

公調委事第 158 号  
平成 30 年 12 月 21 日

国土交通大臣 石井 啓一 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）

平成 29 年 8 月 29 日付け国総収第 35 号をもって意見照会のあった、道路事業に関して、A 収用委員会（以下「処分庁」という。）が平成 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 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) 本件事業のうち、駅前エリアだけ先に収用する明確な理由が裁決書に一切記載されておらず不明である。未だに一切手を付けていないところがあるのに駅前エリアの再開発を強引に行うのは、公平性に欠ける。再開発エリアに賃貸物件等の収益不動産を所有している者としては、最初に再開発に着手されるのと、最後に着手されるのでは家賃収入が全く異なるから、再開発エリアの収用は、公平性を保つため一斉に行うべきである。
  - (2) 明渡期限の法的根拠の記載がなく、どのような根拠で決まったかが不明である。また、処分庁は「明確な移転先が定まっていない」といった

主観的事情は考慮されないと弁明するが、審査請求人は移転について明確な異議及び意見があるので、当該事情に該当しない。

- (3) 平成 20 年頃起業者（B）のC課の職員が再開発エリアの人たちに、審査請求人が再開発に反対していると言いつらす違法行為が行われた。個人的な事柄を近隣の人たちに告げて再開発を推し進めようとする行為は明らかに正当な交渉ではなく違法である。また、起業者に抗議をすると、起業者から謝罪文が送られてきた。謝罪したということは、起業者が違法行為を行ったと認めており、違法行為が行われた以上明渡しなどは一切無効である。
- (4) 審査請求人の母は認知症気味のため、郵便物及び電話連絡等をしていても理解が不可能であると起業者のD課に伝えた。母のこの件に対する考えは審査請求人と同じにしてほしいとの回答書を得ているにもかかわらず、同課職員と思われる人物が、母の居住地に突然行き、補償額の小切手を一方的に置いていった。本人確認は不十分なはずで、このような行為は明らかに無責任で、かつ、母の意思を無視している。同課から、返事がない場合は現金払いとさせていただきますとの文書の回答があったが、勝手に現金払いとする法的根拠が不明である。
- (5) 収用対象の建物は、連棟店舗である。立ち退きがまとまった所から次々と壊したため、審査請求人及びその母（以下「審査請求人ら」という。）の店舗だけとなり、当該店舗の躯体強度は著しく落ちているが、誰も立ち入れないようにしたため補修することができない。躯体などの崩壊によりけが人などが出た場合に、起業者及び処分庁はどのように責任を取るつもりなのか。そのような事故などが起こった場合には、起業者及び処分庁がその損害を補償する旨の書面を審査請求人に送付すべきである。
- (6) 起業者が当該店舗の周りをバリケードで囲い、立ち入ることができないようにした行為は、財産権の侵害である。即刻バリケードを撤去するとともに、審査請求人に精神的苦痛を与えたこと、及び当該店舗を貸し出せば本来得られたはずの家賃相当額を補償すべきである。
- (7) 起業者の担当者に対し、本件裁決について公害等調整委員会に不服を申し立てていると告げているにもかかわらず、起業者から立ち退き要求があるのはなぜか。

- (8) 審査請求人らが所有する店舗の賃借人Y（以下「賃借人」という。）に対する明渡しの期限を、大家である審査請求人に何の話もなく、明渡裁決のあった日から起算して105日と決めた根拠が不明である。再開発エリアの明渡しの期限が統一されていないということは、そこで商売をしている者にとって、明渡しの期限が前後することにより売上が減少することは明らかであり、この件に対しても明確な説明が書かれていない。
- (9) 以下のとおり、裁決書における理由の説明や根拠が不明確である。
- ア 根抵当権者に対する損失の補償は個別に見積もることが困難であるので審査請求人らに対する補償に含めた旨記載されているが、その理由は何か。処分庁は、他の補償額に関しては詳細な金額を明示しているのに、この件に関して詳細な金額の提示がない理由を詳細に答えるべきである。
  - イ 審査請求人らに対する移転雑費補償額を算出する際の「移転先の選定費用」や「移転旅費等」を算出した際に用いた費用の根拠は何か。
  - ウ 賃借人に係る土地に対する損失補償以外の損失には厨房設備、エアコン等の補償額が含まれているが、それらの設備等が賃貸物件（建物）の所有者ではなく賃借人の所有物だとした根拠は何か。
  - エ 土地に対する損失の補償は鑑定人の鑑定価格を参考に評価した旨記載されているが、鑑定人が算定した具体的な価格が不明であり、これを明らかにすべきである。また、どこの鑑定人がどのような算出方法によって算出したかも明らかにすべきである。
  - オ 家賃減収補償について、家賃から管理修繕費が控除されているが、なぜ家賃の10%の管理修繕費が控除されるのか。一般的には家賃の10%相当が管理修繕費だけで、物件管理者である審査請求人に何の問合せもなく、家賃の10%相当の修繕費を差し引くのは明らかに間違いである。
- (10) 土地に対する損失補償以外の損失の補償について、起業者が処分庁に提出した意見書には、物件調書作成のための立会い及び署名捺印をしておらず、調書記載内容についても異議を付記していないため真実に合致していると推定される旨記載されている。しかし、この物件は審査請求人が父から相続したもので、父の購入時の物件持ち分の資料も見つかっておらず、調査結果が正しいか否か分からないため異議を申し立てなかったから真実に合致しているという考えは、明らかに間違いである。異議を申し出ないとこのような結論になるのなら、調査を行う前に、その旨を申し出るべきである。平成20年に起業者の職員から、境界確定には全員の合意が必要との説明があり、その旨を記載した書面もある。異議を申し出なかったとい

