

## V 収用又は使用の手続



## V 収用又は使用の手続

### 1 土地物件調査権

#### (1) 土地物件調査権

事業認定の告示があった後は、起業者又はその命を受けた者若しくは委任を受けた者は土地調査又は物件調査を作成するため、その土地又は土地にある工作物に立ち入ってこれを測量し、又はその土地及びその土地若しくは工作物にある物件を調査することができる。

任意による調査が完了している場合は、土地物件調査権を行使する必要はないが、任意による調査結果を再確認し、適正に調査したことを明らかにするため、法第35条による調査を行うことが望ましい。

#### (2) 調査範囲

土地物件調査権の及ぶ範囲は、事業認定申請書に添付した起業地表示図に表示された土地及びその土地にある工作物、又は当該土地若しくは工作物にある物件に限られる。

ただし、残地補償の要否を判断するため必要がある場合には同一所有者の所有に属する一団の土地を測量及び調査することができる。また、起業地外の土地にまたがって存する1棟の建物を調査する必要がある場合も同様である。

しかし、関連移転の要否を判断する目的のための立入調査は、立入調査権は及ばない。

#### (3) 立入時の注意事項

ア 土地又は工作物に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の3日前までに、その日時及び場所を当該土地又は工作物等の占有者に通知しなければならない。

占有者が長期にわたって不在である場合で、所在を確知することができないときは、公告による通知というような手段をとる必要はない。

通知を書留郵便で郵送したところ、占有者が正当な理由なくして受領を拒否したとしても通知の到達の効力が生じる。ただし、長期不在で返送された場合は、公告の方法による。

イ 立入対象が宅地若しくはかき、さく等で囲まれた土地又は工作物である場合は、立入の際あらかじめその旨を占有者に告げなければならない。

ウ 身分を示す証票を携帯し、土地又は工作物の占有者の請求があったときは、これを示さなければならない。

#### (4) 立会い

法第35条の立入に際して、土地所有者、関係人、隣接地権者等の現地立会いを求める法律上の必要性はない。

ただし、土地の境界、面積等について後日紛争になることを避けるため、土地所有者、関係人等の立会いを求めることとする。

また、市町村職員の立会いについても法律上の必要性はないが、法第36条の手続きを進めるうえで立会いを求めることが望ましい。

## 2 土地調書・物件調書

### (1) 土地調書・物件調書

ア 起業者は、土地を収用し、又は使用しようとするときは、事業認定の告示後、実地に土地及び物件について詳細な調査を行い、土地調書及び物件調書を作成しなければならない（法第36条第1項）。

#### イ 調書の効力

調書の記載事項には、事実であるとの推定力が働き、審理の場で立証すること無しには、調書の記載事項に異議を述べることはできない。

ただし、法第36条第3項の規定によって調書作成の時に異議を付記したものはこの限りではない。

#### ウ 作成の手続き

① 測量又は調査の結果に基づき土地所有者毎に調書を作成する（共有土地の場合は、土地所有者毎に調書を作成するのではなく、共有者全体で1つの調書を作成すること。）。

調書作成に当たっては、土地所有者、関係人に作成に関しての立会要請をした後、これらの者を立ち合わせて、署名押印を求めなければならない（法第36条第2項）。

立会い及び署名押印を求めるべき者は、登記簿上の名義人ではなく、真実の権利者である。

② 土地所有者、関係人のうち、署名押印を拒んだ者、拒否の意思表示をせず相当期間内にその責めに帰すべき事由により署名押印をしない者、又は署名押印ができない者がある時は、市町村長に対し立会要請をし、市町村職員に立ち合わせ署名押印させることができる（法第36条第4項）。

なお、土地所有者、関係人が立会い及び署名押印を拒否、又は立会い及び署名押印ができないと見込まれる場合には、土地所有者及び関係人と併せて、市町村職員に立会要請しても差し支えない。

