

収用に伴う地権者の負担に対する補償の検討 (その他通損の運用拡大)

岡下 美紗貴

用地部 用地企画課 (〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1)

公共事業用地の取得に伴い地権者は調書確認、印鑑証明書等の取得及び確定申告など費用や時間を要することとなるが、土地等のみの取得の場合には補償の対象となっておらず、それが用地取得のあい路となっている事態が散見される。そのため、地権者に生じる負担に対して国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（以下「基準」という）第65条に規定があるその他通常生じる損失の補償をすることにより、用地取得の迅速かつ円滑な進捗をはかり、もって働き方改革を推進する検討を行った。

キーワード：収用損失、用地取得あい路の解消、運用検討

1. はじめに

(1) 背景

公共事業を施行するためには、多くの場合に土地の取得が不可欠である。

しかし、所有している土地を利活用せず、放置されている状況が多くみられるようになってきている。

また、地方から都市部へ若年層が人口流出しているほか、地価下落の恒常化による資産価値の低下が、土地に対する所有意識の希薄化をもたらしている。

その結果として、特に地方部では人口減少・高齢化が進み土地を管理できなくなることから放置され、遊休化する土地が増加の一途をたどっている。このような状況のなかで、土地所有者が亡くなり、相続人である子ども等は相続する土地の価値が管理するための費用を下回ったり、登記費用の負担から、相続登記手続が行われなまま長期間経過している土地が増加している。

このように土地所有者が亡くなって長期間経過している場合には、所有者からみて孫や曾孫世代が相続人となっている事案も少なからずある。

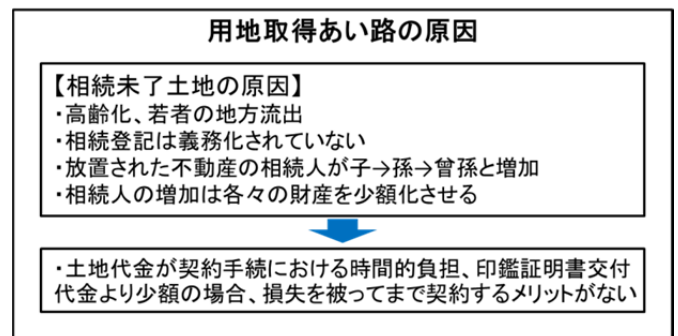
したがって、このような相続がされていない土地（以下「相続登記未了土地」という）を、公共事業の施行に必要な土地として取得しなければならない場合には、相続人間で配分等を決めてもらうことに時間を要することが、用地取得のあい路の原因の一つである。（図1「用地取得あい路の原因」参照）

(2) 相続処理上の課題

公共事業による用地取得のうち、相続が発生している土地を取得する場合、相続協議の結果、本家を継いだ人などが全ての相続財産を承継し、他の法定相続人は自己の相続分を放棄する例は少なくないが、その時に中部地方では「判子代」と呼ばれるいくばくかの金銭が授受されることが一般的であり、深く浸透している慣習である。

しかし、公共事業の用地取得に伴い相続登記未了土地を処理する必要がある場合、相続分の放棄者にとっては、単に印鑑証明書交付費用の支出と交付に要する時間的負担を求められるだけで何の補償もないことから、用地取得のあい路となる事態が散見され、任意交渉での解決に至らず、土地収用法に基づく裁決申請を行う事案も発生した。

よって、これらのあい路が解消され、用地交渉が円滑かつ迅速に進捗するためには、従来補償されていなかった地権者等の損失に対して、通常生じる損失を補償すべきではないかとの観点から運用の拡大を検討した。



