

補償時報

NO. 1 3 4

目 次

< 事例紹介 >

- ・立退き後、消息不明の借家人が残した動産等の除去を ————— 1
目的とする「建物収去土地明け渡し等請求訴訟」について
《大阪府土地開発公社用地課》

< 補償基準の改正等 >

- ・建物等の移転料にかかる諸経費について ————— 9
- ・住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保費用について ————— 1 0
- ・設計・工事監理料の補償額の算定について ————— 1 1
- ・工損調査標準仕様書(案)における写真撮影について ————— 1 2
- ・用地調査等業務費積算基準(案)について ————— 1 3

< 会計検査情報 >

- ・キュービクル式受変電設備に関する補償の取扱いについて ————— 1 4
- ・公共事業用地の取得に伴う建物等の移転補償において ————— 1 5
関連移転で補償した建物等が残地内に存置されている
ことについて

< 補償標準書等 >

- ・補償標準書等の取扱いについて ————— 1 8

- < 用対連ニュース > ————— 1 9

2011. 10

編集・発行 近畿地区用地対策連絡協議会

＜事例紹介＞

立退き後、消息不明の借家人が残した動産等の除去を 目的とする「建物収去土地明渡等請求訴訟」について

大阪府土地開発公社用地課

1 はじめに

大阪府が施行する西除川（狭山池下流）改修事業の支障となる共同住宅について、大阪府事業の用地取得業務を受託する大阪府土地開発公社（以下「当公社」という。）は、借家人合計3人と立退移転補償契約を締結の上、その土地・建物所有者（以下「所有者A」という。）と土地売買契約及び建物移転補償契約を締結した。

しかしながら、借家人の一人（以下「借家人B」という。）が前払金を受領後、住んでいたままの状態で作作や家具等の動産（以下「動産等」という。）を放置して本件住宅を退去し、調査してもその転居先を突き止めることができなかった。

本件事例は、消息不明の借家人Bが本件住宅に残した動産等を除去することを目的として、借家人Bだけでなく所有者Aを被告として建物の収去及び土地の明渡し等を求める民事訴訟を提起し、その判決に基づく民事執行により、動産等の除去を完了して、土地の明渡しを受けた案件である。

2 本件事業の概要

西除川は、河内長野市の天野山に発し、狭山池（7世紀前半の築造とされる日本最古の農業用溜池、周囲2.9km、面積0.51km²）に流入した後、

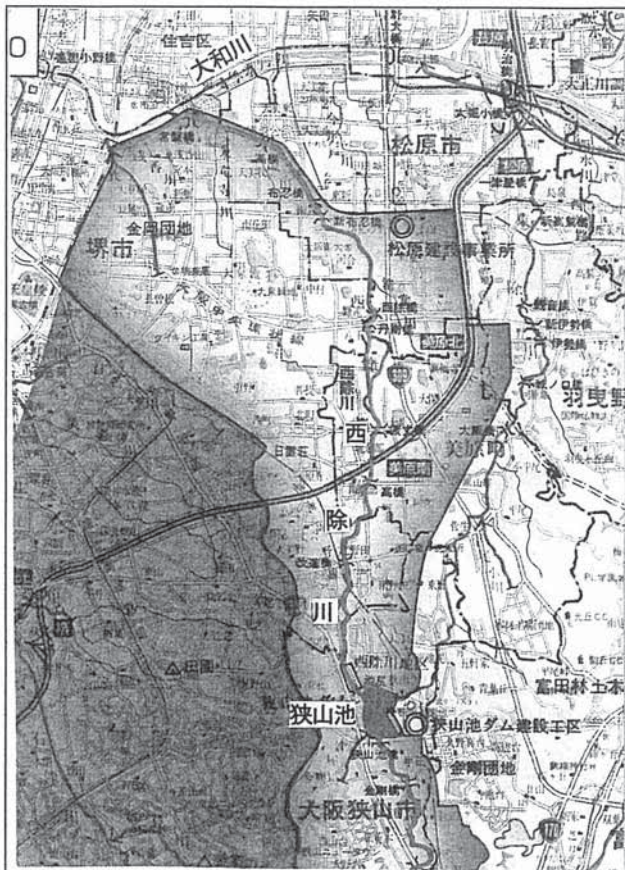
大和川（奈良県桜井市の北東部を源流とし、大阪市と堺市との間で大阪湾に流れ込む一級河川）にその左岸で合流する一級河川であり、指定延長は、狭山池上流部が10.5km、狭山池から大和川合流部までが12.8kmである。

その流域は、河内長野市、富田林市、大阪狭山市、松原市、羽曳野市及び堺市の6市にわたる地域であり、その面積は36.2km²、その地形は平地及び丘陵地から成る平坦地で、従前はそのほとんどが農耕地として利用されていた地域である。

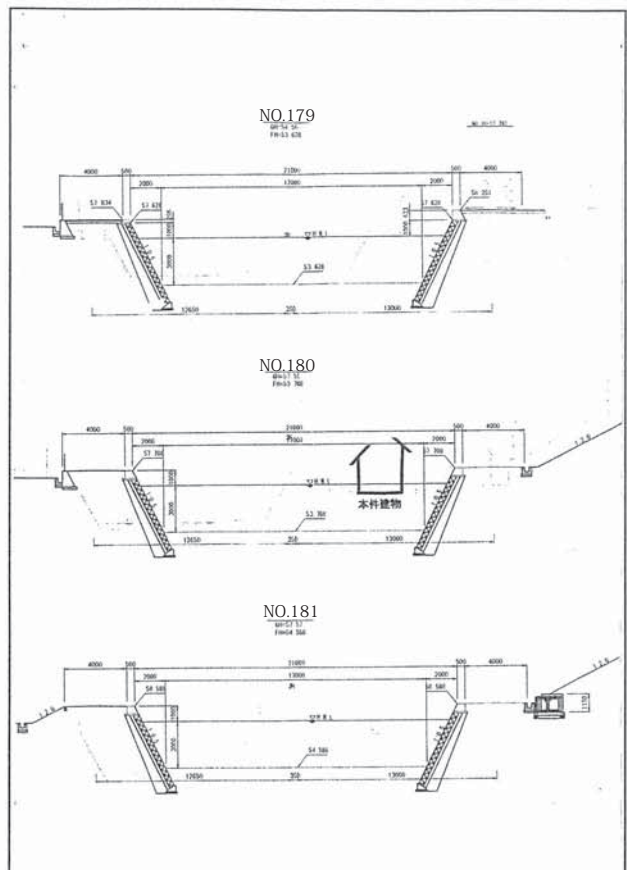
ところが、近年の産業・経済の発展に伴い市街化が急激に進んだことにより、土地の湛水能力が低下して治水環境が悪化し、昭和57年8月1日から同月3日の台風10号及び9号崩れの低気圧による記録的な豪雨により、狭山池下流部の堺、松原市域において浸水面積78.1ha、浸水家屋3,000戸余という大きな被害が発生した。

