

土地収用のあらまし

福島県収用委員会

1. 土地収用制度とは

憲法第29条は、「財産権は、これを侵してはならない」と規定し、私有財産制度を保障しています。しかし、一方、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」とも規定しています。この規定を受けて制定されたのが土地収用法であり、「公共の利益の増進と私有財産との調整を図る」（土地収用法第1条）ことを目的として、土地などを収用又は使用するための手続や補償の内容などについて規定しています。

道路、河川、学校、公園などの公共事業のため土地を取得する場合、通常はその事業の施行者が必要な土地の所有者と話し合い、契約を結んでその土地を取得することになります。しかし、補償金の額などで折り合いがつかなかったり、土地の所有権について争いがあったりして、話し合いにより土地を取得することができない場合があります。

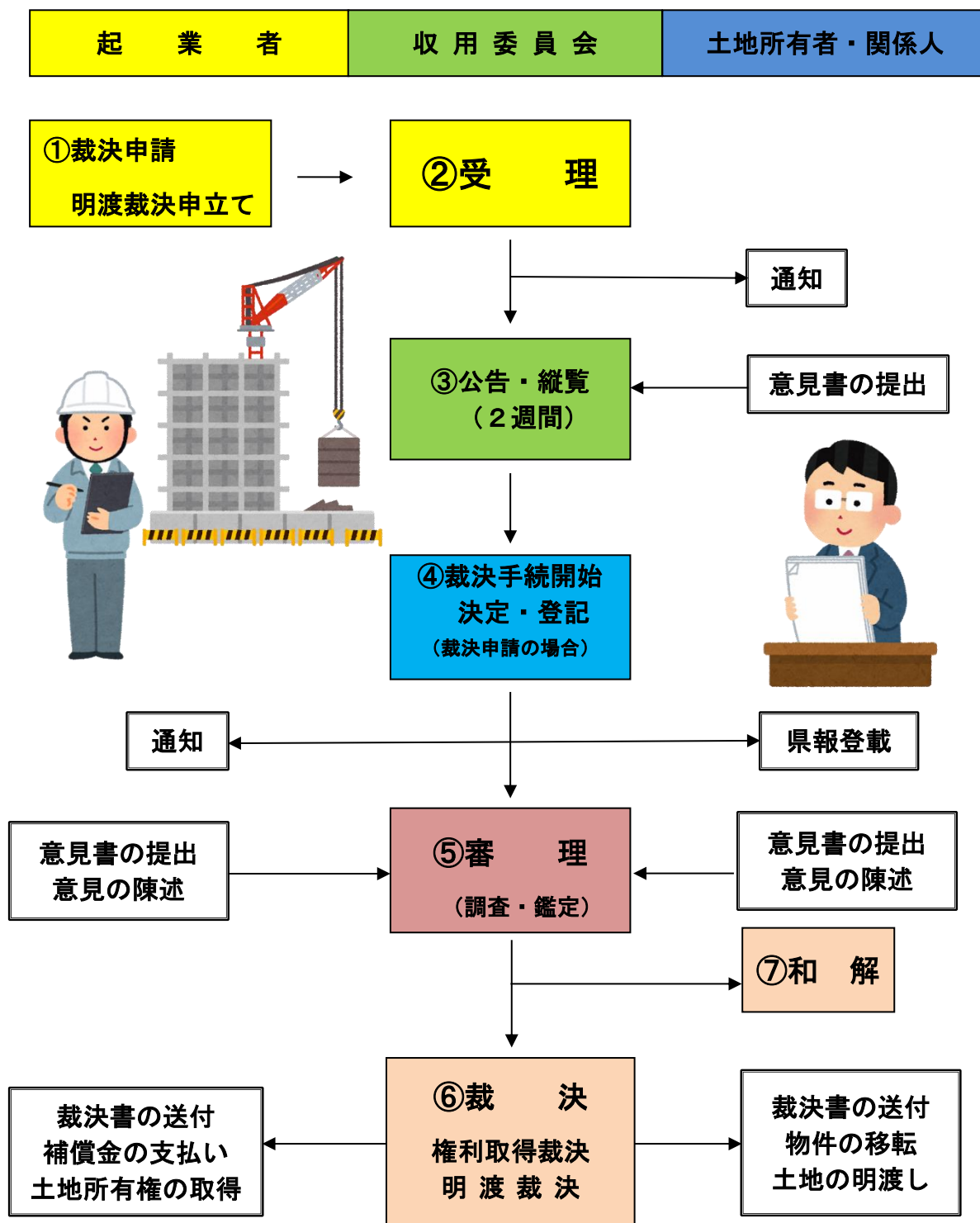
このような場合に、公共事業の施行者が土地収用法の手続きをとることにより土地を取得できる制度を土地収用制度といいます。



