

# 土地収用のあらまし



平成 19 年 3 月

沖縄県収用委員会

# 1 土地収用制度とは

憲法第29条第1項は、「財産権は、これを侵してはならない。」と定め、私有財産権を保障しています。

しかし、その第3項で「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。」と定めています。

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」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損失の補償などについて定めています。

道路、河川、学校、公園などの公共事業のため土地を必要とする場合は、通常、その事業の施行者（起業者）が土地の所有者と話し

合い、任意契約により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る場合など、任意契約により土地を取得できないときがあります。

この場合、起業者は、国土交通大臣や県知事による事業認定を受け、収用委員会に収用の裁決を申請することになります。

収用委員会は、起業者から裁決申請がなされると、公正中立な立場で起業者・土地所有者等の主張を聞き、土地の区域や権利取得時期、補償額などを判断（裁決）します。

このような制度を土地収用制度といいます。





## 2 主な用語の説明

### 収用・使用

土地収用法では土地の収用だけでなく、土地の使用も含めて定めています。

「収用」とは、所有権の取得と借地権など所有権以外の権利を消滅させるものをいい、「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場合をいいます。

なお、土地を使用する場合の手続も、収用の場合とほぼ同じです。

### 収用委員会

① 土地収用法に基づき各都道府県に置かれている準司法的機能（裁判所に似た仕事）を営む行政委員会です。

② 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を示す権限を与えられています。

③ 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。

### 起業者

土地収用法などによって、土地を収用・使用することを必要とす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

裁決申請のときは、土地に関して所有権以外の権利（賃借権、地上権、抵当権など）を有する者をいい、明渡裁決申立のときは、その土地にある建物などの物件所有者や物件に関して権利を有する者をいいます。

