

る社会の全員の負担において営まれるべきであることは平等（公平）の理想の要求するところであるが、実際においては、特定の事業のため、特定の土地を必要とする場合、社会全員の負担においてその需要を充たすことは事実上不可能である。そこで已むを得ず、当該特定の土地所有者に負担させ、その犠牲において事業の需要を充たすことになるのである。これが土地収用である。しかし、その結果、公益上必要な事業はそれによって利益を受ける社会の全員の負担において行われるべきであるという平等の理想は破られることになるので、この破られた平等の理想を元に復し、特定の一人に帰した負担を社会全員の負担に引直すために認められたものが損失の補償である（柳瀬良幹・公用負担法）。

（定義等）

第二条 この要綱において「土地等」とは、土地¹⁾、土地収用法第五条に掲げる権利²⁾、同法第六条に掲げる立木、建物その他土地に定着する物件³⁾及び同法第七条に掲げる土石砂れき⁴⁾をいう。

2 この要綱において「土地等の取得」とは、前項に掲げる土地、物件及び土石砂れきの取得並びに同項に掲げる権利の消滅⁵⁾をいう。

3 この要綱において「土地等の使用」とは、第一項に掲げる土地及び物件の使用並びに同項に掲げる権利の制限⁶⁾をいう。

4 この要綱において「土地等の権利者」とは、土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に関して権利を有する者、第一項に掲げる土石砂れきの属する土地に関して権利を有する者及び当該土地、当該権利の目的となっている土地又は当該土石砂れきの属する土地にある物件に関して権利を有する者をいう⁷⁾。

5 この要綱において「権利」とは、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含む

ものとする⁸⁾。

（趣旨） 本条は、この要綱において反覆して使用されている語句について、第一項ないし第四項ではその定義を示すとともに、第五項ではその解釈を明文で示したものである。

（註解） (1) 土地の觀念については、民法なり土地収用法なりにおいても明文の規定は設けられていないが、両法とも、その運用、解釈にあたって、土地とは一定の範囲の地面にその地面を円満に占有、利用するため通常必要とする範囲においてその上下にある空間と地下とを含めたものとされており、この要綱においても、これに従ってしかるべきである。この場合において、地面とは所有権支配の及び得る一定の限界内にあるものを指し、海、大川あるいは大湖沼のごときものは除かれると解される。また、土地に露出又は埋蔵される鉱物については、鉱業法の規定により土地所有権と別途に鉱業権の対象となり、土地と別途に補償するものとして取り扱うことが相当である(2)参照。なお、土石砂れきについては法的性質上明らかに土地の一部分を構成するものであるが、土石砂れきのみを土地から剝離し、移動運搬して公共の利益となる事業に供する場合においては、便宜上土地と別個のものとして取り扱っている(4)参照。

(2) 土地収用法第五条では、(イ)第一項において(a)地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利、(b)鉱業権、(c)温泉を利用する権利が、(ロ)第二項において土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利が、(ハ)第三項において土地、河川の敷地、海底又は流水、海水その他の水に係る漁業権、入漁権その他河川の敷地、海底又は流水、海水その他の水を利用する権利がそれぞれ一定の場合に収用し、又は使用し得るものとされており、ここにいう「土地収用法第五条に掲げる権利」は、これらのすべてを指す。

(3) 土地収用法第六条では、土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件をその土地とともに事業の用に供することが必要かつ相当である場合においては、これらの物件を収用し、又は使用し得るものとされていく。ここにいう「定着する物件」とは、立木、建物その他の工作物で土地に附着し、また附着した状態にあるのがその物の本来の使用形態であつて、かつなお土地とは独立の存在をなしているものを指す（土地の附加物については、第七条に規定するところによる）。

(4) 土地収用法第七条では、土地に属する土石砂れきを事業の用に供することが必要かつ相当である場合においては、これらのものを収用し得るものとされている。ここにいう「土地に属する」とは土地の構成部分をなしているという意味であり、現に土地から分離して動産の形態をなしている土石砂れきは含まれない。

(5) 譲渡性のある権利を譲り受ける場合を含ましめて支障はない。

(6) ここにいう「使用」とは、土地収用法において用いられている「収用」に対応する強制使用の意味に限らず、広く本来の意味の使用を指す。したがって、土地及び物件の使用については、民事上の権利の設定という手段による場合が多い。

また、権利の制限については、譲渡性のある権利の一部を譲り受ける場合あるいは全部を譲り受けたのち一部の存続を許す場合を含ましめて支障はない。

(7) その範囲は、土地収用法第八条第二項に掲げる土地所有者及び同条第三項に掲げる関係人と同様である。

すなわち、(イ)土地を取得し、又は使用する場合においては、(a)その土地の所有者、(b)その土地に関して所有権以外の権利を有する者及び(c)その土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者を、(ロ)権利を消滅させ、又は制限する場合においては、(a)その権利者、(b)その権利に関して権利を有する者及び(c)その権利の目的となつてゐる土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者を、(ハ)物件を取得し、又は使用する場合は