主 な 用 語 の 解 説

起 業 者	土地収用法などによって、土地を収用することのできる公共事業の施行者をいいます。
土地所有者	収用の対象となっている土地を所有している者をいいます。
関 係 人	収用の対象となっている土地に関して所有権以外の権利（例えば、賃借権、地上権、抵当権など）を有する者及びその土地にある建物などの物件の所有者や物件に関して所有権以外の権利を有する者をいいます。
収用・使用	<p>「収用」とは、起業者が土地所有者の意思にかかわらず所有権を取得し借地権など所有権以外の権利を消滅させることをいい、「使用」とは、公共事業のための使用权を設定し、又は権利を制限することをいいます。</p> <p>なお、土地を使用する場合の手続きも、収用の場合とほぼ同じです。</p>
事 業 認 定	<p>国土交通大臣又は都道府県知事が、起業者の施行する事業について、土地を収用又は使用するに値する公益性があると認めて、起業者に収用権を与える処分をいいます。そして起業者が裁決申請をするためには、あらかじめ事業認定を受けている必要があります。</p> <p>なお、都市計画事業の場合には、事業認可又は承認を受けていれば、事業認定を受けたものと同じく扱われます。</p>
収用委員会	<p>①収用委員会は、土地収用法に基づいて各都道府県に置かれている行政委員会で、知事から独立し、公正中立な立場で審理や調査などを行い、起業者、土地所有者及び関係人の主張について、最終的な判断（裁決）を下す権限を与えられています。</p> <p>②収用委員会は、法律、経済又は行政に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、知事が議会の同意を得て任命した7人の委員によって構成されています。</p>

2. 裁決手続の流れ



① 裁決申請及び明渡裁決申立て

収用の裁決の申請には、土地の所有権などを取得するための**裁決申請**と建物などを移転して土地の明渡しを求める**明渡裁決申立て**の2つがあります。明渡裁決申立ては、裁決申請と同時か又はその後に行われます。

土地所有者及び関係人の権利

- **裁決申請の請求** 事業認定の告示後は、土地所有者又は関係人（抵当権者などは除く）は、起業者に対して自己の権利に係る土地について裁決申請を行うよう請求することができます。
- **補償金の支払請求** 事業認定の告示後であれば、土地所有者又は関係人（抵当権者などは除く）は、収用委員会の裁決前であっても、起業者に対して土地に関する補償金の支払いを請求することができます。
裁決申請前に補償金の支払請求をしようとする場合は、裁決申請の請求と併せてしなければなりません。
補償金の支払請求があると、起業者は、原則として2か月以内に起業者見積りによる補償金を支払わなければなりません。
- **明渡裁決申立て** 起業者から裁決申請があり、明渡裁決申立てがなされていない場合には、土地所有者又は関係人は、収用委員会に明渡裁決申立てをすることができます。

② 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理

裁決申請又は明渡裁決申立てがあったときは、収用委員会はその申請書又は申立書が法令に適合しているかどうか書類審査を行い、適合している場合は受理することになります。

そして、その申請書又は申立書の写しを収用しようとする土地の所在する市町村長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申立てがあった旨を通知します。