図－1 用地取得あい路の原因

2. 補償適用要件

(1) 従前の運用

移転に伴い通常生ずる損失の補償については、基準第40条第1項に「土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物等を移転する場合又は従来の利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等を取得し、若しくは使用する場合において移転先又は代替地等の選定に要する費用、法令上の手続きに要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、通常これらに要する費用を補償するものとする。」と規定があるため、建物等の移転を伴う地権者に対しては補償を行うこととなる。一方、土地等の取得のみの場合に係る負担・損失は、所有権に内在する義務と考えられ、これを補償する明文規定がないため、地権者に補償されていなかった。しかし、公共事業において土地調書の確認や印鑑証明書の交付、確定申告は被補償者に義務づけられた手続きであり、相手方にこれらの負担や損失を強いることは建物等の移転を必要とする者と同様である。よって、このような不公平感を是正するため、土地等の取得のみの地権者に対し、基準第65条「…前条までに規定するもののほか、土地等の取得又は土地等の使用によって土地等の権利者について通常生ずる損失は、これを補償するものとする。」を適用し、以下のように取扱いを整理した。

(2) 損失補償基準上の取扱い

(a) 収用に起因する負担又は損失であること

公共事業用地の取得の多くは、収用対象事業であり、「地権者の意思によらない事象」である。

また、取得に起因し地権者に対して補償額提示の前段階として確認する土地及び物件調書や契約後の確定申告は地権者に様々な負担を強いることになるが、いずれも「地権者の意思によらない不可避な負担」である。

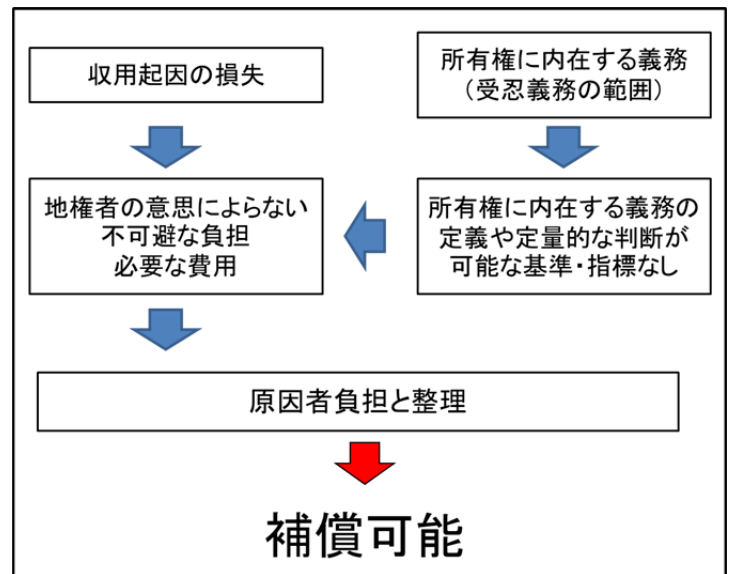
(b) 受忍義務の範囲については、判断の要素としない

印鑑証明書の提出は所有権に内在する義務だとする意見もあるが、所有権に内在する義務の定義や定量的な判断が可能な基準及び指標は存在しない。また、地権者の意思によらない負担であり、補償できない理由とはならない。

(c) 契約の相手方に対して、必要な費用を補償するものであること

公共事業のために必要となる土地の相続を放棄又は持分を有しないこととなった法定相続人（以下「相続放棄者等」という）であっても、公共事業用地を取得するために不可欠な相続処理には、相続放棄者等の押印並びに印鑑証明書が不可欠である。

以上のことから、契約の相手方が遺産分割協議を調えるために必要な費用負担は、原因者負担の考え方から起業者が補償できるものとする。（図2「考え方の整理フ



図ー2 考え方の整理フロー

ロー」参照)

なお、公共事業用地以外の相続財産（以下「他の相続財産」という）、残地の有無については、判断の要素としない。他の相続財産が存する場合は、公共事業をきっかけに相続処理が行われ、他の相続財産による相当の利益を受ける事となるので補償は不要ではないかとの意見もある。これは、残地に対しても同様である。しかし、他の相続財産は起業者が知る由もなく、また、残地は事業計画により生ずるものであって、地権者の意思に無関係であり、それらの有無により必要な事務処理が受ける影響は何も無い。したがって、適用を検討する際の要素としていない。

3. 補償項目及び処理方針について

(1) 補償対象

補償対象は、土地の取得に関する契約及び土地と立木の取得に関する契約に限定する。ただし、基準第40条の移転雑費の休業補償が補償される場合は重複して補償しない。また、登記の必要がなく、補償契約ではない借地契約及び収用に起因する損失ではなく、損害等をてん補する費用を負担する事業損失については補償しない。