においては、(a)その物件の所有者、(b)その物件に関して所有権以外の権利を有する者及び(c)その物件の内部にある物件又はその物件に定着している物件で取得し、又は使用しないものに関して所有権その他の権利を有する者を、(ニ)土石砂れきを取得する場合においては、(a)その土石砂れきの所有者、(b)その土石砂れきの属する土地に関して所有権その他の権利を有する者及び(c)その土石砂れきの属する土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者を、それぞれ指す。

(8) 本項は、いわば当然のことを規定したものとされ、「社会通念上権利と認められる」ものはすなわち「権利」であつて前項までの規定とその性質を異にし、厳密な意味では定義とはいいがたい。そのため、本条の見出しに「定義等」と記された。

適例としては、入会権、慣行水利権、許可漁業あるいは自由漁業を営む実態が漁業権と同程度の地位を有する権利と認められるもの等がある。

(補償額算定の時期)

第三条 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結の時の価格²⁾によつて算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする³⁾。

(趣旨)

本条は、前段においてこの要綱に基づいて行われる補償の額を算定するにあつて基準とすべき時期を定めるとともに、後段においていわゆる追加払いを禁じており、公共の利益となる事業のための用地取得に關しても一般民事契約において通常とらわれている原則を適用するとともに、土地価格その他の価格変動が激しい時期にあつては、往々にして過大補償の傾向を帯び、かつ、事業の円滑な執行に支障をきたすおそれもある用地取

り生ずる損害等については、これらの損害等が社会生活上受忍すべき範囲を超えるものであり、かつ、その発生が確実に予見されるような場合には、あらかじめこれらについて賠償し得るものとされている。ただし、これらについては、損失補償と別個のものとして解決すべきものであって、この要綱において取り扱われるべきものではないからである。

(註解) (1) 第五章(第四十四条から第四十六条まで)参照。

(2) 第二条註解(7)参照。

この場合において、特に問題となるのは、漁業者に対する補償である。すなわち、漁業補償を受ける者が漁業権、入漁権又はこれに準ずる権利の主体であることには疑いはないが、漁業権及び入漁権について、これらの権利の主体が漁業協同組合であるのか、あるいは漁業協同組合を構成する個々の漁民であるのか、その漁業法上の解釈が必ずしも明確にされていなかった。

これについては、共同漁業権は法人としての漁業協同組合に帰属するものとし、組合員の漁業を営む権利は組合の制定する漁業権行使規則の定めるところにより行使することができる権利である旨最高裁判所は判示している(参考参照)。

参考

【判例】

○共同漁業権は、古来の入会漁業権とはその性質を全く異にするものであって、法人たる漁業協同組合が管理権を、組合員を構成員とする入会集団が収益機能を分有する関係にあるとは到底解することができず、共同漁業権が法人としての漁業協同組合に帰属するのは、法人が物を所有する場合と全く同一であり、組合員の漁業を営む権利は、漁業協同組合という団体の構成員としての地位に基づき、組合の制定する漁業権行使規則の定めるところに依りて行使することができる権利であると解するのが相当である(最高裁判所 平成元年七月一三日)。

(個別払いの原則)

第五条 損失の補償は、各人別¹⁾にするものとする。ただし、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。

(趣旨) 本条は、損失の補償をそれぞれの土地等の権利者に対して各人別にする個別主義を原則とし、個別主義により難いときに限って代位主義により得る旨を定めたものであって、表現に若干の差異はあるにしても、土地収用法第六十九条の規定と同趣旨のものである。

ただ、土地収用法においては、損失補償の払渡ししが行政手続の一環として裁決の効果を担保する行為としての意義を有するのに反して、いわゆる任意売買の場合にあつては、補償の払渡しの効果が単に民事契約実現の要件となるにとどまるのであるから、土地等の権利者各人に対して民事上充分に対抗し得る要件の下においても個別主義を画的に固守することが要請されているとは考えられない。むしろ、用地取得事務の円滑を図る観点からは、事情に応じて慣習、合意等による代位をある程度認めて運用することは本条の趣旨に背反するものではなく、この場合において本条の意義は、土地等の権利者各人がそれぞれ正当な補償を受け得ない状態が予想されるにもかかわらず、起業者においていたずらに便宜に走つて代位主義をとることを禁じているものと解すべきであろう。

(註解) (1) 土地等の権利者各人別を指すことは、前条の規定によつて明らかである。ただし、土地等の権利者は、それぞれ独立の経済的価値をもつ財産権の主体と認められることによる。

(2) 各人別に見積ることが絶対的に不可能である場合のみならず、きわめて困難であつて常識的に不可能と認

新版改訂版
公共用地の取得に伴う
損失補償基準要綱の解説

1963年3月30日 初版第1刷発行
1994年1月20日 改訂版1刷発行
2000年1月31日 改訂2版1刷発行
2003年11月20日 新版1刷発行
2010年9月1日 新版改訂版1刷発行



監修 国土交通省土地・水資源局
総務課公共用地室
編著 公共用地補償研究会
発行者 坂 田 繁

発行所

近代図書株式会社

日本書籍出版協会会員

土木・建築書協会会員

☎162-0814

東京都新宿区新小川町4-17

電話 03(3268)8771

F A X 03(3268)8774

振替 00140-2-23801

製本 栄久堂 乱丁・落丁はお取替え致します。

© 2010, Printed in Japan

ISBN978-4-7651-0498-2 C3032