このため、100年に1度（75.8mm/時間）の大雨に対処することを目標として、河川の改修（法線の是正、川幅の拡幅、河床の掘削等）を行っている。

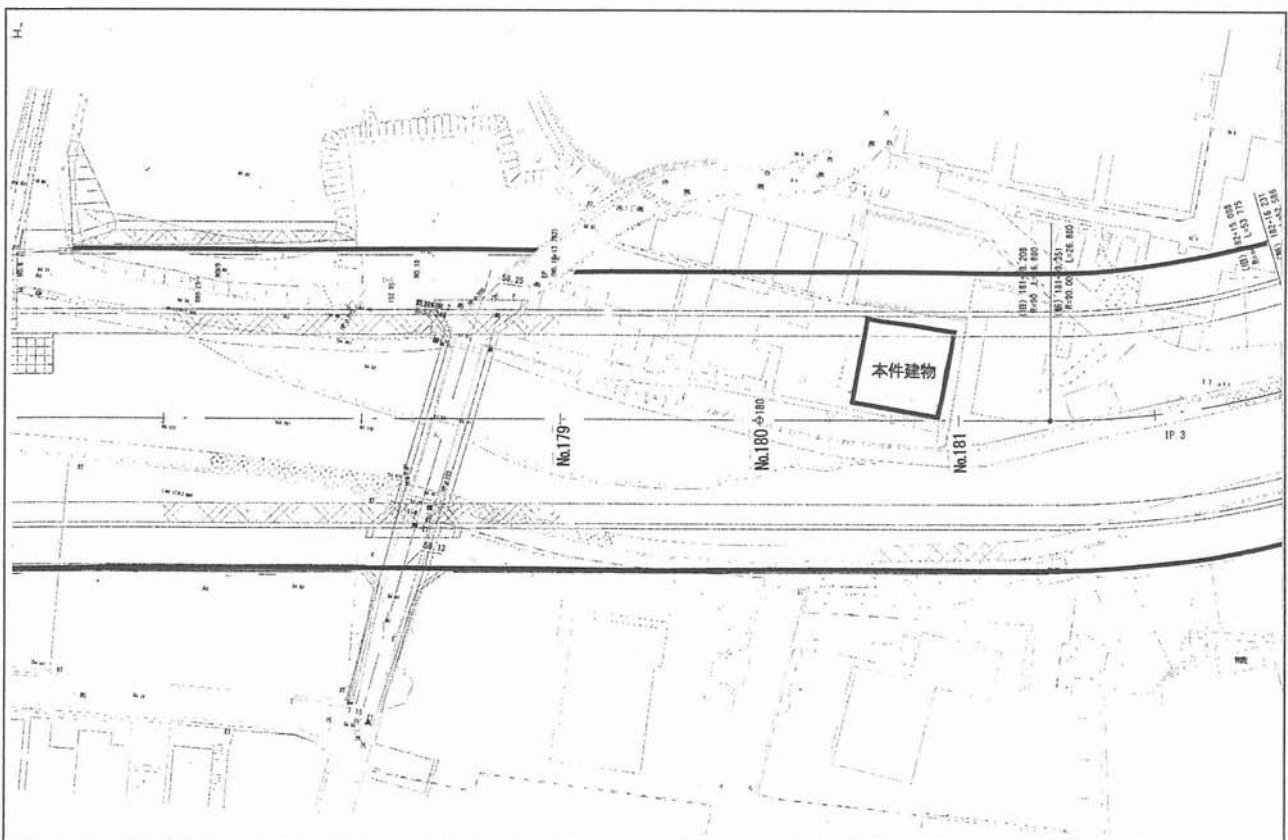
本件事例地は、堺市域で西除川が南海高野線と並行する区間に存し、現況14.0mの川幅を22.0mに拡幅するとともに、両岸に幅員4.0mの管理用道路を整備しようとするものである。



西除川流域図（狭山池～大和川合流）



改修横断計画図（本件事例地前後）



改修計画平面図（本件事例地周辺）

3 補償対象物件の概要と契約の締結及び前払金の支払

(1) 補償対象物件の概要

土地：宅地3筆 合計337.01㎡（全面積が買収の対象）

建物：木造化粧スレート葺2階建て共同住宅（4室）

1階66.24㎡、2階66.24㎡

借家人Bの賃貸部分：共同住宅1階の1室
32.40㎡

(2) 契約の締結及び前払金の支払

ア 所有者Aとの土地売買契約、建物移転補償契約

契約日：平成21年1月27日

引渡期限：平成21年8月31日

前払金支払：平成21年2月13日

イ 借家人Bとの立退移転補償契約

契約日：平成20年12月2日

契約金額：770,000円

立退期限：平成21年3月31日

残払日：立退き後請求から30日
（残払金額 231,000円）

前払金支払：平成20年12月25日
（前払金額 539,000円）

4 転居先の調査から訴訟提起までの経緯

交渉開始当時、借家人Bは、子供2人と同居の母子家庭であり、本件住宅を再三訪問するもほとんど不在であった。

それで、別居の母親に連絡を依頼したこともあるが、借家人Bから苦情を受けたため、以降、母親への連絡は行っていない。

契約締結時も、何回も携帯電話に架電して何とか連絡が取れ、出先で落ち合って補償金額を提示したところ、借家人Bはその場でこれに同意したので、契約調印に至ったものである。

前払金を銀行振込した後、立退期限の平成21年3月に入り、契約履行の念押等のために、借家人Bの携帯電話に架電したが通じず、本件住宅に時間帯を変えるなどして何度も訪問したが施錠され、居住している様子は感じられなかった。

それで、住民票を確認したが、転居手続はされておらず、また、郵便局に転居事実の有無を照会したが、個人情報の関係で回答が得られなかった。

近隣の噂を手掛かりに堺市区役所の母子福祉関係課に照会したところ、子供2人を世話しているとのことであったが、これ以上の内容は個人情報に該当するとして明らかにされなかった。

所有者Aに確認すると、「1年近く滞納した家賃は平成20年12月に前払金で完済されたが、平成21年の年明けから再び家賃が支払われていない。本人に電話しても通じず、部屋を確認すると造作や動産はそのままであったが、住んでいないようだった。それで、連帯保証人の母親に連絡したが、母親は『娘からの連絡は一切ない、連絡先も知らない、私に言われても何もできない』とにべもなかった」と説明し、「既に建物の撤去を業者に発注しているのに動産等が除去されないと工事に入れず、残払金の支払も受けられない」と途方に暮れた様子であった。

当会社が直接会って動産等の除去を説得しない限り、借家人Bが自発的、自主的にその除去を行うことは期待できないが、直接会って説得するために任意の方法でこれ以上調査を継続しても、個人情報の保護が壁になってその転居先を突き止めるには至らない。

以上のことから、平成21年5月、借家人Bの消息不明のまま、立退移転補償契約第2条及び第5条を根拠に、自力執行で動産等を処分することの可否等を顧問弁護士に相談した。

立退移転補償契約書（抜粋）

第2条 乙（借家人B）は、平成21年3月31日までに、乙の所有に属する造作等及び動産を除去し、かつ、建物から立退かなければならない。

第5条 乙が第2条の期限内にその義務を履行しないときは、甲（当公社）において造作等を除去できるものとし、これに要する費用は補償金から差し引くものとする。

これに対する顧問弁護士の回答は、「自力執行そのものが現在の国内法では認められていない。加えて、借家人Bが転居した背景に多重債務や家庭内暴力（DV）の存在を感じられるので、自力執行すれば、そういったトラブルに巻き込まれるおそれがある。したがって、時間と経費がかかっても、法的手続により解決を図るべきである」であった。

法的手続とは、所有者Aによる家賃滞納を理由とする訴訟、又は、当公社による契約不履行を理由とする訴訟のいずれかの訴訟を借家人Bに提起し、その判決をもって民事執行により物件等の除去を行うことであった。

そして、顧問弁護士の判断は、「本件の場合、所有者Aは建物所有者で借家人Bに建物の明渡し（占有の解除）を求める法的地位にあり、残払金を差し押さえて家賃を回収することも可能であるから、家賃滞納の訴訟が通常である」とのことであった。

ただし、家賃滞納の訴訟は、賃貸借契約の解除自体の有効性が争点となる場合が多く、結審までに相当期間を要し、裁判所から一時金支払等を条件に和解勧告される場合も懸念される。

一方、契約不履行の訴訟については、当公社は建物を所有しておらず建物の明渡し（占有の解除）を求める法的地位にないため、借家人Bに対しては建物からの退去（作為義務）の請求にならざるを得ない。