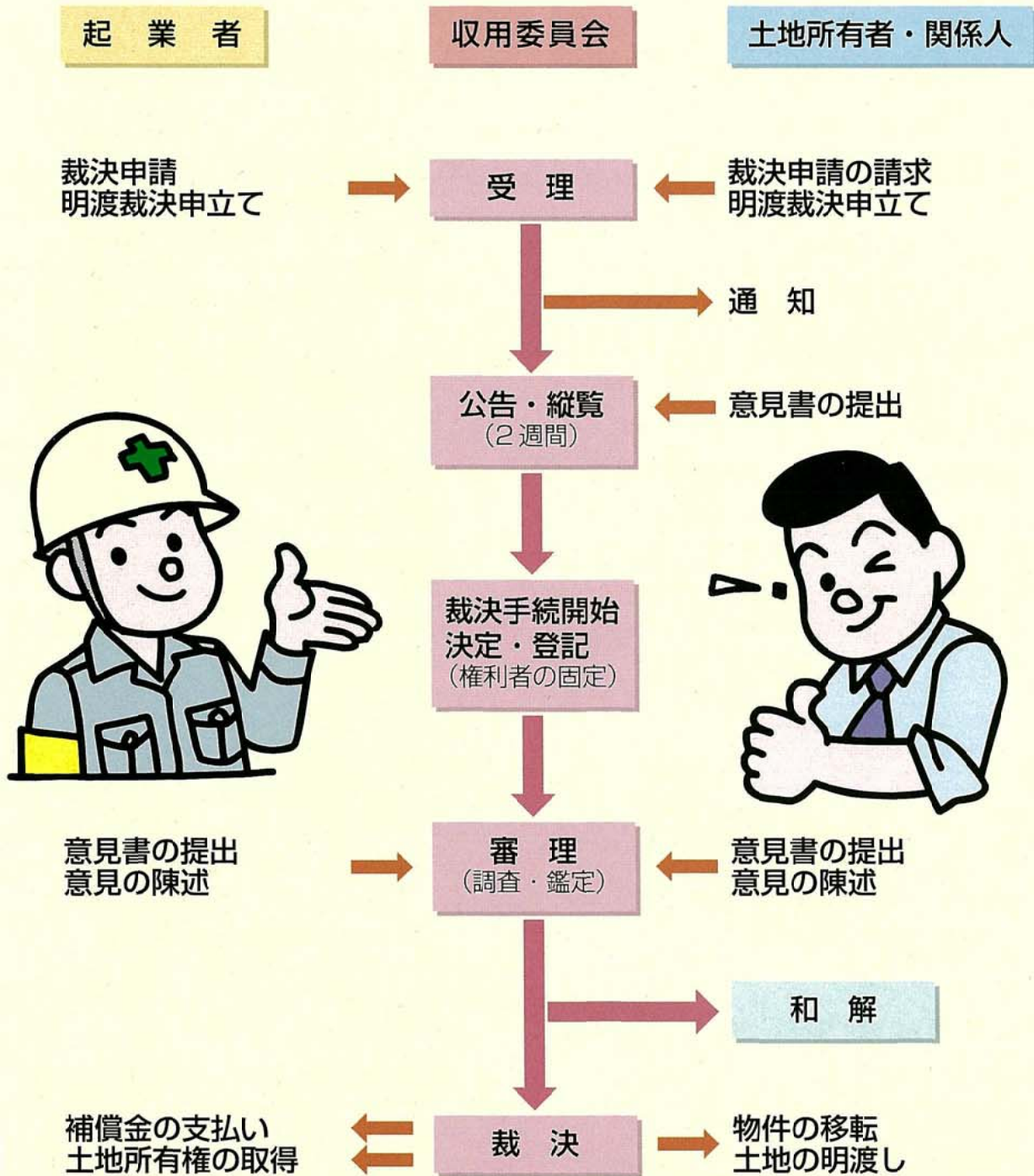
### 事業認定

国土交通大臣又は県知事が、起業者の施行する事業について公共のためになるものかどうかを判断し、土地を収用することができるかと認定する処分です。

したがって、裁決申請するためには、起業者があらかじめ事業認定を受けていなければなりません。

なお、都市計画事業等の場合には、事業認可又は承認を受けていれば、事業認定を受けずに裁決の申請をすることができます。

### 3 裁決手続の流れ





## (1) 裁決申請及び明渡裁決申立て

収用の裁決手続には、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け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なければなりません。

### 土地調書・物件調書の添付

起業者は、裁決申請にあたっては土地調書を、明渡裁決申立てにあたっては、物件調書を作成する必要があります。

これらの調書には、起業者、土地所有者及び関係人の署名押印が必要ですが、土地所有者及び関係人は、その記載事項について異議があるときは、異議の内容を付記して署名することができます。

そして、異議を付記した事項については、収用委員会においてその真否を争うことができますが、異議を付記しなかった事項については、記載の内容が真実でない旨を立証しない限り異議を述べることはできなくなります。

起業者は、これらの書類を添付して裁決申請及び明渡裁決申立てを行います。

### 調書作成手続の特例

補償金の見積額が1万円以下の権利者が100人を超えるときは、起業者は、土地の所在する市町村において土地調書・物件調書を公告縦覧することにより、上記の署名押印手続に代えることができます。

この場合、権利者は起業者に対して異議申出書を提出できます。



## (2) 土地所有者及び関係人の権利

### ① 裁決申請の請求

事業認定の告示後は、土地所有者、関係人（抵当権者などは除く）は、いつでも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の請求をすることができます。

### ② 補償金の支払い請求

事業認定の告示後であれば、土地所有者、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。

### ③ 明渡裁決申立て

裁決申請があり、明渡裁決申立てがなされていない場合、土地所有者などからも収用委員会に対して明渡裁決申立てができます。

## (3) 裁決申請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を審査し、適合しているとき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などの写しを市町村の長に送付するとともに、土地所有者、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。



## (4) 裁決申請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週間公衆の縦覧に供します。

### 意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に、収用委員会に対し、土地の区域、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、事業の認定に対する不服に関する事項その他の事項であって、収用委員会の審理と関係がないものは記載することができません。

なお、縦覧期間が経過した後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。



**注** (1) 損失の補償に関する事項については、審理においても新たな意見を述べるすることができます。

※ 損失補償の内容については、「4 損失補償の内容」をご参照ください。

(2) 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、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人が意見書を出す場合には、その全員についての委任状が必要になります。



## (5) 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。

この登記がなされた後の権利の移転については、起業者に対抗できない場合があり、相続人などを除き、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。

## (6) 収用委員会による審理

収用委員会は、申請書等の縦覧終了後、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聞くために、公開を原則とする審理を開きます。

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。  
なお、審理に代理人が出席する場合は、委任状が必要です。

**ア 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

**イ 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、又は意見書、資料の提出を命じること。
- ② 鑑定人に鑑定させること。
- ③ 土地又は物件の現地調査をすること。

**ウ 代表当事者を選定することができます。**

共同の利益を有する多数の土地所有者又は関係人は、その中から、全員のために代表当事者を3人以内で選定することができます。

また、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において、審理の円滑な進行のため必要があると認められるときは、当該土地所有者又は関係人に対し、代表当事者を選定すべきことを勧告することができます。



## 意見書の提出・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、意見書を提出または審理において意見を述べることができます。

なお、事業の認定に対する不服に関する事項等収用委員会の審理に関係のない事項については、意見書の提出や意見の陳述はできません。

- 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（新たな意見でも結構です。）
- 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。



## (7) 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、権利所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、供託され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。