- ③ 立会人は、身分、氏名、住所を署名し、押印する。  
身分については、「土地所有者」、「物件所有者」、「賃借権者」、「  
「抵当権者」、「代理人」等の如く記載する。
- ④ 土地所有者及び関係人が多数であり、同日付けで調書の作成が不可能な場合は、異なる日付けで調書を作成してもよい。
- ⑤ 調書作成の際立ち会わせる場所は、原則として、調書を作成しようとしている土地又は物件の所在する場所である。  
ただし、土地所有者等が遠方居住者の場合には、現場で立ち会わなくても、その者の希望に基づき関係書類を郵送し、署名押印を得る方法で差し支えない。
- ⑥ 押印に代えて母印によることも許される。
- ⑦ 調書作成の時期に権利者である者の立会い及び署名押印を求めたならば、その後土地又は物件について権利の変動があっても調書を改めて作成する必要はなく、その調書の効力は、手続の承継により新たな権利者に及ぶ。
- ⑧ 調書が数葉に及ぶ場合、当該調書及び実測平面図等添付書類間は、署名押印を行った者全員で割印をする。

## (2) 土地調書

- ア 土地調書は、起業者と調書作成時の土地所有者及び関係人（物件のみに関する関係人を除く。）全員について署名押印が必要である。
- イ 土地調書は、土地収用法施行規則（国土交通省令）別記様式第八に定められている。

## (3) 物件調書

- ア 物件調書は、土地収用法施行規則（国土交通省令）別記様式第九に定められている。
- イ 土地所有者については、事業認定告示後に土地所有者となったものも全て収用手続上の当事者となり得るから、必ず立会いと署名押印を求めなければならない。
- ウ 明渡裁決の申立てをしようとする土地に物件が存しない場合にも作成を要する（昭和46年8月13日計画局総務課長回答）。
- エ 一つの物件が、収用し又は使用しようとする土地とそれ以外の土地とにまたがって存在するときは、当該物件の全体について物件調書を作成する。
- オ 残地にのみ存在する物件についても、明らかに移転を要しないと認められるもの以外のものは、物件調書を作成する。
- カ 一つの物件が所有者を異にする2筆以上の土地にまたがって存在するときにも、土地所有者ごとに2通以上の物件調書を作成しなければならない。

また、1人の土地所有者の所有する土地に複数の物件が存在するときは、これらの物件を1通の物件調書に記載しなければならない。

キ 民法上土地の構成部分といわれるもの等社会通念上移転不能なものを除き土地に付着させられたものは、原則として、ここにいう物件として扱う。

ク 調書を事業認定の告示の直後に作成した場合で告示後明渡裁決の申立てまでに相当な期間を経過した場合、告示時点の現況と著しく異なった内容となることが考えられるが、このような場合には、当該申立ての時点において新たに調書を作成して従前の調書とともに提出しなければならない（法第47条の3第4項）。

その作成に当たっては、当該作成時点における物件の所有者及び従前の権利を承継した関係人に署名押印を求め、かつ、その内容の記載については、事業認定の告示後における物件の附加増置等と、知事の承認を得ているか否かを明らかにしておくことが特に必要である。

#### (4) 調書の作成手続の特例（法第36条の2）

ア 次の場合には、公告縦覧方式により調書を作成することができる。

- ① 土地調書の作成にあたり、1筆の土地の所有者及び関係人のうち補償金の見積額が1万円以下である者が、百人を超えると見込まれるとき。
- ② 物件調書の作成にあたり、1筆の土地にある物件に関して権利を有する関係人のうち補償金の見積額が1万円以下である者が、百人を超えると見込まれるとき。

イ 公告縦覧方式の流れ

- ① 起業者は、調書に署名押印のうえ、その写しを添付して、市町村長に対し調書作成の特例手続の申出書を提出する。
- ② 市町村長は、起業者の名称、事業の種類及び土地・物件の所在地を公告し、1か月間書類を縦覧する。
- ③ 起業者は、公告の日から1週間以内に、土地所有者及び関係人に対し、公告があった旨の通知を発送する。
- ④ 土地所有者及び関係人は、調書の記載事項が真実でない旨の異議を有するときは、縦覧期間内に起業者に対し調書に対する異議申立書を提出する。
- ⑤ 起業者は、異議申立書を受け取ったときは、調書にこれを添付する。