ところが、退去（作為義務）を命ずる判決を得ても、その判決に基づいては、間接強制（作為義務を強制するために遅延金を賦課）はできるが、動産等を除去して建物の明渡し（占有の解除）を行う代替執行は認められない。

つまり、契約不履行の訴訟で代替執行を可能とするには、借家人Bとともに所有者Aも被告として、建物からの退去、建物の収去及び土地の明渡しを命ずる判決を同時に得ることが必要となる。言い換えると、契約履行の意思を示しながら借家人Bに動産等を放置されて建物を収去できない所有者Aも被告に契約の履行を求めることになるわけである。

勿論、所有者Aを訴える根拠は存在する。それは、土地売買契約第5条の土地上の物件には借家人所有の物件も含むと解される点であり、借家人Bの契約不履行は所有者Aの契約不履行の免責理由にならない点にある。

しかしながら、任意交渉や契約締結時において、所有者Aにはそのような説明に行っていないことが問題となる。

土地売買契約書（抜粋）

第5条 乙（所有者A）は、本件土地に物件があるときは、これを除去したうえ、平成21年8月31日までに、甲（当公社）に本件土地を引き渡さなければならない。

このため、所有者Aに、これらのことを包み隠さず説明したところ、所有者Aは、自らが家賃滞納の訴訟を提起することについては、「弁護士費用や和解勧告時の一時金は負担できない。公共事業のために訴訟が必要となったのであるから、当公社が提訴するのが筋」として、難色を示した。

一方、当公社が所有者A及び借家人Bを契約不履行で訴えることについては、「当方も被告となるのはやむを得ない」と理解を示して、審理の円滑な進行のため、訴状が送達された段階で請求の内容を認諾する旨の答弁書を裁判所に提出する

ことも了解した。加えて、動産等の除去が完了したときには自らの発注業者に建物の撤去を行わせたいとの意向が示され、当公社は民事執行の手続はその意向に沿って行うことを約した。

以上の経緯を経て、当公社は、平成21年7月22日、顧問弁護士に本件訴訟事務を委任し、同年10月15日付けで、所有者A及び借家人Bの契約不履行を理由として、大阪地方裁判所堺支部に「建物収去土地明渡等請求訴訟」を提起した。

なお、本件訴訟は、当公社が契約当事者として相手方に契約の履行を求めるものであり、普通地方公共団体が訴えを提起する場合に必要な議会の議決（地方自治法第96条第1項第12号）は要さない。

請求の趣旨

- 1 被告（所有者A）は、原告（当公社）から残払金の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、建物を収去して土地を明け渡せ。
- 2 被告（借家人B）は、原告に対し、建物から退去して土地を明け渡せ。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。
との判決及び仮執行の宣言を求める。

5 提訴後、訴状の送達、判決、民事執行に至る経緯

提訴後、裁判所からの所有者Aへの訴状の送達は速やかになされた。

しかしながら、借家人Bへの訴状の送達は、消息不明で住民票上の住所（本件住宅）を記載して提訴したため、特別送達では届かず、裁判所に対して、平成21年11月12日に休日指定送達の上申、同月13日に本件住宅の現況報告、同年12月1日には公示送達の上申を行った。

この段階で、裁判所から借家人Bの転居先（転居届けが郵便局に提出されていた模様）の連絡が入り、その実地確認の指示があった。

このため、裁判所に対して、平成21年12月8日に転居先への再送達（特別送達）の上申、平成22年1月6日には休日指定の再送達の上申を行うとともに、同月12日に借家人Bの転居先を訪問した。

訪問当日は不在であったが、伝言を残したところ、平成22年1月18日に借家人Bから電話連絡があった。それで、契約不履行の訴訟を提起したことを説明したところ、借家人Bは、「訴状のことは知らないし、裁判と言われても関係はない。二度とここには来ないでほしい。残した動産等は要らないので、残払金で勝手に処分してもらって差し支えない」との回答であった。

この借家人Bの発言は、自らが動産等を処分せずに転居して、家主である所有者Aにも契約解除を連絡しなかった結果として、当公社との間で契約の不履行の問題が生じ、所有者Aとの間で家賃滞納の問題が発生することになったという現実を全く理解していないものであった。

いずれにしても、借家人Bが転居先に居住していることが確認されたため、裁判所に対して、平成22年1月22日に付郵便送達（書留郵便に付する普通郵便の発送をもって送達とみなされる）の上申及び転居先の現況報告を行うとともに、同年2月8日に公示送達取下げの上申を行った。

以上のとおり、借家人Bへの訴状の送達に日時を要したことから、口頭弁論は、平成21年12月7日の所有者A関係（同年11月5日付け被告答弁書（請求認諾）の確認。被告欠席）、平成22年2月18日の借家人B関係（被告欠席）の2回行われて、結審となった。なお、いずれの期日も開廷から2、3分程度の短いものであった。

平成22年3月4日に判決が言い渡され、次の理由により、原告の3点の請求及び仮執行が容認された。

理由の趣旨

- 1 被告（所有者A）については、請求原因事実は当事者間で争いはない。
- 2 被告（借家人B）は、本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面も提出しない。したがって、請求原因事実を争うことを明らかにしないものとして、これを自白したものとみなす。

判決後の民事執行は「借家人Bに対する建物退去土地明渡執行」と「所有者Aに対する建物収去土地明渡執行」とに区分されるが、その経緯を時系列で記載すると次のとおりである。

3月6日：所有者Aに判決送達

3月16日：借家人Bに判決送達（付郵便によるみなし送達日）

3月30日：判決正本送達証明書の受領

3月31日：執行文の受領

※債権者（当公社）は債務者（所有者A、借家人B）に対してこの債務名義により強制執行することができる。

4月6日：執行業者に執行申立てや催告断行の立会い等を委託（債権者の復代理人）

4月27日：強制執行、強制執行費用の申立て

※判決正本送達証明書、執行文添付

6月22日：強制執行、強制執行費用の決定

※授權決定（債務者の費用で債権者が建物を収去させることの授權）

以後、執行業者は、建物収去土地明渡執行については債務者（所有者A）が自ら行う意向であることを執行裁判所に事前説明し、執行申立て、予納金納付等の手続を行った。

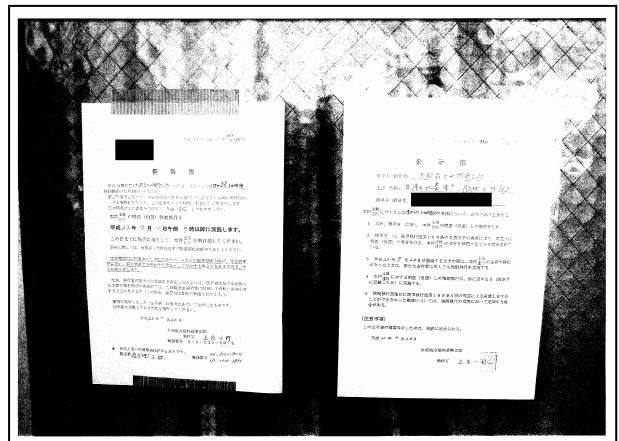
7月20日：建物収去土地明渡執行等の催告

※部屋の扉に催告書、公示書を貼付

- ・ 8月10日午前7時以降が断行期日でそれまでの動産等の搬出を告知

※技術者による解錠、内部の確認

- ・ 電気ガス閉栓後長期間動産等が残置された空き家状態にあり、多数の郵便物等から借家人Bの占有が存在することを執行官が確認



部屋の扉に貼付された催告書と公示書



部屋の内部の様子

8月10日：建物退去土地明渡執行（執行官による断行）

※動産等は長期不在での放置状態で催告期間中の搬出もなく今後も引き取りの可能性が低い。

- ・ 一部は即日売却処分（執行業者がその場で買取り）、その余は廃棄処分（存置し建物収去時に処分）
- ・ 子供の写真アルバム5冊、臍の緒等は執行業者が保管

※建物の収去に日数を要することを理由に、建物収去土地明渡執行は続行としてその期日は追って指定することとした。

※付替施設後の鍵は当公社が保管

断行後、当公社は、所有者Aに、執行官が建物撤去は所有者Aが行う前提で、建物収去の断行期日を指定しなかったことを説明して、撤去工事において動産等も一括処分するよう依頼したところ、所有者Aは、盆明けに撤去工事に入るとし、そのときに動産等も一括処分することを了解した。