③ 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告・縦覧

収用しようとする土地の所在する市町村長は、裁決申請又は明渡裁決申立てがあったことなどを公告し、裁決申請書又は明渡裁決申立書の写しを2週間縦覧に供します。

意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に、収用委員会に損失の補償、明渡しの期限などについて意見書を提出することができます。ただし、縦覧期間が経過した後に意見書が提出された場合においても、収用委員会が相当の理由があると認めるときは、受理します。

★意見書の様式は法令で定められていませんが、少なくとも、意見書には作成の日付け、提出者の住所・氏名を記載し、押印を忘れないでください。

★複数人を代表して1人が意見書を提出する場合には、その全員からの委任状が必要になります。

④ 裁決手続開始の決定及び登記

裁決申請書の2週間の縦覧期間が経過すると、収用委員会は、裁決手続の開始を決定してその旨を公告するとともに、収用しようとする土地を管轄する登記所に裁決手続開始の登記を嘱託します。

この登記があると相続人などを除き、登記後の権利の移動について起業者に対抗できなくなり、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となります。

⑤ 収用委員会による審理

収用委員会は裁決申請書の縦覧終了後、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聞くために、公開で審理を開きます。

起業者、土地所有者及び関係人には、あらかじめ審理の期日及び場所を通知します。

★代理人が出席する場合は、委任状が必要になります。

■ 審理は、会長が指揮し、おおむね次のようなことについて意見を聞きます。

- ① 収用しようとする土地の区域
- ② 損失の補償
- ③ 権利取得の時期
- ④ 明渡しの期限

■ また、収用委員会は、審理や調査のために必要があると認めるときは、次のことができます。

- ① 起業者、土地所有者、関係人などに出頭を命じて審問し、意見書や資料の提出を命じること
- ② 鑑定人に鑑定させること
- ③ 土地又は物件について現地調査をすること

意見書の提出及び意見の陳述

原則として審理が終了（結審）するまでの間に、次のような事項について、意見書を提出し、審理において意見を述べることができます。

- ①縦覧期間内に提出した意見書に書かれた内容の説明
- ②損失補償に関する事項
- ③収用委員会から提出を命じられたり、説明を求められた事項

⑥裁 決

審理において、当事者の主張を聞き、意見の対立（争点）を整理して、審理を終結（結審）します。通知をしたにもかかわらず、審理に欠席されると、そのまま結審する場合があります。

収用委員会では、審理で明らかになった争点について、必要な調査・検討を行い、裁決します。裁決は、裁決申請及び明渡裁決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、権利取得裁決と明渡裁決があります。

権利取得裁決の主な裁決事項

- ①収用する土地の区域
- ②土地に関する権利（所有権、賃借権、地上権、抵当権など）に対する損失の補償
- ③権利取得の時期
☆裁決があると、起業者は、権利取得の時期までに土地所有者や関係人に補償金を支払い、権利取得の時期に土地の完全な所有権を取得します。

明渡裁決の主な裁決事項

- ①土地の明渡しに伴う損失の補償
- ②明渡しの期限
☆裁決があると、起業者は、明渡しの期限までに補償金を支払い、土地所有者や関係人は物件を移転し、土地を明け渡さなければなりません。