### 3 裁決申請

#### (1) 裁決申請の時期

ア 起業者は、事業認定の告示があった日（手続保留については、手続開始の告示の日）から1年以内に限り、収用し、又は使用しようとする土地が所在する県の収用委員会に収用又は使用の裁決を申請することができる。

この申請が期間内に行われなかった場合には、事業認定は将来に向かって失効する。

## (2) 裁決申請の特例

ア 起業者は、土地の所有者及び土地に関する権利者から裁決申請の請求があったときは、2週間以内に裁決申請しなければならない。2週間を超える場合は、超える期間に応じて年18.25%の過怠金を支払わねばならない（法第90条の4）。

この場合、添付書類の一部を省略して裁決申請することができるが、省略した添付書類は、土地調書の作成後速やかに補充しなければならない。

なお、過怠金の支払いを受けることができるのは、請求者に限らず、請求に係る土地について権利を有する被収用者全員である。

また、都市計画事業では、事業認定の効力が1年毎に更新されていく仕組みとなっていることから、2週間以内に裁決申請をしなくとも、この更新により裁決申請の請求自体が失効し、過怠金は課されることはないとの疑義があるが、裁決申請の請求は失効せず過怠金は課されると考えられる。

### イ 裁決申請請求権者

裁決申請の請求権を有するのは、土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人である。これらの者は、補償金の支払請求権を有する者と原則として一致している（差押え又は仮差押えの執行がされている権利については、補償金の支払請求をすることができないが、このような権利を有する者も裁決申請の請求権を有する。）。

- ① 土地所有者
- ② 用益物権者（地上権者、永小作権者、地役権者、入会権者、採石権者）
- ③ 用益権的債権を有する者（賃借権者、使用貸借権者、転借権者）
- ④ 公法上の使用権者
- ⑤ 仮登記上の権利を有する者、既登記の買戻権を有する者

### ウ 裁決申請請求権を有しない者

土地に関して権利を有する関係人であっても、次の者は、裁決申請の請求権を有しない。

- ① 担保物権者（先取特権者、質権者、抵当権者、留置権者）
- ② 差押債権者、仮差押債権者

## (3) 明渡裁決の申立て

起業者は、事業認定の告示のあった日から4年以内に、かつ、裁決申請と同時に又は後に、申し立てなければならない。

土地に明渡す物件がない場合についても、物件調書を作成し、明渡裁決の申立てを行わなければならない。

この申立てが、期間内に行われない場合には、事業認定は将来に向かって失効し、既にされた権利取得裁決は取り消されたものとみなされる。

#### (4) 裁決申請の単位

起業地内の未買収地の全てについて一括して同時に裁決申請をしなければならないというのではなく、工事工程と裁決申請の準備の整い状況に応じて、分割して裁決申請することができる。

工事工程等の合理的理由もなく、未取得者のうちの一部について狙い打ち的に申請をしたり、一団の土地を不自然に分割して申請するようなことは、裁決申請権の濫用というべき行為であり、条理上許されない。

複数の土地所有者に属する数筆の土地を一通の裁決申請書により申請することも可能である。

民事上起業者が他の者と帰属を争っている土地についても裁決申請することができる。

仮処分がされている土地についても収用手続を進めることは可能である。

#### (5) 裁決申請の手続

ア 当該土地の存する県の収用委員会に申請する。

収用委員会は、起業者から申請されたものが、法に規定する方式を備えているか否かを審査し、欠陥があれば、相当な期間を定めて補正を命じ、起業者は、期間内に補正をしなければならない。

起業者が期間内に補正を行わない場合は、却下されることとなる（法第41条）。

イ 収用委員会は、申請書を受理した時には、起業地の存する市町村に申請書（写し）を送付するとともに、添付書類に記載されている土地所有者及び関係人に裁決の申請があった旨の通知を行う。