以降、建物の収去、残払金の支払の経緯は次のとおりであり、顧問弁護士に法的手続を委任した平成21年7月22日から起算して405日目に、本件事例は解決されることとなった。

8月25～30日：所有者Aによる建物の撤去工事

（物件等処分）、土地の明渡し

8月27日：借家人Bの子供にアルバム等を返還

（堺市区役所母子福祉関係課が仲介）

8月30日：民事執行（所有者Aに対する建物収去土地明渡執行）の取下げ

9月15日：所有者Aに残払金支払

9月30日：執行業者に執行費用支払

※借家人Bの残払額を充当

6 結びに・本件訴訟における問題点

本件事例は、借家人が動産等を除去しないため建物の収去、土地の明渡しを行えず、加えて、個人情報保護が壁となって借家人の転居先が突き止められないことから、顧問弁護士の「時間と経費がかかっても法的手続で」という指導を得て、民事訴訟で解決したものであるが、その手続の遂行を通じて、次の2点の問題が明らかになった。

第1点目は、所有者Aも被告として「建物を収去して土地を明け渡せ」と請求した点である。

勿論、本件訴訟の目的は、所有者Aの契約不履行を争うことではなく、当公社と所有者Aとが協力して円滑に法的手続を進め、借家人Bの動産等を除去することにある。

しかしながら、民事執行の手続上の理由とはいえ、所有者Aにとっては、任意交渉で説明されていない事実により訴えられ、かつ、被告として裁判所に出頭を求められるという理解しがたい事態となったわけであり、仮に所有者Aが「被告扱い」を潔しとせず、訴状に異議を唱えたとしたら、訴訟は意図しない方向に迷走することにもなりかねない。

幸い、本件事例においては、提訴の事前説明や諸手続の区切りでの経過説明を怠りなく意を尽くして行ったこともあり、所有者Aは自ら被告となることにこだわらず、請求認諾の答弁書の提出や建物撤去工事での動産等の処分等も了解し、円滑に法的手続が遂行されることとなった。

第2点目として、動産等の除去に要した費用は、立退移転補償契約第5条の残払金で充足できるか否かの問題である。

■弁護士費用や裁判費用は、動産等の除去費用に含まれないことは明らかであるから当公社の負担となるが、民事執行費用については、立退移転補償契約第5条の直接経費であるから残払金で充当することになる。

執行申立てに当たり民事執行費用を試算すると、民事執行予納金255,000円（執行官手数料、旅費等実費。残余あれば返還）、執行業者立会料及び予想される作業費（解錠技術料、動産運搬保管料、動産廃棄処分料等）の合計額は残払金231,000円の数倍となり、心配の種となった。

幸い、実際の所要額は、動産等はすべて廃棄処分で保管不要とされたこと、所有者Aの協力を得て建物撤去工事で動産等が処分されたこと、

さらには、執行業者の配慮もあって、残払金と同額に収めていただいた。

しかしながら、総額が限られた借家人補償の場合、その3割の残払金では民事執行を行うことは金額的に困難であり、仮に残払金を超えた場合、その超過額を借家人に請求しても回収が困難であり、借家人を訴えて回収するわけにもいかないのです、不良債権としていつまでも残ることになる。

契約の相手方がその履行前に消息不明となった場合、法的手続による以外に解決の道はないものであるが、その手続には上記のような問題があり、加えて、本件事例ではその解決にかかった期間は405日、弁護士費用等を負担してこの期間は長いか短いか。

仮に、借家人Bとの契約の締結から前払金の支払までの間で、交渉の連絡が取り難かったことや出先での一回の交渉で契約調印されたこと等に疑問を感じて、例えば、その近況を調査したとすれば(既にその時点で本件住宅に住んでいなかった)、消息不明の「落とし穴」にはまることなく、任意での解決ができたかも知れない。

そういった思いを持って、日常の用地買収業務に当たっては、交渉での些細な発言や出来事にも神経を研ぎ澄ませていただければと念願して、本稿を執筆した次第である。

建物等の移転料にかかる諸経費について

建物等の移転料算定に係る諸経費率は、『建物等の移転料にかかる諸経費について（昭和62年12月23日理事会決定）』により運用されてきましたが、建築工事の諸経費をとりまく社会経済情勢に様々な変化が生じているため、従来の諸経費率について検証を行った結果、諸経費率の見直しが行われました。

その結果、改正諸経費率は従前の諸経費率と比べ2.1%～4.7%低くなっています。

また、工作物の補償額算定に係る諸経費率は、25%として申し合わされ運用されてきましたが、工作物の諸経費率は新たな建物の諸経費率を準用することとされました。

なお、今回建物等の諸経費の算出に用いられた「建設業の経営分析」には住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保費用（以下、資力確保費用という。）が含まれていないことから、資力確保費用は別途積算し加算することとしています。

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保費用について

「特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」は平成21年10月1日より全面施行となり、新築住宅を供給する建設業の許可を受けた建設業者または宅地建物取引業者（以下、建設業者等という。）には資力確保措置として、保証金の供託または保険への加入が義務づけられています。

法律の所管部局である国土交通省住宅局は「保険料等資力確保のために新たに生じる費用は、最終的に住宅の請負価格や売買価格に転嫁されることを予定または許容しているものである」との見解を示しており、住宅を取得するための必要経費として、現在の保険料程度の負担は許容されるものと考えられています。

資力確保費用については、諸経費に分類すべきものと考えておりますが、建物等の諸経費率の見直しにおいて、建物等の諸経費の算出見用いられた「建設業の経営分析」には、まだ、この費用が反映されていないことから、次回の見直しまでは、資力確保費用を別途、積算し加算することとなりました。

建設業者等は資力確保措置について、「供託」と「保険」を選択できますが、補償金の算定時点で、起業者は「供託」か「保険」かの選択が不可能であるため、いずれかの一方を基に設定することとしました。

戸数ベースでは、「保険」が51%、「供託」が49%と、「保険」が「供託」をわずかに上回る程度ですが、事業者ベースでは「保険」を選択している業者が99%以上を占め、圧倒的に多いこと、また住宅局の試算では「保険による場合と供託による場合と比較すると、保険の方が供託よりも費用負担が小さくなる」として、「資力確保に必要となる費用として想定される額は、保険を前提として算定することが妥当である」としていることから、補償額への加算方法については「保険」をもとに行うこととなりました。

＜補償基準等の改正＞

設計・工事監理料の補償額の算定について

建築士事務所の開設者が請求することのできる補修の基準が国土交通大臣によって定められ平成21年1月7日付で告示（国土交通省告示第15号）されており、設計・工事監理料の補償については、この告示を踏まえ合理的かつ適正な補償額を算定することとなりました。

これは、建築物を15の類型に分類し、さらに複雑な設計等を要するかどうかによって2種類に分類した、合計26の類別ごとに、床面積に応じた業務量の算出表を設定しており、建築物の種類、床面積に応じた業務量を算出することによって、設計・工事監理料を積算するものです。

