

公調委事第 86 号
令和 4 年 5 月 16 日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫 殿

公害等調整委員会委員長
荒 井 勉

土地収用法による審査請求に対する意見について（回答）

令和 3 年 12 月 21 日付け国不収第 82 号をもって意見照会のあった、道路事業（以下「本件事業」という。）に関して、A 収用委員会（以下「処分庁」という。）が令和 a 年 b 月 c 日付けでした権利取得裁決及び明渡裁決（以下「本件裁決」という。）に対する X（以下「審査請求人」という。）からの審査請求について、貴殿から提出された資料に基づき検討した結果、公害等調整委員会は次のとおり回答する。

意 見

本件審査請求は、理由がないものとする。

理 由

- 1 審査請求人は、要旨次の事由を主張して、本件裁決の取消しを求めている。
 - (1) 処分庁の裁決書（以下「本件裁決書」という。）には、審査請求人が B 地の土地を替地（以下「本件替地」という。）とする補償を求め、金銭補償に依りなかつた旨の記載があるが、C（以下「起業者」という。）からは一度金額提示があつたのみで、金銭交渉は行っていない。確かに本件替地での補償を求めたが、収用^レ手^レ続^レをすれば土地が手に入る可能性が高くなる旨の誘導が起業者からあつたため、金銭による補償及び金銭交渉をする考えに至らなかつた。それにもかかわらず、処分庁が本件裁決書に上記のとおり記載したことは、起業者の主張を鵜呑みにし審査請求人の主張を信用しない、偏見によるものである。

(2) 本件裁決は、土地の収用において替地による補償の要求が相当と認められるためには、金銭補償によったのでは代替地を取得することが困難であり、かつ代替地を現実に取得しなければ従前の生活・生計を保持し得ないと客観的に認められるような特段の事情があることが一般に必要とされているとした上で、審査請求人が本件裁決に係る土地（D地、E地及びF地。以下「本件土地」という。）で営んでいた事業は賃貸アパートの運営であるところ、このような事業については、特定の土地又は地域でなければ従前行っていたと同程度の収益を上げ、生計を維持することが困難であるとの事情はないとしているが、起業者から建物の建て替えやテナント入居をしないで欲しいとの要請があったため、それに協力し今日に至っている。それがなければ審査請求人は、本件土地でより収益性の高い事業を営んでいたはずであり、その損失はG円になっていたと考えられるから、本来の目的であるH駅前での事業展開をすべく本件替地による補償を希望するのは当然のことである。また、あくまでも本件替地による補償を希望しているため、審理等において損失の補償について異議を述べなかつたのは当然の行為である。

(3) 本件裁決書には、本件事業を施行できる期限が迫っており、事業工程の面から本件土地を早期に取得することが必要不可欠である旨記載されているが、起業者は事業年度の延長を繰り返しており、本件土地を早期に取得することの必要性が全く感じられない。

(4) 本件裁決書には、本件替地は利用価値が大きく本件事業の完了後に適正に利活用すべき土地であり、補償のために提供することは利活用の妨げになる等のことから起業者の業務に支障を来すものといえる旨の記載があるが、起業者は、本件替地は自ら利活用する土地ではなく公売する旨明言している。処分庁はよく調査もせず起業者の意見書を鵜呑みにしており事実誤認も甚だしい。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

(1) 審査請求人は、上記1(1)、(3)及び(4)において、本件裁決書の記載を引用した上で、それらを事実誤認であると主張して本件裁決の違法事由としている。しかし、引用に係る部分はいずれも本件裁決書の「事実」欄の「第1 起業者の申立て等の要旨」の一部であって（上記1(1)及び(3)は、本件裁決書「事実」欄の第1の3の一部、上記1(4)は本件裁決書

「事実」欄の第1の4の(1)イ（イ）の一部）、本件裁決の認定判断を示す部分ではないから、審査請求人の上記主張は、いずれも本件裁決に対する不服の理由としては失当であるというほかない。

これらの審査請求人の主張について、その主張の内容から、起業者の態度を問題とし、起業者による本件裁決の申請が信義則違反又は権利濫用として違法であって、ひいてはその申請を認めた本件裁決の違法を主張するものと理解したとしても、その主張には理由がない。