補償項目は、①調書確認、②印鑑証明書等の取得、③確定申告とし、その補償内容は、各々の事象に要する負担・損失に対し、就業不能日数に日当を乗じて得た額を以て算定するものとする。ただし、共有者や法定相続人等の関係人が同居している場合は、その代表者のみの休業で足りるため代表者のみを補償対象とし、共有者や法定相続人等に対しては補償しない。

(2) 外国在住者への補償

関係権利者が外国在住者である場合など大使館等の署名証明等が必要な場合は、居住地から大使館等までの往復に必要となる最小限の交通費及び日当を補償できるものとし、現地の交通事情を考慮しつつ国家公務員等の旅費に関する法律にならって算定し、日本円で補償する。

(3) 収用起因の損失かの判断時点

相続処理が収用に起因する負担・損失に該当するか否かは、土地を測量し、物件を調査するなど用地調査の成果を地権者に初めて説明する時点で土地の遺産分割協議が完了しているかどうかにより判断する。なぜなら、補償金の算定は土地・物件の調査時に被補償者を確定させて行うべきものであるからである。仮に契約締結時点で判断したとすると、用地調査の成果を説明した後契約時点までに自ら努力して遺産分割協議書を整えた関係権利者には補償できないが、整えることができなかった関係権利者には補償するといった不公平が発生してしまうためである。

(4) 印鑑証明書の取得に要する日数の数え方

相続放棄者等に要する費用は、契約の相手方と同居していない相続放棄者等の属する世帯数分（住所が同じ者達のまとまり）の印鑑証明書の取得に要する日数分のみを契約の相手方の補償に加算できるものとする。

以上より、各項目に対する補償の内容及び補償日数を表1「補償日数一覧表」のようにまとめた。

4. 試行

以上、検討した内容について平成30年10月1日より試行運用を一部の事務所に実施した。

試行した事務所に聞き取りをしたところ、用地交渉の場面において、補償額が少額で不満のあった方や印鑑証明書の取得等の手間暇を惜しんで協力を拒否していた方が起業者の説明を聞いてくれるようになったという報告があった。さらに、上記のような地権者に対して説明をする用地職員の心理的負担が軽減されたとメリットを感じている事務所もあった。また、交渉回数の減少による契約までの時間的短縮、遠隔地への交渉の減少による旅費経費等の減少も期待される。その一方で、運用を実施していない県や市町村と起業者間によって補償額に差異が生じることを懸念する意見もあった。

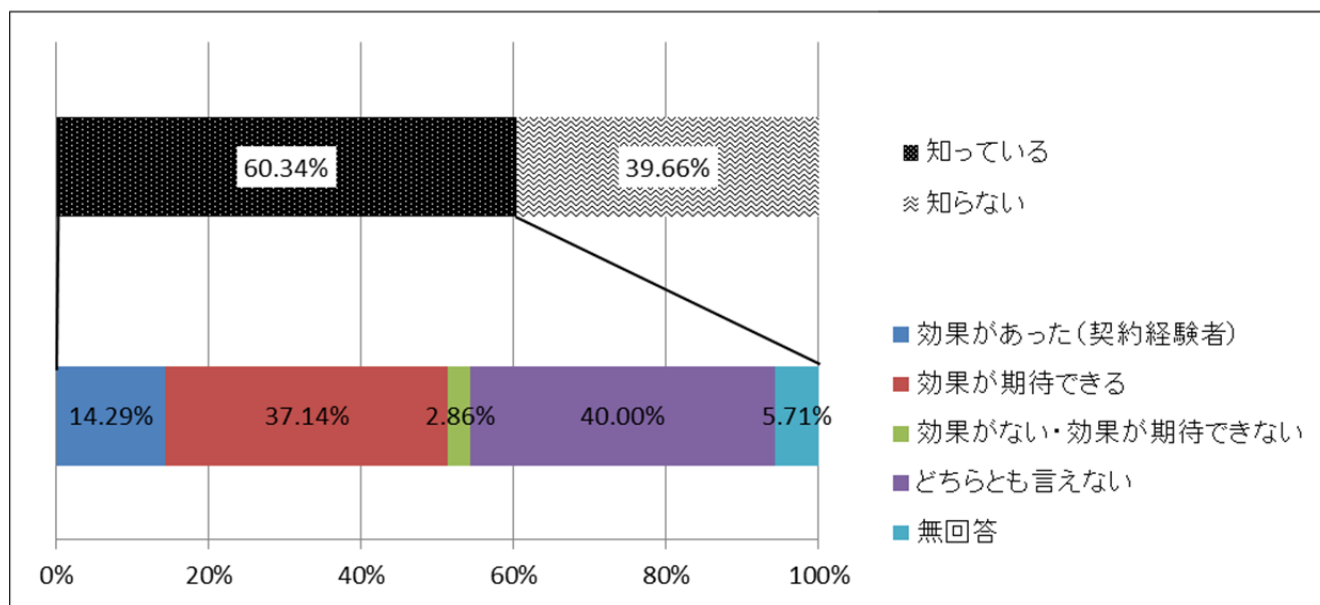
そこで、平成31年4月に実務担当者を対象に本運用に対するアンケートを実施した。図3「アンケート結果」に示すように、運用に対する認知度は60%であったが、この運用に対して「知っている」と答えた者のうち、約50%は期待できると答えている。さらに、この契約を行ったことがある者については、すべての者においてこの運用について「効果があった」と答えるという結果となった。