補償にあたり、どの類型に当てはめるべきか、判断できない建築物がある場合は、建築士等、専門家の意見を参考に、判断するようにしてください。

＜補償基準等の改正＞

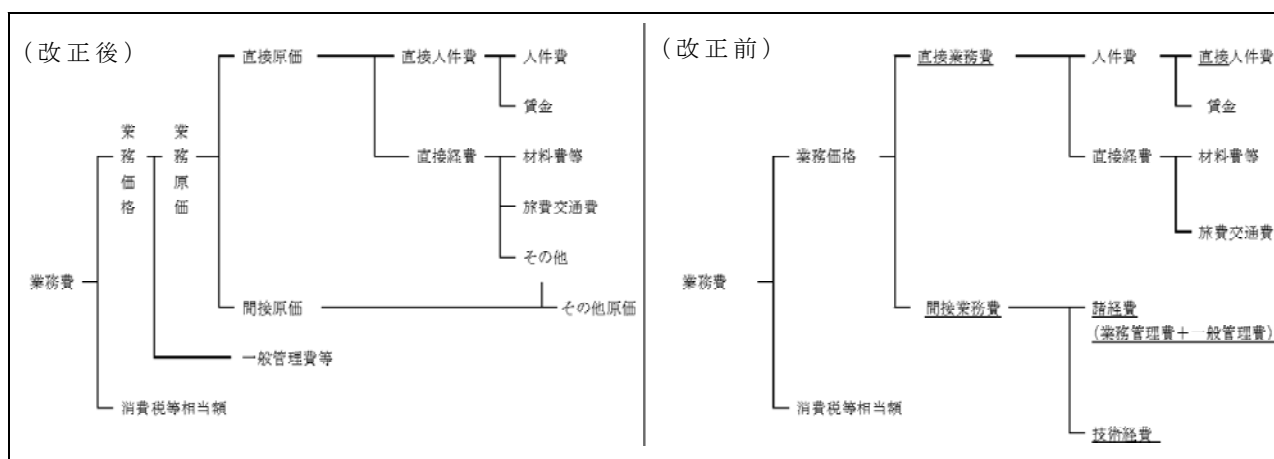
工損調査標準仕様書(案)における写真撮影について

工損調査標準仕様書(案)において、写真撮影については、改ざん防止のため、従来カラーフィルムを使用することと規定されていましたが、デジタルカメラに対応した改ざん防止メディアが開発され、警察関係機関で採用されるなど技術的な開発が進んだこと、フィルムカメラの普及機の販売が縮小していることから、改ざん防止メディアを使用する場合は、デジタルカメラでの写真撮影が可能となりました。

< 補償基準等の改正 >

用地調査等業務費積算基準(案)について

従来の用地調査等業務費積算基準(案)におきましては、直接人件費と直接経費に技術経費、諸経費を加えることにより積算を行うこととされていましたが、この費目構成は、企業会計上の会計区分と異なるものとなっていたため、諸経費動向調査結果に基づく諸経费率の制度に課題を残しており、また公共事業予算の効率的な執行や公共調達の適正化に対する強い要請を踏まえ、積算方法の一層の適正化を目的として改正されたものです。



キュービクル式受変電設備に関する補償の取扱いについて(会検処置要求事項)

指摘内容

- ◎キュービクル式受変電設備(以下、「キュービクル」という。)については、標準仕様書等の規定に基づき、その用途・設置目的に応じ、「建物(建築設備)」又は「工作物(機械設備)」のいずれかとして移転補償がなされている。
- ◎キュービクルは、その更新時期が建物の標準耐用年数に比べて短く、取り外して移設することが容易であるにも関わらず、「建築設備」として補償する場合、建物の標準耐用年数に基づく再築工法により補償費を算出しているため、経済性の観点から妥当性を欠くものとなっており、是正が必要。

《特別調書の結果》

「建築設備」としての補償額(約82百万円)と「機械設備」とした場合の試算額(約10百万円)との間に大きな乖差がある(▲87.7%)

要望内容

◎「機械設備として移転補償費を算出すべき」との処置要求。

物理的に建物と分離し、移設が容易に可能なキュービクルについては、「機械設備」の算定に基づき、再築工法と復元工法とで経済的に安価な方を採用すべき。

※「キュービクル式受変電設備」とは、変圧器、各種保護装置等を含め、金属製の箱の中に配線し収めたもので、高圧受電した電気を弱電化して、共同住宅や事業所等へ配電する装置。

【特徴】

- ①工場生産が可能で、機器類を簡素化して外箱に収めているので、据付面積が小さく済む。
- ②専用の設置部屋が不要で、地下室、屋上、構内の一部などに簡単に設置可能。
- ②短い工期で移設することが可能。(通電まで半日～数日程度)
- ③施設更新の目安は、高圧機器は15～30年、高圧ケーブル等は20～40年程度。



対応方針案

◎処置要求への対応

- ・キュービクルについては、「建築設備」とするか「機械設備」とするかによって生じる補償費の乖差が大きすぎ、是正が必要との検査院の指摘は受け入れざるを得ないものとする。
- ・キュービクルのように補償費の乖差の大きい「建築設備」は他には見あたらず、これらについて「機械設備」とすべきとの指摘を今後受ける可能性は小さい。
- ・他方、「建築設備」の耐用年数を独自に定めたり、工法の考え方を変更させるという選択股は取りえない。

⇒「キュービクルについては、機械設備として移転補償費を算出すべき」という検査院の要求内容に応じざるを得ないものとする。

公共事業用地の取得に伴う建物等の移転補償において、関連移転で補償した建物等が残地内に存置されていることについて

基本的事項

1. 損失の補償については、正当な補償(憲法第29条第3項)と法の下での平等(同第14条)の要請がある。

私有財産を取得・収用するということは、被補償者に課せられる特別な犠牲を必要最小限に留める必要があり、その被る損失に見合った正当な補償を行う必要がある。その特別な犠牲を全体的に公平負担の見地から調整するための技術的手段として設けられたのが損失補償制度である。