## (8) 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、裁決があったのと同様の効果が生じます。



## 4 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。

### (例1)

土地所有者等の申立額 20万円  
起業者見積額 10万円 → **裁決額**  
収用委員会認定額 8万円

この場合、委員会認定額が当事者の主張する額を下回っていることから、委員会認定額に最も近い、起業者見積額の10万円が裁決額になります。



### (例2)

土地所有者等の申立額 20万円  
収用委員会認定額 15万円 → **裁決額**  
起業者見積額 10万円

この場合、委員会認定額が当事者の主張する額の範囲内であることから、委員会認定額15万円が裁決額になります。



### (例3)

収用委員会認定額 30万円  
土地所有者等の申立額 20万円 → **裁決額**  
起業者見積額 10万円

この場合、委員会認定額が当事者の主張する額を上回っていることから、委員会認定額に最も近い土地所有者等の申立額20万円が裁決額になります。





## (1) 土地に関する補償

### 土地・権利に対する補償

#### ○土地所有者

土地に対する損失補償で近傍類地の取引価格等を参考にして価格が決まります。

#### ○関係人

土地に関する権利（賃借権、地上権、抵当権など）の消滅についての補償がなされます。

### 残地に対する補償

#### ○残地補償

一団の土地の一部が収用された結果、不整形な土地が残るときなど残地の価値が減って損失が生じるときは、その損失が補償されます。

#### ○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。

★ 補償金の額は、原則として、事業認定の告示の時点における価格に、権利取得裁決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。

## (2) 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。

### 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、その所有者は、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。

## 5 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

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はできません。

#### ○当事者訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から6ヵ月（土地収用法第94条による裁決の場合のみ60日）以内に、起業者と土地所有者・関係人との間で、直接裁判により争うことができます。

したがって、原告が起業者であるときは土地所有者又は関係人を、土地所有者又は関係人が原告であるときは起業者を、それぞれ被告とします。

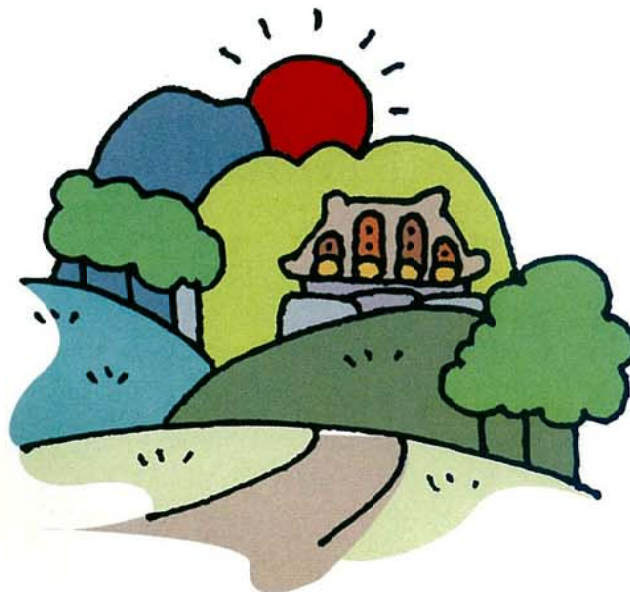
### ② その他の収用委員会の裁決についての不服

#### ○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ヵ月以内に沖縄県を被告として、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。





## 6 収用裁決以外の手続きについて

### 1 協議の確認

起業地の全部又は一部について起業者と土地所有者及び関係人の全員との間に権利を取得し、又は消滅させるための協議が成立したときに、起業者は、当該土地所有者及び関係人の同意を得て、収用委員会に協議の確認を申請することができます。

この確認の申請は、事業認定の告示後収用又は使用の裁決の申請前に限りすることができます。

協議の確認があったときは、権利取得裁決と明渡裁決が同時にされたものとみなされ、これと同じ効果を得ることができます。

### 2 あっせん

土地の取得に関連して、事業計画、補償、土地の境界及び権利の存否等幅広い紛争について対象とすることができ、関係当事者の双方又は一方から申請することができます。

このあっせんの申請は、事業認定の告示前に限りすることができます。

知事が任命するあっせん委員が当事者間の調整を行い合意を促すものであり、合意が成立すれば、当事者間で契約の効果が生じることとなります。

### 3 仲裁

土地の取得に関連して、当該紛争が対償のみに関するものであるとき、関係当事者の双方の合意により申請することができます。

この仲裁の申請は、事業認定の告示前に限りすることができます。

知事が任命する仲裁委員が仲裁判断を行い、仲裁判断は、確定判決と同じ効力があります。



## 沖縄県収用委員会

〒900-8570

那覇市泉崎1丁目2番2号  
(沖縄県土木建築部用地課内)

TEL 098-866-2423

FAX 098-866-2682