ウ 市町村長は、裁決の申請があった旨及び土地の所在、地番、地目を公示し、公示の日から2週間その書類を公衆の縦覧に供しなければならない（法第42条）。

エ 収用委員会は、縦覧期間を経過した後、起業者及び土地所有者並びに関係人に審理の期日及び場所を通知し、県公報による公告を行い、起業者による代位登記の後、裁決手続開始決定登記を行い、審理を開始する。

## 4 裁決等

### (1) 審理及び調査

ア 収用審理は、原則として公開される（法第62条）。

イ 土地所有者及び関係人は、調書に附記した異議及び縦覧期間中の意見書の記載事項を説明するために、審理において意見書を提出し、又は口頭で意見を述べることができる。なお、損失補償に関する事項については、新



たに意見書を提出し、又は口頭で意見を述べることができる(法第63条)。  
ウ 収用委員会は、審理又は調査のために、当事者や参考人に出頭を命じて審問や資料提出をさせること、鑑定人に出頭を命じて鑑定させること、現地について土地・物件を調査することができる(法第65条)。

エ 代表当事者制度(法第65条の2)

共同の利益を有する多数の土地所有者及び関係人は、その中から、全員のために収用委員会の審理手続における当事者となる3人以下の代表当事者を選定することができる。

また、共同の利益を有する者が著しく多数の場合において、審理の円滑な進行のため必要なときは、収用委員会はこれらの者に代表当事者を選定すべき旨の勧告ができる。

## (2) 裁決

ア 収用委員会は、次のときは却下の裁決をしなければならない(法第47条)。

- ① 裁決申請に係る事業が、事業認定を受けた事業と異なるとき
- ② 裁決申請に係る事業計画が、事業認定申請書に添付された事業計画と著しく異なるとき
- ③ 裁決申請がその他法の規定に違反するとき

イ 収用委員会は、却下の裁決をする場合を除き、収用(又は使用)の裁決をしなければならない(法第47条の2)。

ウ 収用裁決の内容

### ① 権利取得裁決(法第48条)

- ・収用する土地の区域  
(使用の場合は、使用する土地の区域、使用の方法・期間)
- ・土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
- ・権利を取得し、又は消滅させる時期(権利取得の時期)
- ・その他法に規定する事項

### ② 明渡裁決(法第49条)

- ・権利取得裁決で定められている補償以外の損失の補償(物件の移転に要する補償等)
- ・土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限(明渡しの期限)
- ・その他法に規定する事項

エ 収用(又は使用)する土地の区域と使用の方法・期間については、起業者が申し立てた範囲内で、かつ、事業に必要な限度で裁決しなければならない。

オ 損失の補償については、起業者、土地所有者、関係人及び準関係人が申し立てた範囲をこえて裁決してはならない。

### (3) 損失の補償

#### ア 個別払の原則（法第69条）

損失の補償は、土地所有者及び関係人に、各人別にしなければならない。

#### イ 損失補償の方法（法第70条）

損失の補償は、金銭をもってするものとする。

#### ウ 土地等に対する補償金の額（法第71条）

収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、事業認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額とする。

全国総合消費者物価指数を8割、投資財指数を2割の割合で修正する（土地収用法第88条の2の細目等を定める政令第16条）。

#### エ その他の補償額算定の時期（法第73条）

その他の損失補償は、明渡裁決の時の価格によって算定しなければならない。

#### オ 残地補償（法第74条）

土地の一部を収用し、又は使用することによって、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失を補償しなければならない。

#### カ 工事の費用の補償（法第75条）

土地の一部を収用し、又は使用することによって、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。

#### キ 残地収用の請求権（法第76条）

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、その全部の収用を請求することができる。

#### ク 移転料の補償（法第77条）

収用し、又は使用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、これを移転させなければならない。この場合において、物件が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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、その所有者は、その物件の全部の移転料を請求することができる。

#### ケ 移転困難な場合の収用請求権（法第78条）

物件を移転することが著しく困難であるとき、又は物件を移転することによって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、その所有者は、その物件の収用を請求することができる。

コ 移転料多額の場合の収用請求権（法第79条）

移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格をこえるときは、起業者は、その物件の収用を請求することができる。

