定の告示の日から4年以内であれば、再度、明渡裁決の申立てをすることができます（都市計画事業の場合、事業施行期間の経過の時まで申立てが可能です。）。

しかし、この申立期間を経過している場合は、事業認定が失効するため、申立てをすることはできず、既に行われた裁決手続開始の決定と権利取得裁決は取り消されたものとみなされます。

第3 事前紛争解決手続について

土地収用法では、事業認定の告示がなされるまでの段階において、中立の第三者が間に入り、関係当事者による自主的な紛争解決を促す手続としてあっせんと仲裁を定めています。

1 あっせん手続の概要

(1) あっせんの申請（関係条文…15条の2）

土地収用法3条に規定する道路、河川その他の事業の用に供する土地等の取得について、関係当事者間で合意に至らなかった場合、関係当事者の双方又は一方は、土地等が所在する都道府県の知事（愛知県では建設局土木部用地課が所管）に対し、紛争の解決について、あっせんを申請することができます。

申請は、その土地等についての事業認定の告示の前に限られています。

知事は、申請があっせんに適しないと認められる場合を除き、あっせん委員によるあっせんに付することになります。

(2) あっせん委員（関係条文…15条の3）

あっせん委員は5人で、申請の都度、収用委員会がその委員の中の1人と学識経験者4人を推薦し知事が任命します。

(3) あっせんの実施等（関係条文…15条の4・15条の5）

あっせんでは、通常、あっせん委員が関係当事者双方の主張を聴き、あっせん案が作成されます。あっせん案の受入れは任意ですが、双方が受け入れた場合に

は、関係当事者間であつせん案に沿った契約が締結され、紛争は解決に至ります。

解決の見込みがないときには、あつせんは打ち切られます。また、あつせんに係る土地等について、事業認定の告示があった場合にも、打ち切られます。

2 仲裁手続の概要

(1) 仲裁の申請（関係条文…15条の7）

あつせんと同様に、土地収用法3条に規定する事業の用に供する土地等の取得について、関係当事者間で合意に至らなかった場合、その紛争が対償（注：対価・補償金額、残地補償、現物補償等）のみに関するものであるときに、関係当事者の双方は、仲裁合意に基づき、土地等が所在する都道府県の知事（愛知県では建設局土木部用地課が所管）に対し、紛争の仲裁を申請することができます。

申請は、その土地等についての事業認定の告示の前に限られています。

知事は、申請が適法である場合は、必ず仲裁委員による仲裁に付することになります。

また、仲裁判断は、確定判決と同一の効力を有するため、申請後は、仲裁判断が行われるまでの間、起業者は裁決の申請を、土地所有者等は起業者に対する裁決申請の請求をすることができなくなります。

(2) 仲裁委員（関係条文…15条の8）

仲裁委員は3人で、申請の都度、収用委員会がその委員の中から推薦し、知事が任命します。

(3) 仲裁の実施等（関係条文…15条の9～15条の12）

仲裁は、仲裁法の規定に従って行われますが、土地収用法では、事実関係について十分調査できるよう、仲裁委員には、当事者の申出により、資料の提出要求と立入検査を行う権限が与えられています。

仲裁判断に際しては、仲裁判断書が作成され、関係当事者双方にその写しが送付されます。

仲裁判断があったときのほか、取下げ、当事者間での終了の合意、和解等により手続は終了します。

第4 代行・代執行手続について

明渡裁決において占有者に課された起業者への土地、物件の引渡し、又は物件の移転の義務が履行されない場合には、起業者の請求により、市町村長による代行又は都道府県知事による代執行の強制措置がとられ、義務の履行が図られることになります。

1 代行手続の概要（関係条文…102条の2・128条）

土地、物件の引渡し、又は物件の移転の義務を課された者がその義務を履行できない場合に、市町村長が義務者に代わって引渡し、移転を行うものです。

(1) 代行の要件等

次に該当する場合、市町村長は起業者の請求により、土地、物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者に代わって、土地、物件を引き渡し、又は物件を移転しなければならないとされています。

- ① 土地、物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者がその責めに帰することができない理由によりその義務を履行することができないとき（義務者が所在不明、国外居住、制限行為能力者などの場合です。）。
- ② 起業者が過失がなくて土地、物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者を確知することができないとき（起業者として通常払うべき注意を払っても義務者を確知できない場合です。）。

市町村長は、これらの要件を満たすと認定した場合には、必ず代行をすべき義務があるとされており、代行しないときは、都道府県知事が代執行等の措置をとることになります（地方自治法 245 条の 8）。

