

総合補償部門の筆記試験（論文）を受験される方の参考のため、平成27年8月3日に実施した同試験の合格論文の一つを、次のとおり掲載します。

総合補償部門筆記試験（論文）

論題（総論）「土地収用法の規定による事業の認定の効果について簡潔に説明して下さい。」

土地収用法は、公共事業のため必要な私有財産を、公権力の行使により、収用等する権能と手続を定めたものであり、憲法第29条第3項の「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」を根拠としている。土地収用手続は、①事業の公益性を判断する事業認定手続と、②正当な補償を実現する裁決手続の二つに大別される。

収用権は、公共事業であれば、すべて付与されるのではなく、事業認定の手続を経て、告示されることにより、付与されることになる。

事業の認定が告示されると、まず起業者は、周知措置を行わなければならない。起業地に看板の設置、土地所有者・関係人には、冊子等により周知を行う。事業認定の効果は、①土地の形質の変更が原則禁止されることになる。②土地の権利者には、裁決申請の請求権と、損失補償金の支払請求権が発生することになる。損失補償金の支払請求は、裁決申請請求と併せて行わなければならない。裁決申請請求がなされると、起業者は、2週間以内に、収用委員会に採決の申請をしなければならない。補償金の支払請求がなされた場合は、起業者は2ヶ月以内に見積り補償金を支払わなければならないことになる。③土地の価格は、事業認定の告示時点で固定されることになる。この価格固定は、事業認定告示後は、任意協議により、契約となった場合も、損失補償基準上により、価格固定された価格に、契約時点までの物価修正率を乗じた額によることになる。④事業認定の告示後は、新たな権利設定を行っても、その権利者は起業者に対抗できないことになる。（権利者の制限）

事業の認定により、これらの効果が生じることになるが、土地所有者から裁決申請の請求等がなされない場合は、通常起業者側から、収用委員会に対して、裁決の申請、明渡しの申立てを行うことになる。裁決の申請は、告示後1年以内、明渡裁決の申立ては、告示後4年以内となっているが、通常は同時に申請、申立てが行なわれている。

告示後、裁決申請等を行う場合は、土地・物件調書を作成（土地収用法第35条～第38条）し、起業地の所在する都道府県の収用委員会に申請、申立てを行うことになる。

事業認定の告示がされたからといって任意協議を終わらせることなく相手方の理解と協力強力が得られるよう継続することが必要な場合もある。

権利取得裁決、明渡裁決により、土地の区域、損失補償額、土地の取得時期、土地の明渡しの期限が決定されることになる。

論題（各論）「公共用地交渉の実施にあたり、説明者として必要とされる基本的な心構え、説明責任等について述べて下さい。」

公共用地交渉業務とは、補償額算定書を照合し、用地交渉方針を策定等した上で、地権者等と面接し、補償内容等の説明を行い、事業への協力を得ることにより、適切な用地取得が図られるよう実施する業務である。

まず、説明者として求められる心構えとしては、業務契約書及び仕様書を十分に理解し、現地の状況をよく把握する必要がある。また、発注者が定める用地関係規程や基準を十分理解し、特に基準に至っては、改正点等を把握し、業務へ反映しなければならない。そして、当然のこととして、業務は適切かつ誠実に実施しなければならない。

発注者への報告は、迅速かつ正確に行い、地権者等からの様々な要望・要求については必ず発注者へ正確に報告し、対応方針の承諾、又は指示を仰いだ上で対応しなければならない。

また、発注者及び地権者等に対して、公平かつ中立的な立場で接し、補償の公平性が保たれるよう努めなければならない。

業務内で得られた資料については、流出等しないよう厳重に保管するとともに、「行政機関が保有する個人情報の保護に関する法律」の規定に基づき、個人情報の取扱いにも十分留意した上で、法令の遵守・徹底を心がけることも重要である。

地権者等との交渉にあたっては、必ず2人1組で実施し、説明内容は平易で解りやすく正確に伝えるよう心がけることが重要である。

説明責任については、土地・物件調書の内容をもれのないよう行い、補償金算定時の違算や過補償等とならないよう相手方に十分内容の確認を受けるとともに、十分な説明を行う必要がある。説明時には物件配置図を用いたり、現地確認するなど、相手方に応じた対応が必要である。

調書の確認後は、損失補償協議書の内容説明であり、先に確認した数量をもとに、どのような考え方に基づいて補償金が算定されているか説明する必要がある。

補償内容について理解が得られた段階で、補償契約書案の説明を行う必要がある。補償契約締結後は、当然、当該契約に基づいて相手方に履行して貰う必要があるが、契約違反となると、発注者の事業計画に多大な影響が生じるため、契約内容の説明は十分行っておく必要がある。特に、土地の明渡し期限や補償金の支払方法、所有権以外の権利の取扱いなどは、再度、十分に説明しておく必要がある。

以上の説明者としての心構え、説明責任を果たすことにより、地権者等から契約の内諾を得て最適な用地取得を図ることが最も重要である。