サ 原状回復の困難な使用の補償（法第80条の2）

土地を使用する場合において、使用の方法が土地の形質を変更し、当該土地を現状に復することを困難にするものであるときは、これによって生ずる損失をも補償しなければならない。

シ 土地の使用に代わる収用の請求（法第81条）

土地を使用する場合において、使用が3年以上にわたるとき、使用によって土地の形質を変更するとき、又は土地に土地所有者の建物があるときは、土地所有者は、その土地の収用を請求することができる。

ス 替地による補償（法第82条）

土地所有者又は関係人（質権者、抵当権者等一部を除く。）は、収用される土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の全部又は一部に代えて替地をもって損失を補償することを収用委員会に要求することができる。

セ 移転の代行による補償（法第85条）

起業者又は物件の所有者は、移転料の補償に代えて、起業者が当該物件を移転することを収用委員会に要求することができる。

ソ 通常受ける損失の補償（法第88条）

離作料、営業上の損失、建物の移転による賃貸料の損失その他土地を収用し、又は使用することによって土地所有者又は関係人が通常受ける損失は、補償しなければならない。

タ 損失補償の制限（法第89条）

事業の認定の告示の後において、土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を附加増置したときは、あらかじめこれについて知事の承認を得た場合を除くの外、これに関する損失の補償を請求することができない。

チ 過怠金の裁決（法第90条の4）

起業者が土地の所有者又は関係人から収用の請求を受けた日から2週間以内に収用又は使用の裁決の申請をしなかった場合においては、補償金の額につき年18.25%の過怠金を支払う旨の裁決をしなければならない。

ツ 測量、調査等による損失の補償（法第91条）

土地又は工作物に立ち入って測量し、調査し、障害物を伐除し、又は土地に試掘等を行うことによって損失を生じたときは、起業者は、損失を受けた者に対して、これを補償しなければならない。

#### (4) 補償金の払渡と供託

##### ア 補償金等の払渡し又は供託等（法第95条、第97条）

起業者は、権利取得の時期又は明渡しの期限までに、権利取得裁決又は明渡裁決に係る補償金等の払渡し等をしなければならない。

ただし、次の場合は補償金等を供託することができる。

- ① 受領を拒んだとき
- ② 補償金等を受けるべき者を確知することができないとき
- ③ 裁決した補償金等の額に不服があるとき
- ④ 差押え又は仮差押えにより補償金等の払渡しを禁じられたとき

##### イ 収用の裁決の失効（法第100条）

起業者が、権利取得の時期又は明渡しの期限までに補償金等の払渡し又は供託等をしないときは、権利取得裁決又は明渡裁決はその効力を失う。

##### ウ 現金書留等による補償金の払渡（法第100条の2）

起業者が、補償金等の全部について、権利取得の時期又は明渡しの期限の13日前までに、現金又は郵便為替証書等を書留郵便で発送したときは、権利取得裁決又は明渡裁決は失効しない。

##### エ 権利の取得、消滅及び制限（法第101条）

権利取得裁決において定められた権利取得の時期において、起業者は、当該土地の所有権を取得し、当該土地に関するその他の権利並びに当該土地又は当該土地に関する所有権以外の権利に係る仮登記上の権利及び買戻権は消滅し、当該土地又は当該土地に関する所有権以外の権利に係る差押え、仮差押えの執行及び仮処分の執行はその効力を失う。

##### オ 土地の引渡し又は物件の移転（法第102条）

明渡裁決があったときは、土地又は物件を占有している者は、明渡しの期限までに、起業者に土地若しくは物件を引渡し、又は物件を移転しなければならない。

#### (5) 代行及び代執行（法第102条の2）

##### ア 市町村長による代行

土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき義務者が、その責めに帰することができない理由によりその義務を履行できないとき、又は起業者が過失なくて義務者を確知できないときは、市町村長は、起業者の請求により義務者に代わってこれを行わなければならない。

##### イ 知事による代執行

義務者が義務を履行しないとき、履行しても充分でないとき、又は履行しても明渡しの期限までに完了する見込みがないときは、知事は、起業者の請求により、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。