う事実だけを取ってこの調査結果は正しいという考えは、起業者の考えと一致しない。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

(1) 上記1(1)に関し、本件裁決は、都市計画法第70条の規定により土地収用法（以下「法」という。）第20条の規定による事業認定に代わるものとされる都市計画法第59条の規定による事業認可（以下「本件事業認可」という。）に基づき行われたものである。したがって、再開発の対象地の一部だけ収用及び明渡しの裁決をしたことが不公平である旨の審査請求人の主張は、帰するところ、本件事業認可に関する不服と解される。しかしながら、処分庁は、法第20条の規定による事業認定の適否については当該事業認定に重大かつ明白な瑕疵がある場合に限り審査権限を有すると解すべきであり、このことは都市計画法第59条の規定による事業認可についても同様であるところ、資料によれば、本件事業認可にそのような瑕疵があるとは認められないことから、本件裁決が違法又は不当であるとはいえない。

(2) 上記1(2)に関し、明渡しの期限については、法及びその関係法令に裁決基準に係る規定はないので、収用委員会の合理的な裁量に委ねられていると解される。資料によれば、本件裁決書において、処分庁は、現地等を調査し、鑑定の内容を踏まえ、検討した結果、物件の移転等による明渡しを行うのに通常要する期間、補償金の支払に要する期間、本件事業の工事工程等を総合的に考慮して、審査請求人に係る明渡しの期限を平成d年e月f日と裁決したことが認められ、その判断に裁量権の逸脱又は濫用があるとは認められないことから、本件裁決が違法又は不当であるとはいえない。

(3) 上記1(3)に関し、審査請求人の主張は、交渉過程における起業者の対応に関する不服であり、法第48条第1項及び第49条第1項に規定する内容に係るものではない。したがって、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く、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。

(4) 上記1(4)から(6)までに、審査請求人の主張は、本件裁決後の起業者による補償金の支払方法又は起業者が収用地への立入りを制限したことに対する不満等を述べたものであるが、本件裁決後における起業者の対応は、本件裁決の適否又は当不当の判断とは何ら関係がなく、本件裁決について

の不服の理由とすることはできない。

また、上記1(7)に関し、本件裁決に対し不服である旨の主張であるとしても、起業者による立ち退き要求は、行政不服審査法第25条第1項に「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。」と規定されていることを踏まえて、本件裁決後その内容を実施するために行われたものであって、本件裁決の当否とは関係がなく、本件裁決についての不服の理由とすることはできない。

- (5) 上記1(8)に関し、賃借人に対する明渡裁決は、審査請求人に対する処分ではない。また、賃借人に対する明渡し期限の長短により審査請求人に対する補償の内容が左右されるおそれはないため、審査請求人は、不服申立てをする法律上の利益を有する者、すなわち、当該明渡裁決により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され、又は必然的に侵害されるおそれのある者とは認められない。したがって、審査請求人は、当該明渡裁決について不服を申し立てることはできない。

なお、本件裁決に係る権利者間で明渡し義務の内容が異なる以上、各々の義務の履行に要する期間が異なることは当然であり、本件裁決に係る権利者間で明渡しの期限が異なり統一されていないことに不合理な点はない。