★補償金の受領を拒否しても、起業者が供託をすれば、支払われたのと同様の効果が生じます。

★裁決前に、当事者間で合意が成立した場合は、任意契約をして裁決申請を取り下げるか、収用委員会で和解調書を作成することができます。

⑦和 解

和解は、裁決申請後であっても、当事者間の話し合いで円満に解決することが望ましいため設けられた制度です。

- ①和解には、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必要です。

なお、収用委員会は、審理の途中において、いつでも、起業者、土地所有者及び関係人に和解を勧告することができます。

- ②合意があったときは、全員から収用委員会に対し、和解調書の作成の申請をします。

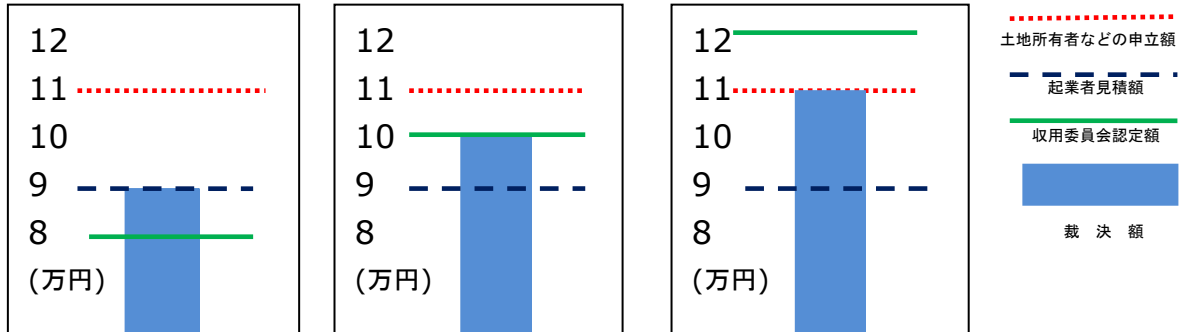
- ③収用委員会は、和解の内容を審査したうえ、和解調書を作成します。

- ④和解調書が作成されると、収用の裁決があったのと同様の効果が生じます。

3. 損失補償の内容

収用委員会は、損失の補償額について、当事者（起業者、土地所有者及び関係人）が申し立てた範囲内で裁決することになります。損失の補償は、原則として、各人別に金銭で補償することになっています。

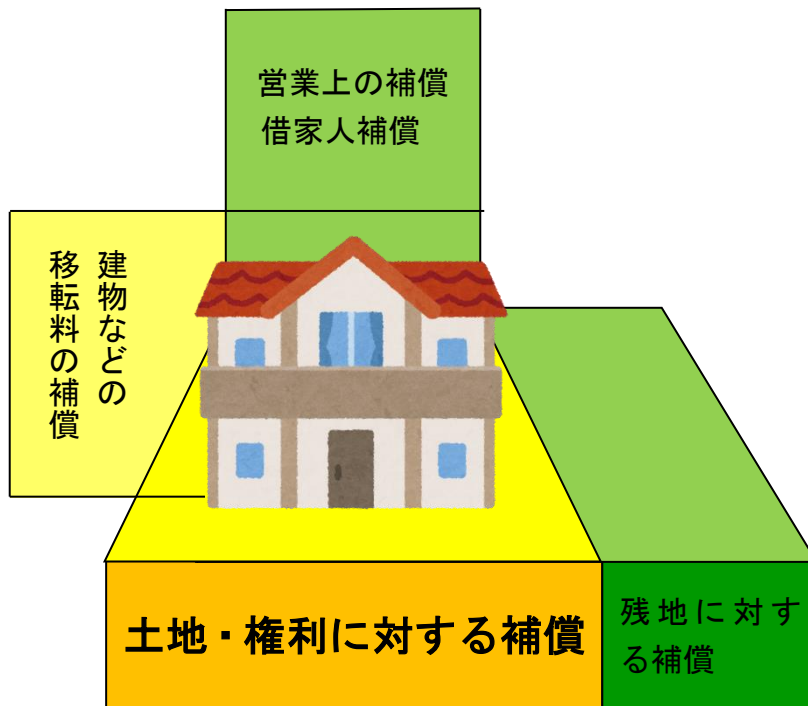
「申し立てた範囲内で裁決する」ことの具体例



(例1) 収用委員会の認定額が土地所有者などの申立額及び起業者見積額を下回ったときは、収用委員会の認定額に最も近い起業者見積額が裁決額になります。

(例2) 収用委員会の認定額が起業者見積額を上回り、土地所有者などの申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額が裁決額になります。

(例3) 収用委員会の認定額が起業者見積額及び土地所有者などの申立額を上回ったときは、収用委員会の認定額に最も近い土地所有者などの申立額が裁決額になります。



土地に関する補償

土地に対する補償	土地所有者に対する補償で、一般的にいう土地価格にあたり、近傍類地の取引事例価格等を考慮して決定されます。
土地に関する所有権以外の権利に対する補償	関係人に対する補償で、土地に対する補償と同じ方法で算定されます。なお、抵当権に対する補償については個別に見積り難いので土地所有者に対する補償に含まれるのが通常です。
残地に対する補償	<p>①残地補償 一団の土地の一部が収用された結果、残地の価格が減じる等、残地に関して損失が生ずるときは、その損失が補償されます。</p> <p>②残地収用 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、土地所有者は意見書で残地の収用を請求することができます。</p>