まず、審査請求人は、起業者が審査請求人に対し本件替地での補償を求めるよう誘導したため金銭による補償の交渉に至らなかったと主張している（上記1(1)）。確かに、資料によれば、①平成d年頃、起業者の担当者から、審査請求人の当時の代表取締役に対し、本件土地を起業者において買収し、同時に本件替地を審査請求人に売却するとの提案があり、審査請求人はこれに応じるとの返事をしていたこと、②平成e年f月頃、起業者の当時のIから、その計画を進めるとの話があり、起業者の当時のJからもその計画を進めるためIとの交渉を積極的に進めるよう依頼があって、審査請求人において承諾していたこと、③審査請求人は、上記の計画が進むことを期待して、本件土地上の建物の建て替えや新たな入居者の募集を控えるなどして起業者に協力してきたこと、④しかし、その後、起業者においては、その提案が採用されなかったこと、⑤審査請求人は、令和g年h月i日の起業者による本件裁決の申請の前後を通じ、一貫して本件替地による補償を求めてきたが、起業者はこれに応じることなく金銭による補償を前提とする本件裁決の申請をしたこと、以上の事実が認められる。そして、これらの事実からすると、起業者の行動が一貫性を欠いているとの評価は可能であり、審査請求人に同情すべき点があるということもできるが、審査請求人と起業者の間に売買等の契約が成立していたものとは認められない。他方、資料によれば、本件替地は、本件事業が完了した場合には駅前広場に面する利用価値の高い土地となることが認められ、起業者において、上記の売買等の契約成立前の段階で方針を変更し、本件替地を住民福祉の向上のために利用するか、又は、適正な価格での売却をすることにしたからといって、それが直ちに違法であるということとはできない。そのため、本件土地を任意で買収するための交渉過程の起業者の担当者の言動が実現せず、起業者において本件裁決の申請をしたからといって、それが信義則に反し、又は権利濫用に該当して違法であると認めることまではできない。

また、審査請求人は、起業者が事業年度の延長を繰り返しているから、本件土地を早期に取得する必要性が認められないと主張する（上記1(3)）。

確かに、資料によれば、本件事業は平成 j 年 k 月 1 日に事業認可を受け、平成 m 年 n 月 o 日に事業施行期間を令和 p 年 q 月 r 日まで延長する変更認可を受けている事実が認められ、更にその事業施行期間は再度延長されているものと推認されるが、それによって本件土地を早期に取得する必要性が認められないとはいえないから、審査請求人の主張は理由がない。

さらに、審査請求人は、起業者が本件替地を利活用する意思がないと主張している（上記 1(4)）。しかし、上記認定のとおり、具体的な利活用の方法は未定であるものの、起業者としては本件替地を住民福祉のために利用するか、適正な価格で売却することを予定しており、本件替地による補償に応ずることなく、本件裁決の申請をすることが直ちに違法であるということとはできない。

- (2) 審査請求人は、土地収用法（以下「法」という。）第82条第2項に基づく本件替地による補償の要求が認められなかったことについて、これを不服とする主張をしている（上記 1(2)）。

法は、金銭が最も融通性の高い資産であることなどに鑑みて、損失補償は金銭をもってすることを原則としたうえで（法第70条）、その例外として、現物による補償も可能である旨を定めている（法第82条から第86条）。法第82条第2項は、土地所有者又は関係人が特定の土地を指定して替地による補償を要求することができる旨を規定し、その要件として、収用委員会が相当であると認める場合を掲げている。これは、収用対象地の土地所有者又は関係人について、金銭補償によったのでは代替地の取得が困難であり、かつ、代替地を現実を取得しなければ従前の生活、生計又は事業を保持し得ないと客観的に認められるような特別な事情が存する場合をいうものと解される。

資料によると、審査請求人が本件土地で営んでいた事業は賃貸アパートの運営であることが認められるが、このような事業について、特定の土地又は地域でなければ従前行っていたのと同程度の収益を上げ、生計を維持することが困難であるという特別の事情を認めるに足る証拠はないから、本件替地による補償の要求が相当であるとは認められない。

この点について、審査請求人は、起業者から建物の建て替えやテナント入居をしないで欲しいとの要請があったため、それに協力し今日に至っているが、それがなければ審査請求人は、本件土地でより収益性の高い事業を営んでいたはずであり、その損失はG円になっていたと考えられると主張している（上記 1(2)）。確かに、上記のとおり、起業者の担当

者から審査請求人の当時の代表取締役に対し、本件土地を起業者において買収し、同時に本件替地を審査請求人に売却するとの提案があり、審査請求人がその計画が進むことを期待して、本件土地上の建物の建て替えや新たな入居者の募集を控えるなどして起業者に協力した事実は認められる。しかし、上記の法第82条第2項に基づく替地による補償の要求に相当性が認められる特別の事情とは、収用対象地の土地所有者等が当該替地を取得しなければ「従前の生活、生計又は事業」を保持し得ないと客観的に認められる場合をいうのであって、審査請求人が、上記の協力をしなかったと仮定した場合に「予想される生活、生計又は事業」を保持し得ないか否かに基づいて判断するものではない。しかも、そのような「予想される生活、生計又は事業」を認定するに足る証拠もないから、そのような予想の下に上記特別の事情の有無を判断することはできない。したがって、審査請求人が上記のとおり起業者に協力した事実が認められるからといって、上記特別の事情が認められないという判断を左右するものとはいえない。

(3) 以上のとおりであって、本件裁決の申請を認めた処分庁の判断に違法な点はなく、また、法第82条第2項に基づく本件替地による補償の要求に相当性を認めなかった処分庁の判断に違法又は不当な点があるとはいえない。

3 以上のとおりであることから、審査請求人の主張は、いずれも理由がないものとする。