2. 建物等の移転補償は土地等の権利の取得に伴う付随的な補償(通損)である。

公共事業の用に供する土地等の権利の取得に伴い、財産権者に付随的に生じる損失に対する補償は、一般に「通損補償」と呼ばれており、建物移転補償などがこれにあたる。

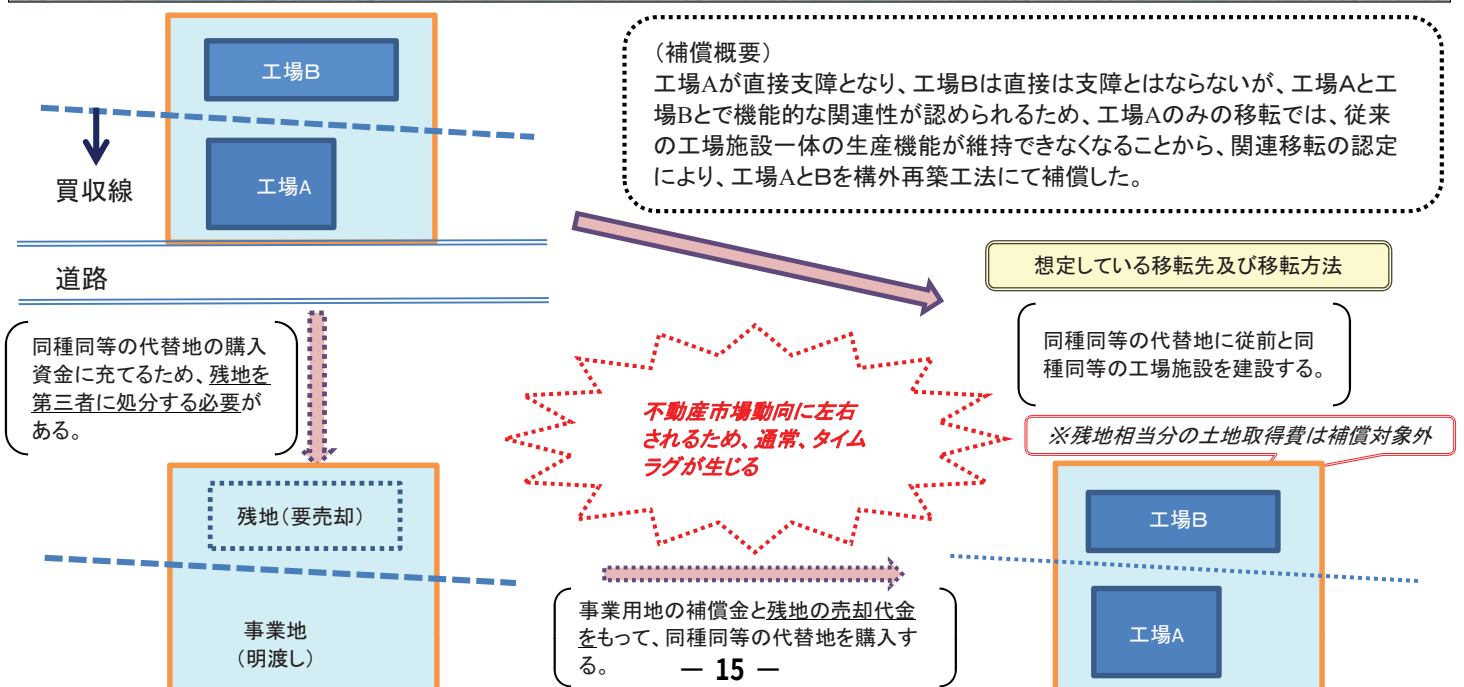
3. 建物等の移転補償は合理的な移転方法を想定して算定する。

権利補償とは異なり、通損補償の対象となる損失は「通常受ける損失」であって、実損ではない。たとえば、建物等の移転料は、「通常妥当と認められる移転先」と「通常妥当と認められる移転方法」を想定して類型化したいわゆる「想定補償」として算定される。(損失補償基準要綱第24条)。

4. 残地内の建物等も移転補償の対象となる。【関連移転】

建物等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(絶対的不能のみならず、利用可能だが利用するには多大の不便や経費を要することをも含む。『逐条解説 土地収用法』小澤道一著)は、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償する必要がある。(損失補償基準要綱第24条)。

※関連移転の対象となるのは、事業用地と残地の両方に跨っている建物等が有形的に分割される場合だけでなく、それぞれに分かれて存する建物等の用途上の機能的な分割も含む。



以上の基本的事項を踏まえた上で、貴院からの指摘に対する当省の考え方は以下のとおり。

貴院指摘内容

1. 関連移転で補償した建物等が残地内に存置されたままとなっているのは、被補償者にとって財産増となっているか？

○移転費用の実費額を支払ったのではなく、あくまで建物等所有者が被ると想定される損失を補償したものであり、建物等所有者が、補償金を具体的にどのように使用するかは、建物等所有者の自由意志や経営判断によるべきものである。（『損失補償研究』小高 剛、『損失補償法』西埜 章・田辺愛豆）

○そのため、全部の移転を行わないことにより、外形的には移転料の残余が生じ、利得を与えているようにみえても、建物等所有者は、生産性等の機能低下、営業規模の縮小、義務的な投資の発生等の損失、不利益等を甘受している状態にある。

○実際、特別調書の対象となった事案のうち、残地内に物件が存置されている営業体の移転状況等を確認したところ、分割による作業効率の低下や一時的な営業規模の縮小などの不利益等を強いられており、従前の機能の完全な回復はなされていない。

※検査院指摘 事案11件の内訳＜詳細は別紙参照＞

営業廃止=1件、営業規模縮小=2件、一時的な営業規模縮小=5件、一部構外移転=2件、用途変更=1件

○従って、**全部の移転を行わず、建物等が外形的に残地に存置され、操業していたとしても、「関連移転の補償が適正でない」あるいは「財産が増加している」ということではない。**

2. 関連移転の請求と移転義務は表裏一体と考えられるが、切り離して考える理由は如何に。また、任意取得は民法上の契約であり、甲乙合意であれば移転義務を課すことも可能ではないか？

＜移転請求と移転義務の関係＞

○関連移転について、土地収用法第77条は、「所有者は（中略）移転料を請求することができる」と規定しているが、同条は、被補償者の有する憲法上の当然の権利を明文化しているものである（※1）。要綱等において、「所有者からの請求により、（中略）移転に要する費用を補償するものとする」と規定しているのも、これと同趣旨であり（※2）、当然の権利の請求に義務は伴わない。

※1.土地収用法上の請求権は、憲法第29条第3項を根拠として当然に発生するものと解され（昭和43年最高裁判例）、この解釈は本法の如く補償について手続規定がある場合にも該当し、請求権の確認宣言のためのものにすぎない（『逐条解説 土地収用法』小澤道一著）。

※2.要綱等と土地収用法第77条の規定ぶりの相違は、単に法技術上の理由による。補償基準における「主語」は補償者であるので（土地建物所有者等は主語にはなり得ない。）、同条と同じ内容を補償基準において規定しようとするれば、当然に、現行の要綱等と同じ規定ぶりになる。

○土地収用法において物件移転義務の賦課に係る根拠は同法第102条にあるが、「残地上の物件について移転料が補償されることがあるとしても、同条により移転義務が生じるのは収用地上の物件に限定され、残地上の物件については移転義務が生ずるものではない」（『逐条解説 土地収用法』小澤道一著）。

○また、「移転義務を課し、残地の使用を制限するかの如き主張は、被収用者の利益保護のために認められている拡張収用請求権、物件収用請求権に対する起業者の義務についての判例、裁決例の解釈を誤ったものである。」（昭和42年大阪府収用委員会裁決）。

＜任意取得と収用の関係＞

○いわゆる「任意取得」については、民民の売買契約の形式をとってはいるが、「任意」取得と言っても実際には、代替性のない特定の土地の取得であること、交渉が成立しなければ土地を強制的に取得できるものであること、「正当な補償」が必要であること(金額の交渉の余地無し)等から、契約自由の原則等の一般の私法原理がそのまま適用されがたく、極めて制約されたものとなっている。

○また、収用を背後に控えている以上、収用の場合に補償すべき損失の補償等と、そのいわば前段階における「任意取得」の際の補償内容や義務の履行等について不公平や齟齬がないようにしておかなければならない。土地収用法88条の2の細目等を定める政令(H13年度制定)の内容が、「任意取得」の際の損失補償基準要綱(S37年度制定)と基本的に同一となっているのもそのためである。

○結論として、**残地内の建物等に移転義務を課すことは、憲法上、土地収用法との関係上、そして、「想定補償」として算定される通損補償の主旨からも適当ではないことは言うまでもない。**また、**起業者としても不要な義務を課すこととなり、買収後も不要な契約管理コストを負担することになる外、地権者は収用される方が有利となることから、「任意取得」に応じず、事業の円滑な実施に支障を来す恐れがある。**

3. 関連移転の認定が恣意的にならないよう、「従来利用してきた目的に供することが著しく困難となるとき」の判断基準等を策定すべきではないか？

○「従来利用していた目的」とは、「現に利用していなくとも、その物の現に保有している利用価値」を意味するとされている。その上で、「もし分割移転によってその利用価値を失うとすれば、それは経済的損失を加えるものであり、補償を要する」と解するべきとされている(『逐条解説 土地収用法』小澤道一著)。

○また、「著しく困難となるとき」とは、絶対的不能のみならず、利用可能だが利用するには多大の不便や経費を要することを含み(『逐条解説 土地収用法』小澤道一著)、「物件を分割移転することにより、その利用価値を失い、残存部分を強いて利用するには重大な模様替えを要するような場合(昭和42年大阪府収用委員会裁決)」等がそれに該当する。

