

公調委事第214号
令和5年11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
永野厚郎

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5年4月27日付け国不収第4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等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) 本件事業の認可以前の平成d年e月頃に行われた住民説明会（以下「平成d年説明会」という。）の文書による通知が、本件事業の対象地（以下「本件土地」という。）の借地人及び事業予定地の住民に届いたが、本件土地の所有者である審査請求人には通知が無く、審査請求人は平成d年説明会で説明された本件事業の計画内容、進行予定を知ることができなかった。

平成d年説明会の通知が審査請求人には無かった事実により、審査請求人は、借地権譲渡承認、更新料額未確定の契約締結による損害及びその原状回復を求めるためやむを得ず提起せざるを得なかった訴訟の手間による損害（訴訟費用、弁護士費用、精神的損害）を被った。

また、Bの担当者は、平成d年説明会の実施の事実を否定し、審査請求人が平成d年説明会の通知が無かったことにより難局に陥った事情を説明すると、残地を収用しないと脅すような説明を始め、立ち退きに応じなければ、近時に強制収用をすると脅すような説明も加えた。

- (2) 本件裁決がされた令和a年b月c日には、収用の折衝、協議が終わっていない土地建物が多く残っていたから、それら土地建物の収用見込みが立った時期に裁決をすべきであった。

本件事業は道路拡張工事なので、分割してほんの一部の道路拡張工事をして開通しない限りは道路としての機能を果たせないから、細分化工事のための本件裁決の時期は、不適當である。

- (3) 処分庁の裁決書（令和a年b月c日付け。以下「本件裁決書」という。）に記載する平成f年g月h日（みなし告示日）におけるC地（本件土地が分筆される前の土地。以下「元画地」という。）の価格は、「元画地の利用状況、用途性を考慮し、近傍類地の取引価格及び公示価格との比較を行い、世評、相続税路線価等を勘案し、鑑定評価を参考」としておらず、「元画地の個別的条件を考慮して総合的に評価」していない。

また、本件裁決書において、「平成i年にD高等裁判所において作成された和解調書の内容を考慮し」とあるように、処分庁は、和解調書の内容を知っていたから、①審査請求人と借地権譲受人（以下「本件関係人」という。）との間で紛争が生じ、訴訟で争っていたこと、②借地契約によれば、借地期間は、本件裁決直前に終了し、裁決時期がjか月後になれば、本件関係人は更新料支払義務が発生し、審査請求人がまとまった額の更新料を得ること、③更新期間満了直前の借地権の評価、更新料の相場について知っていた。それにもかかわらず、更新期間満了直前の借地権価格の大幅な下落を勘案しなかった本件裁決は、客観的評価基準を見落とし、不動産鑑定実務に反する点等により違法である。

- (4) 本件裁決により残地（本件土地が分筆された後のE地。以下「本件残地」という。）が発生することは、本件裁決の申請により初めて出たことであり、本件裁決の申請以前の折衝、協議中起業者は一貫して、本件事業は異例のスピードで早期実施、完成を目指すため、わずかな残地を残すような手数を省くため、元画地全体が収用の対象となると言い続けていた。それにもかかわらず、単独では使用する余地が皆無の本件残地を収用しない選択権が処分庁に残されているとの優位な交渉立場を得よう

とした処分庁の手続は、裁量権を濫用したものである。

(5) 審査請求人は、土地を貸して、地代、更新料、借地権譲渡承諾料、建物建替承諾料を得て生活している不動産管理業者である。元画地全体として、20年単位で見れば、土地時価の10%以上を生み出すことが確実な営業資産だったのであり、特に、本件裁決後1か月には、相場並の更新料が本件関係人から審査請求人に支払われることが確実であった。にもかかわらず、何らの営業補償を考慮しない本件裁決は、適正な営業評価基準により判断するという適正手続に違反している。

(6) 審査請求人は、本件土地を明け渡しておらず、間接占有しているところ、処分庁、起業者に占有を奪われた。

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、起業者による平成d年説明会の通知が無かったこと、それによって損害を被ったこと、起業者の担当者が通知の無かった事実を認めず、残地収用を行わず強制収用を行うなどと脅した旨主張する（前記1(1)）。

しかし、審査請求人の主張は、収用手続前の任意交渉の過程における起業者の対応に関するものであって、土地収用法（以下「法」という。）第48条第1項に規定する権利取得裁決の決定事項及び法第49条第1項に規定する明渡裁決の決定事項の内容に関わるものではなく、処分庁が本件裁決を行うに当たって考慮すべき事項ではない。また、法第47条に規定する裁決申請の却下事由にも該当しないことから、本件裁決についての不服の理由とすることはできない。