★補償金の額は、事業認定の告示の時点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て決められます。

明渡しに関する補償

建物等の移転料の補償	収用される土地に建物などの物件があるときは、これを他に移転するための費用が補償されます。 物件が分割されることにより、その全部を移転しなければ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、物件の所有者は、意見書で全部の移転料を請求することができます。
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などは、物件の所有者は、意見書で物件の収用を請求することができます。
その他の補償	営業上の補償、借家人補償など、土地を収用されることによって通常受ける損失が補償されます。

★補償金の額は、明渡裁決時の価格で決められます。

4. 裁決に不服がある場合

収用委員会の裁決に不服がある場合には、起業者、土地所有者及び関係人は、不服申立て又は訴訟により争うことができます。

① 損失の補償についての不服

● 当事者訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から6か月以内（土地収用法第94条による裁決の場合は60日以内）に裁判所に訴えを提起することができます。

この訴えは、収用委員会を被告とするのではなく、起業者は土地所有者又は関係人を被告に、土地所有者又は関係人は起業者を被告にしなければなりません。

② 損失の補償以外の収用委員会の裁決についての不服

● 審査請求

裁決書の正本の送達を受けた日の翌日から起算して30日以内に国土交通大臣に対して審査請求をすることができます。

● 抗告訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から3か月以内に福島県を被告として、裁決の取消を求める訴えを裁判所に提起することができます。

★以上のとおり損失の補償についての不服に関しては、当事者訴訟によってのみ争うことができ、審査請求や抗告訴訟によって争うことができないので注意してください。



5. 土地収用法 Q&A

Q 事業計画に不満があるので、収用委員会に対して事業計画の変更を申し立てようと思っておりますが、認めてもらえますか？

A 土地収用法では、事業の公益性や事業に係る土地利用の判断については、事業認定庁の国土交通大臣又は都道府県知事の権限とされています。

したがって、収用委員会には事業計画の内容について判断する権限はないため、収用委員会に対して事業計画の変更を求めても認められないことになります。

Q 収用対象地の所有権について隣地の地主と争っていますが、この場合の裁決や補償金はどうなりますか？

A 土地の境界や物件の所有権に争いがあり、収用委員会が調査をしても所有者を確定できなかった場合には、所有者を「不明」として裁決することになります。

この場合、起業者の支払う補償金は、所有者が確定できないため供託されることになり、話し合いや訴訟などにより当事者間で解決されない限り供託金の還付は受けられないことになります。

Q 裁決に不満があるため裁決書と補償金の受領を拒否していますが、このような場合の裁決の効力はどうなりますか？

A 裁決書や補償金の受領を拒否しても所定の手続き（付郵便送達などや供託）がとられた場合、土地所有者及び関係人は裁決書と補償金を受領したものとみなされます。

したがって、裁決は有効ですので、土地所有者及び関係人は、明渡期限までに物件を移転し、起業者に土地を明け渡す義務が生じることになります。

Q 収用対象地に抵当権が設定されている場合の抵当権者に対する補償はどうなりますか？

A 一般的に抵当権者に対する補償を個別に算定することは困難なため、土地所有者に対する補償に含めて算定され、この場合の補償金は土地所有者に一括して払い渡されることになります。

したがって、抵当権者は物上代位権を行使して自ら権利の保全を図ることになります。

(土地収用法第 104 条)

このパンフレットは、土地の収用などについて簡単にまとめたものです。更に詳しいこと
をお知りになりたい方は、下記までお問い合わせ
ください。

福島県収用委員会

〒960-8670 福島市杉妻町2番16号
福島県土木部用地室内
TEL 024-521-7465 (直通)