- (6) 上記1(9)に関し、ウについては、資料によれば、物件調書に厨房設備、エアコン等の物件の所有者は賃借人である旨の記載があり、後記(7)のとおり、物件調書は適法に作成されたものと認められ、適法に作成された物件調書には、その記載事項が事実と合致しているとの推定力がある（法第38条本文）ところ、審査請求人は、起業者に対し、法第36条の2第6項の規定による物件調書の記載事項が真実でない旨の異議申立書を提出していないし、これらの物件の所有者が賃借人ではなく、賃貸物件（建物）の所有者である審査請求人らである等、物件調書の記載事項が事実と異なる点について何らの主張立証もしていない。したがって、調書の推定力が排除されない以上、物件調書記載のとおり、厨房設備等の物件の所有者が賃借人であることを前提にした本件裁決に違法又は不当な点はない。また、オの主張は損失の補償に対する不服である。そして、ア、イ及びエは裁決書の記載内容等について分かりやすい説明を求めているにすぎないものと解されるが（なお、裁決書には、理由を附記しなければならないとされている（法第66条第2項）ところ、審査請求人のア、イ及びエの主張は附記すべき理由が不十分である（理由不備）との趣旨であると解する余地があるとしても、これらの点についての本件裁決書における処分庁の措辞は、いず

れも簡潔過ぎるくらいがあるものの、裁決書に附記すべき理由として不十分で理由不備があるとまでは解されない。), 仮にア, イ及びエがこれらの事項に係る裁決の内容に反対する主張であると解しても, 帰するところ, 損失の補償に対する不服であり, いずれにしてもア, イ, エ及びオは, 法第 132 条第 2 項の規定により, 本件裁決についての不服の理由とすることはできない。

なお, 付言するに, 上記 1 (9)アについては, 本件裁決書において, 処分庁は, 根抵当権者である E に対する補償について, 別個に見積もることが困難であるので, 審査請求人らに対する損失の補償に含めるとしているが, その法的根拠は, 法第 69 条ただし書の「各人別に見積もることが困難であるとき」に該当すると判断したことによるものであると考えられる。そして, そのような判断をした理由は, 抵当権と異なり根抵当権の場合は, 元本が確定しないと根抵当権の被担保債権の範囲や額が特定しない (民法第 398 条の 20 第 1 項, 第 398 条の 3 第 1 項) し, 元本が確定しても, 収用委員会の裁決手続が民事執行と同じような配当手続を実施できる構造になっておらず, 被担保債権に係る債権額, 利息額, 遅延損害金について正確な認定をすることは収用委員会の構成や能力からして困難であること等の事情から, 根抵当権者に対する補償額を具体的に見積もることが困難であって, 収用対象地及びその土地上の収用対象物件 (建物) について共有持分を有する審査請求人ら土地及び物件所有者とその土地及び物件の共有持分に対する根抵当権者との関係で各人別に損失の補償を実施することができないと判断したことによるものと推察される。しかしながら, 本件裁決書には, 各人別に見積もることが困難であると判断した根拠を示しておらず, 理由の説明として十分であるとはいえない。1 (9)アは上記のとおり損失の補償に対する不服に関するもので, 本件裁決を左右するものではないが, 審査庁は, 裁決する際に, 審査請求人に当該根拠を示し, 十分な理由を提示することが望まれる。

- (7) 上記 1 (10)に関し, 審査請求人の主張は, 物件調書の記載内容が真実に反している旨の主張と解され, これは法第 47 条の規定による収用申請の却下事由に該当することから, この点について検討する。法第 38 条本文の規定により, 適法に作成された物件調書には, その記載事項が事実と合致しているとの推定力があるところ, 資料によれば, 物件調書の作成に際し, 審査請求人は立会いをせず署名押印をしなかったため, 法第 36 条第 4 項に基づき B の職員が立会い, 署名押印をしており, その他の点でも物件調書は適法に作成されたものと認められる。なお, 審査請求人は, 起業者に対し,

法第36条の2第6項の規定による物件調書の記載事項が真実でない旨の異議申立書を提出していない。加えて、法第38条ただし書に係る物件調書の記載事項が真実に反していることの立証について、審査請求人は、処分庁の審理において、意見書をもって異議がある旨の申立てをしたものの、その異議事由を具体的に主張立証していないし、本件審査請求においても、物件調書の記載事項が事実と異なる点について何らの主張立証もしていない。したがって、調書の推定力が排除されない以上、物件調書の記載事項が事実と合致していることを前提にした本件裁決に違法又は不当な点はない。

- 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。