また、運用に伴う疑問点も少なからず寄せられた。印鑑証明書等の取得に要する補償の場合、「住所確認するにあたり、住民票により現住所を判断するのか、住民票とは異なる実際の居所を聞き取りした上で判断するのか。」、「同居夫婦で離婚協議中の場合、夫を代表者と

補償項目	補償の内容	補償日数	
		日数	回数
①調書確認	調書の確認に要する負担・損失を日当をもって補償する	1	1
②印鑑証明書の取得	印鑑証明書等の交付手数料及び交付に要する負担・損失を日当をもって補償する	1	1
	外国在住者の居住国大使館等における署名証明に要する手数料等及び証明に要する負担・損失を日当をもって補償する ※	1 (必要な日数加算)	1
	日本国籍を有しない者の署名証明手数料及び証明に要する負担・損失を日当をもって補償する	1	1
③確定申告	確定申告に要する負担・損失を日当をもって補償する	1	1

※ 居住地から大使館までの旅費交通費(国家公務員等の旅費に関する法律に倣って積算)及び宿泊費も補償する

表－1 補償日数一覧表



図ー3 アンケート結果

して補償することは適切と言えるのか。」「印鑑登録をしておらず、印鑑登録から印鑑証明書の交付まで手続きする必要がある場合、結果的に印鑑証明書が即日交付されていない自治体が存在する中、その自治体で居住している地権者への補償はどうするのか。」等である。

したがって、これらの意見やこれから更に出てくることが予測される意見などを集約し、今後はすでに作成済みである運用のQ&Aの補強や、用地事務関係の説明会や研修などで補足説明を行うなど、様々な機会を捉えて疑問点の解消に努めていくことで、現場の用地職員が運用の内容をより理解できるようにフォローアップを図っていく。

5. まとめ

今回の運用拡大は、相続放棄者等に生じさせる負担や

損失について、補償上どのように解決できるかという検討から始まったものである。検討を重ねたところ、相続放棄者等のみならず、わずか数十円の補償金にしかならない権利者に生じていた負担を解消できる結果が導かれた。

現在は中部地方整備局のみの運用であるが、公平な補償の観点からも、中部地区における公共事業の用地取得に関する損失補償基準業務の運用の調整機関である中部地区用地対策連絡協議会を通して、統一的な運用を目指していきたい。

さらに、これまで出てきた課題を解決しつつ、円滑な運用を浸透できるよう引き続き検証していき、用地取得の迅速かつ円滑な進捗をはかり、交渉回数の減少による契約までの時間的短縮等につなげることで、もって働き方改革の推進につなげていきたい。