○従って、どの程度の範囲までを関連移転の対象とするかについては、**事案ごとの事情を考慮し、具体の土地・建物利用状況等を踏まえた上で個々に判断せざるを得ず、「著しく困難」ということに対する画一的な判断基準や統一的な見解(目安)を示すことは困難と考えられる。**

○そのため、適正な補償の確保の観点から、国土交通省では、各地方整備局等において、**関連移転の範囲については、原則、本局審査の対象としている。**

補償標準書等の取扱いについて

用地交渉等における説明責任、情報公開の観点から標準書の取扱いについて、Q & Aを作成しました。
業務の参考としてご活用下さい。

ケース1. 「補償標準書を見たい」との要望があった。

(対応) 不開示とすべき情報は含まれておりませんので、閲覧は可能です。

ケース2. 「補償標準書のコピーが欲しい」との要望があった。

(対応) 原則コピーはできません。

ただし、地権者で補償の内容について、説明責任上、必要となる場合は、必要最小限の範囲で、コピーし交付することができることとしますが、その場合には、以下のことを必ず説明し、目的以外に使用しない（コピーが地権者本人以外に流出することがない）ようにしてください。

- ①職員が補償金算定業務に使用する「取扱注意の算定要領・歩掛・単価表」であること。
- ②「著作権のあるもの」であること。

ケース3. 「補償標準書を貸してほしい」との要望があった。

(対応) 職員が算定業務に使用する「取扱注意の算定要領・歩掛・単価表」であることから、貸与はできません。

ケース4. 「標準書を買いたいので購入先を教えてください」との要望があった。

(対応) 職員が算定業務に使用する「取扱注意の算定要領・歩掛・単価表」で、販売はしていません。

ケース5. 官公庁等から補償標準書の閲覧・貸与等の要望があった。

(対応) 職員が算定業務に使用する「取扱注意の算定要領・歩掛・単価表」である旨、取扱に留意を要すべき旨を説明し、使用目的・使用用途・外部への提出可能性等を確認の上、必要に応じて必要最小限の範囲で閲覧・貸与又はコピーの提出ができるものとします。

ケース6. 補償標準書の情報公開請求があった。

(対応) 不開示とするべき情報は含まれておりませんので、開示しても構いません。

用 対 連 ニ ュ ー ス

平成23年度通常総会開催

平成23年5月17日(火)に、「近畿地方整備局 大会議室」において、36会員約50名の参加のもと、近畿地区用対連平成23年度(第51回)総会が開催されました。

本総会では、平成22年度運営状況報告及び会計決算報告、平成23年度事業計画・予算、各分科会活動状況及び運営計画等が提案され、原案どおり可決承認されました。

◎ 平成23年度事業計画等

1) 理事会

年2回開催します。

2) 分科会運営計画

分科会は、理事会より付託された事項について、調査、研究、損失補償の運営基準案の作成及びこれらの運営・調査を行う事をその目的としています。

今年度も各分科会は、それぞれの運営計画に基づき活動します。

3) 用地事務職員研修

初級(理論研修)・中級(事例研修)の2コースの研修を実施します。

①初級研修(理論研修)※実施済み

実務経験3年未満の職員を対象として、用地事務に関する基本的な知識の習得を目的に実施します。

- ・対象人数 約100名
- ・期間 平成23年6月27日(月)～7月1日(金)
- ・場所 大阪市内「近畿地方整備局会議室」
- ・科目 一般補償基準等
補償の理論
土地収用法等

不動産登記

その他

- ・研修経費等 1名につき10,000円、通勤制

②中級研修(事例研修)

用地事務に関する基本的な知識のある実務経験 3、4年程度の職員を対象として、具体的事例の検討を行い、問題解決の知識等の習得を目的に実施します。

- ・対象人数 約60名
- ・期間 平成23年9月26日(月)～9月30日(金)
- ・場所 大阪市内「近畿地方整備局会議室」
- ・科目 補償の理論と実務
事例研究
その他

- ・研修経費等 1名につき10,000円、通勤制

4) 補償標準書等の発行

平成23年度損失補償標準書を、発行します。

(平成23年5月9日に発行済)

(平成23年度版)

- ①補償標準単価表[建物・工作物編]
- ②補償標準単価表[立木編](平成23年度版)
- ③補償標準単価表[通損編](平成23年度版)
- ④工損標準単価表(平成23年度版)
- ⑤近畿地区用対連運用申し合わせ[追録]
- ⑥用地調査等標準仕様書[追録]
- ⑦用地調査等業務費積算基準(案)
不動産登記等業務仕様書(案) 等

5) 諸調査

加盟会員への資料の提供、他地区用対連との情報交換等をおこなうため、次の調査を実施する。

- (1)業務委託実績調査
- (2)その他 用地補償に関する諸調査

用地事務職員(初級)研修開催

平成23年6月27日(月)～7月1日(金)に近畿地方整

備局会議室において、平成23年度用地事務職員(初級)研修を実施しました。

初級研修は、実務経験3年未満の職員に対し、用地事務に関する基本的な知識を習得してもらうことを目的に行われ、136名の方が受講を修了いたしました。

用地事務職員(初級)研修開催

平成23年9月26日(月)～9月30日(金)に近畿地方整備局会議室において、平成23年度用地事務職員(中級)研修を実施しました。

中級研修は、用地事務に関し基本的な知識のある実務経験3、4年程度の職員に対し、用地補償の具体的事例の検討を行い、問題解決の知識を得ることを目的におこなわれ、55名の方が受講を修了しました。

用対連全国協議会の動き

平成23年度定例会議(兼幹事会)が、6月7日(月)東京「九段第3合同庁舎」にて、各地区用対連の参加のもと開催されました。

議事審議では、平成22年度事業報告及び決算報告、平成23年度事業計画・予算等が提案され、審議の結果、原案どおり全て承認されました。

◎平成23年度事業計画等

1)全国用対連セミナー

実施日:平成23年10月13日

場 所:合同庁舎2号館B1講堂

(東京都千代田区霞が関)

内 容:事例発表(4題)

2)用地補償に係る制度改善を要する事項等の調査

用地補償に係る制度の改善を要する事項を調査し、本省公共用地室に報告を行う。

平成23年度 用地事務職員 初級研修【理論研修】 日程表

〔平成23年6月27日(月)～7月1日(金)〕

9:30		12:30		13:00		15:00		16:30	
6月27日(月)				受付	オリエンテーション	開講式	公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱のあらまし 近畿地方整備局 用地部用地補償課 課長補佐 安廣 卓見		
6月28日(火)	土地評価のあらまし 不動産鑑定士・補償業務管理士 中村 雄一			休憩					建物・工作物補償のあらまし 大阪市契約管財局管財部審査企画担当 担当係長 鍵本 勇吉 担当 清水 昌樹
6月29日(水)	不動産登記事務の概要 大阪法務局 民事行政部不動産登記部門 表示登記専門官 藤本 正直 登記官 糸島 達雄								公共用地の取得に伴う税務 大阪国税局 東大阪税務署 審理専門官 小山 雅之
6月30日(木)	土地売買における民法の基礎知識 弁護士 嵯峨 法夫			用地取得に関連する行政法規 不動産鑑定士・補償業務管理士 難波 里美					
7月1日(金)	通損補償 大阪府都市整備部用地室 補償・収用グループ 主査 蛸原 心		立竹木の補償について 近畿農政局 整備部 用地課 補償係長 辻野 全茂	土地収用法の概要 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 収用第一係長 藤川 祐幸	閉講式				
9:30		10:25 10:35		11:25 11:35		12:30		12:45	