なお、審査請求人が主張する平成d年説明会が行われた事実や起業者の担当者による脅しの事実を認めるに足る資料はない。資料によれば、平成d年k月頃（e月頃ではない。）に住民説明会が行われた事実がうかがわれるものの、この主催者が起業者であったことを認めるに足る資料はない。また、資料によると、審査請求人が、平成1年m月n日に借地権譲渡の承諾をしている事実は認められるものの、同時に承諾料を取得した事実も認められ、その時点で本件事業の計画や進行予定を知らなかったことが、審査請求人が主張するような損害発生の原因となることを認めるに足る資料もない。

(2) 審査請求人は、本件裁決の時期について、収用の折衝、協議が終わっ

ていない土地、建物が多くあったから、その時期に行うべきではなかった旨主張する（前記1(2)）。

しかし、事業用地のうち、いずれの土地をいつ裁決申請するかは起業者の判断に委ねられるものと解され、起業者が裁決の申請又は明渡裁決の申立てを行う時期について、事業の進捗状況による制約はなく、法第47条に規定される裁決申請の却下事由ともならない。

また、法は収用裁決をすべき期限に関する明文規定を置いておらず、他方で、審理の迅速化に配慮した規定を定めており、例えば、法第46条第1項及び第3項の規定によれば、処分庁は、遅滞なく審理を開始し、裁決が遅延することのないように努めなければならないのであり、これらの点に鑑みれば、処分庁の審理手続に違法ないし不当な点を認めることはできない。

- (3) 審査請求人は、本件裁決書の元画地の土地価格の評価方法が不動産鑑定実務に反し、借地権価格の下落を勘案しなかったことが違法であるなどと主張する（前記1(3)）。

審査請求人の主張は、帰するところ、損失の補償に対するの不服と解されることから、法第132条第2項の規定により、審査請求の理由とすることができない。

なお、資料によれば、令和○年p月q日に開催された処分庁における審理において、審査請求人は、底地価格の配分割合をr%とすることについて異議はないとの回答をしたことが認められる。そのため、資料によれば、処分庁は、審査請求人に係る土地補償額は、法第65条第1項第2号による調査のための鑑定の内容や、近傍類地の取引価格、公示価格等を総合的に考慮して得られた元画地の更地価格に、底地価格の配分割合r%を乗じて算定した額を相当としたものの、この金額が起業者が申し立てた補償の見積額を下回ったことから、法第48条第3項により起業者が申し立てた補償の見積額を採用したことが認められる。そして、上記の鑑定について、不動産鑑定評価基準に適合しないなどの事実を認めるに足る資料はないし、底地価格の配分割合に争いが無い以上、鑑定に基づく更地価格に配分割合を乗じることに不合理な点はないから、審査請求人に対する土地補償額の認定判断の過程に違法又は不当な点があるとはいえない。

- (4) 審査請求人は、本件残地の発生は本件裁決の申請により初めて出た内容であり、それまでの折衝、協議中の起業者の主張に反すると主張する

とともに、本件残地に関する処分庁における審理に違法がある旨主張する（前記1(4)）。

しかし、審査請求人の主張のうち、収用手続前の任意交渉の過程における起業者の対応に関するものについては、前記(1)のとおり、本件裁決についての不服の理由とすることはできないが、本件裁決申請前に、起業者において元画地全体が収用の対象となると発言していたことを認めるに足る資料はない。

そして、資料によれば、起業者は、令和s年t月u日の本件裁決申請時には、本件残地が発生することを前提に、その価値下落に対し残地補償をする旨主張していたが、審査請求人の本件残地の収用の請求に対し、同年v月w日にはこれに応じると申し立て、処分庁も、法第76条第1項の要件を満たすとして本件残地の収用を認めたことが認められる。このような本件残地に関する処分庁の審理判断の過程に違法又は不当な点があるということとはできない。

- (5) 審査請求人は、本件裁決において、審査請求人の営業補償がない点を違法と主張する（前記1(5)）。

審査請求人の主張は、帰するところ、損失の補償に対しての不服と解されることから、法第132条第2項の規定により、審査請求の理由とすることができない。

なお、審査請求人が補償を求める、地代、更新料、借地権譲渡承諾料、建物建替承諾料は、土地を他人に賃貸して得る収益であって土地の価値の一部にほかならず、法第71条に基づく土地の価格に対する対価の補償の中に含まれ、同条に基づく補償とは別に補償の原因となるということとはできないから、本件裁決の認定判断に違法又は不当な点があるということとはできない。

- (6) 審査請求人は、本件土地を明け渡しておらず、間接占有しており、処分庁と起業者により、その占有を奪われたと主張する（前記1(6)）。

資料によれば、本件土地は、本件関係人所有の建物等が取り壊され、令和x年y月z日に明渡し完了しており、令和aa年ab月ac日現在、本件土地及び本件残地は起業者が設置したフェンスによって囲われていることが認められる。しかし、行政不服審査法第25条第1項に規定するとおり、審査請求は、処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げないのであり、処分庁が本件事業に係る明渡裁決により、本件関係人から本件土地の明渡しを受けたことに違法、不当な点があるということ

はできない。

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