また、明渡しの期限前であっても、これらの要件を満たせば代行を行うことができると解されています。

(2) 代行の手続等

代行の手続については、土地収用法に特に定めはありませんが、おおむね次のように行われるものと考えられます。

- ① 起業者は、市町村長に対し代行の要件を満たすことを証明する資料を提出して代行を請求します。
- ② 市町村長は、提出された資料のほかに調査等により要件を満たしていることを認定します。
- ③ 市町村長は、義務者に代行を行う旨を通知します（所在不明の義務者には通知書の公示送達が考えられます。）。
- ④ 市町村長は、起業者への土地、物件の引渡し、又は物件の移転を代行します（通常、引渡しの代行は、対象となる土地、物件を現地において確認した上で起業者に引き渡す旨宣言することにより、移転の代行は、対象となる物件を収用地外に移転することにより行われます。）

市町村長は、代行に要した費用を義務者から徴収するものとされています。

この場合に、市町村長は義務者及び起業者に通知した上で、代行に要した費用の額の範囲内で、義務者が起業者から受けるべき明渡裁決に係る補償金を義務者に代わって受けることができ、起業者が市町村長に支払った金額の限度において、起業者が土地所有者等に補償金を支払ったものとみなされます。

市町村長は、既に補償金が払い渡されるなどしてこのような徴収ができないか、適当でないと認める場合は、義務者に対し納付金額、納付期限等を通知して納付をさせ、納付期限を経過しても完納されないときは、納付期限を指定して督促をした

上で、国税滞納処分の例により徴収することができるとされています。

なお、義務者を確知できずに不明として代行を行った場合、既に補償金が供託されているときに、供託金から代行費用に充てるための還付を受けることが可能かどうか、また、義務者不明のまま還付請求権を差し押さえることが可能かどうか疑義があり、代行費用の確実な徴収のためには、供託の前に代行を行って起業者から補償金を受けることが必要と考えられます。

2 代執行手続の概要（関係条文…102 条の 2）

土地、物件の引渡し、又は物件の移転の義務を課された者がその義務を履行しない場合に、都道府県知事が引渡し、移転を行い、又は第三者にこれを行わせるものです。

(1) 代執行の要件等

次に該当する場合、都道府県知事（愛知県では建設局土木部用地課が所管）は起業者の請求により、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができるとされています。

- ① 義務者が義務を履行しないとき（義務が全く履行されていない場合です。）。
- ② 履行しても十分でないとき（義務の一部のみが履行されている場合です。）。
- ③ 履行しても明渡しの期限までに完了する見込みがないとき（移転作業の工程等からみて期限までに完了しないことが明らかであると認められる場合です。）。

移転の代行による補償が裁決された場合に、物件を移転すべき者（本来の義務者である物件所有者）が、起業者の移転代行の提供の受領を拒んだときも、同様とされています。

また、明渡しの期限前であっても、これらの要件を満たせば直ちに代執行を行うことができると解されています。

第三者には起業者も該当すると解され、代執行の執行作業が起業者に委託される例も多くみられます。

なお、土地又は物件の引渡しの義務については、代執行の対象となる代替的作為義務ではないこと、収用における取得は原始取得で引渡しを必要としないことから、土地収用法が定める引渡しの義務の履行は実質的な意味を持たないものと考えられます。ただし、実務では土地収用法の規定を形式的に解して、引渡しについても代執行ができることとして取り扱われています。

(2) 代執行の手続等

代執行の手続については、土地収用法で定めるほか、行政代執行法の定めるところに従い、次のように進められます。

- ① 起業者からの代執行の請求（土地収用法 102 条の 2）
- ② 義務者に対する文書による戒告（行政代執行法 3 条）
- ③ 代執行令書による義務者への通知（行政代執行法 3 条）
- ④ 代執行の実施（土地収用法 102 条の 2）

①の請求の方式等については、特に定められていませんが、手続の重要性、対象の明確化等の必要性から、実務上は代執行請求書により行われています。

代執行に要した費用の徴収については、代行の場合と同様に、起業者から明渡裁決に係る補償金を受けることができ、この場合には、起業者が土地所有者等に補償金を支払ったものとみなされます。

既に補償金が払い渡されるなどしてこのような徴収ができない場合は、行政代執行法の規定により、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し文書で納付を命じることとされ、義務者がこれに従わないときは、国税滞納処分の例により徴収することができるかとされています。

物件を移転すべき者が起業者の移転代行の提供の受領を拒んだことにより代執行が行われた場合、物件の移転に要した費用は起業者から徴収するものとされ、起業者がその費用を支払ったときは、起業者は移転の代行による補償をしたものとみなされます。

愛知県収用委員会事務局

名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

電 話 052-954-6836

FAX 052-953-6095