平成23年度 用地事務職員 中級研修【事例研修】 日程表

〔平成23年9月26日(月)～9月30日(金)〕

9:30	9月26日(月)	土地評価の実務 不動産鑑定士・補償業務管理士 倉田 智史			12:30 13:00 13:30	16:30
	9月27日(火)	建物補償の実務 一級建築士・補償業務管理士 水上 信也			休憩	公共補償 京都府 建設交通部用地課 副課長 森岡 進
	9月28日(水)	事例研究 近畿地方整備局 用地部 (管理・収用第一・収用第二・補償基準・補償指導・業務調整・道路)係長 野田 宗利・藤川 祐幸・宮島 一晃・山本 亜都士・清水 康政・竹村 幸平・小園 賢太郎				事例研究 近畿地方整備局 用地部 (管理・収用第一・収用第二・補償基準・補償指導・業務調整・道路)係長 野田 宗利・藤川 祐幸・宮島 一晃・山本 亜都士・清水 康政・竹村 幸平・小園 賢太郎
	9月29日(木)	用地買収における法的留意点 弁護士 嵯峨 法夫				営業補償 補償業務管理士 大屋 周三
9:30	9月30日(金)	事業損失補償 兵庫県 県土整備部土木局用地課 課長補佐兼用地補償係長 大北 光弘	事例研究 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課長補佐 安廣 卓見 用地対策課 課長補佐 福田 順	閉講式	12:30 12:45	

近畿地区用地対策連絡協議会会員名簿

会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話	FAX	加入日	割当
国土交通省近畿地方整備局	540-8586	大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第1号館	06-6942-1141	06-6947-7240	S39.4.3	理事
農林水産省近畿農政局	602-8054	京都市上京区西洞院通り下長者町 下ル丁子風呂町	075-414-9523	075-417-2090	S39.4.3	理事
国土交通省近畿地方整備局 港 湾 空 港 部	650-0024	神戸市中央区海岸通29 神戸地方合同庁舎	078-391-7322	078-325-8289	S39.4.3	
防衛省近畿中部防衛局	540-0008	大阪市中央区大手前4-1-67	06-6945-4958	06-6945-4959	S39.4.3	
国土交通省大阪航空局	540-8559	大阪市中央区大手前4-1-76 大阪合同庁舎第4号館	06-6949-6211	06-6949-6219	S46.4.22	
日本郵政株式会社 近 畿 施 設 セ ン タ ー	530-8797	大阪市中央区北浜東3-9 日本郵政グループ大阪ビル3階	06-6944-5576	06-6943-1964	H12.3.28	
阪神高速道路株式会社	550-0011	大阪市西区阿波座1丁目3番15号 (JEI西本町ビル2階)	06-6535-9681	06-6535-0734	S39.4.3	理事
西日本高速道路株式会社 西 支 社	567-0871	茨木市岩倉町1番13号	06-6344-9903	06-6344-9929	S39.4.3	理事
独立行政法人水資源機構 西 支 社	540-0005	大阪市中央区上町A番12号 上町セイフビル5階	06-6763-5182	06-6763-5221	S39.4.3	理事 当番
独立行政法人 都市再生機構西日本本社	536-8550	大阪市城東区森之宮1-6-85	06-6969-9194	06-6969-9952	S39.4.3	
独立行政法人 空港周辺整備機構	563-0034	池田市空港2-2-5 空港施設大阪総合ビル内	06-6843-1698	06-6843-1631	S50.5.29	
大 阪 府	540-8570	大阪市中央区大手前2丁目	06-6941-0351	06-6941-6238	S39.4.3	理事 府県
京 都 府	602-8570	京都市上京区下立売通新町西入 藪ノ内町	075-414-5232	075-451-1991	S39.4.3	理事 府県
兵 庫 県	650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1	078-362-3509	078-362-4377	S39.4.3	理事 府県
滋 賀 県	520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4123	077-528-4902	S39.4.3	理事 府県
福 井 県	910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0470	0776-22-8164	S39.4.3	理事 府県
奈 良 県	630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7491	0742-27-8040	S39.4.3	理事 府県
和 歌 山 県	640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3079	073-433-5573	S39.4.3	理事 府県
大 阪 市	552-0007	大阪市港区弁天1-2-1 オーク1番街12階	06-4395-7217	06-4395-7206	S39.4.3	理事
京 都 市	604-8187	京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435 京都御池第一生命ビル3F	075-213-3450	075-213-0854	S39.4.3	
神 戸 市	650-8570	神戸市中央区加納町6-5-1	078-322-5144	078-322-6027	S39.4.3	
豊 中 市	561-8501	豊中市中桜塚3-1-1	06-6858-2525	06-6854-0492	S48.4.24	
堺 市	590-0078	堺市堺区南瓦町3-1	072-233-1101	072-228-6401	S48.4.24	
大阪府土地開発公社	540-0012	大阪市中央区谷町2-2-22 NSビル3F	06-6949-5441	06-6949-4710	S57.4.1	
京都府土地開発公社	602-8054	京都市上京区出水通油小路東入丁 子風呂町104-2 京都府庁西別館内	075-431-4290	075-431-6870	H3.11.1	
兵庫県土地開発公社	650-0011	神戸市中央区下山手通4-18-2	078-232-9607	078-232-8018	S59.4.1	
奈良県土地開発公社	630-8131	奈良市大森町57-12 奈良県奈良総合庁舎4F	0742-23-6147	0742-23-5876	S63.5.10	
滋賀県土地開発公社	520-0807	大津市松本1-2-1 大津合同庁舎4階	077-522-2597	077-524-5530	H4.6.1	
和歌山県土地開発公社	641-0024	和歌山市和歌浦西2-1-22	073-448-1832	073-448-1836	H8.4.1	監事

関西電力株式会社	530-8270	大阪市北区中之島3-6-16	06-7501-0300	06-6441-3742	S40.10.14	理事
北陸電力株式会社福井支店	910-8565	福井市日之出1-4-1	0776-29-6968	0776-29-6969	S47.4.24	
電源開発株式会社 西日本支店	530-6691	大阪市北区中之島6-2-27	06-6448-5921	06-6448-3309	S49.5.9	
西日本旅客鉄道株式会社 大阪工事事務所	531-0071	大阪市北区中津1-11-1 中津センタービル	06-6375-8706	06-6375-8442	S39.4.3	
東海旅客鉄道株式会社 関西支社	532-0011	大阪市淀川区西中島5-5-15 新大阪セントラルタワー7F	06-6302-5126	06-6302-5128	H1.4.1	
日本貨物鉄道株式会社 事業開発本部関西事業開発支店	530-0012	大阪市北区芝田2-4-24	06-6375-9680	06-6359-1806	H3.4.1	
近畿日本鉄道株式会社	543-8585	大阪市天王寺区上本町6-1-55	06-6775-3612	06-6775-3501	S54.5.17	
南海電気鉄道株式会社	542-8503	大阪市中央区難波5-1-60	06-6644-7035	06-6644-7144	S54.5.17	
阪急電鉄株式会社	530-8389	大阪市北区芝田1-16-1	06-6373-5673	06-6373-5045	S54.5.17	
京阪電気鉄道株式会社	573-0032	枚方市岡東町25番9号	072-841-0581	072-841-8939	S54.5.17	
阪神電気鉄道株式会社	553-8553	大阪市福島区海老江1-1-24	06-6457-2308	06-6457-2339	S54.5.17	
大阪外環状鉄道株式会社	541-0043	大阪市中央区高麗橋二丁目1番10号 高麗新ビル4階	06-4707-0203	06-4707-0200	H18.10.1	監事

補償時報第134号

◆発行 平成23年10月

◆編集・発行 近畿地区用地対策連絡協議会

〒540-8586

大阪市中央区大手前1丁目5番44号

大阪合同庁舎第1号館

TEL06(6942)1141(内線4776)

FAX06(6947)7240

●記事の寄稿や、掲載内容にご意見ご要望があれば、発行者までご連絡下さい。
