

# 第 1 1 回 日・韓合同セミナー報告書

2019. 11. 29

於) 韓国ソウル市

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

## 1. はじめに

一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、令和元年11月29日に韓国ソウル市において、社団法人韓国鑑定評価士協会（KAPA:KOREA ASSOCIATION OF PROPERTY APPRAISERS）と第11回日・韓合同セミナーを開催しました。

セミナーには、KAPAから金舜九会長以下19名、当協会から賢木副会長以下8名が参加しました。

KAPAからは、韓国における付帯的損失補償の課題や土地所有者からの鑑定評価士推薦制度の紹介等と共に土地収用、損失補償に係る紛争（訴訟）の現状とその改善案等について発表されました。

当協会からは、日本における所有者不明土地の現状と所有者不明土地法を中心とした諸制度や対策の取組状況等について発表を行いました。

## 2. 発表テーマ及び発表者

### 発表① 【社団法人 韓国鑑定評価士協会】

「韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題」

発表者

第一鑑定評価法人

裴明浩 鑑定評価士

### 発表② 【一般社団法人 日本補償コンサルタント協会】

「所有者不明土地の公共利用」

発表者

明海大学 不動産学部

周藤利一 教授

## 3. セミナー録及び資料

別添参照

#### 4. 当協会からの参加者

令和元年11月29日

| 本・支部等 | 氏名    | 会社名等                                      |
|-------|-------|---|
| 北海道   | 堀内 秋治 | (株)タナカコンサルタント 代表取締役会長                     |
| 東北    | 野呂田 天 | 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会<br>東北支部 事務局長         |
| 九州    | 西村 博文 | (株)建匠コンサルタント 代表取締役                        |
| その他   | 板倉 靖和 | 一般財団法人 公共用地補償機構 常務理事                      |
| 本部    | 賢木 新悦 | 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 副会長<br>【(株)都市整備 取締役】 |
|       | 周藤 利一 | 明海大学 不動産学部 教授                             |
|       | 熊谷 啓  | 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 専務理事                 |
|       | 井上 稔  | 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 企画部長                 |

セミナー後の集合写真



# 第 11 回 日韓合同セミナー録

2019 年 11 月 29 日 (金)

## 1. 韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題

司会) では、これから「韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題」というテーマで、ジェイル鑑定評価法人ベ・ミョンホ鑑定評価士から発表させていただきます。

べ) 「韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題」という主題で発表をいたします、ジェイル鑑定評価法人に勤務するベ・ミョンホと申します。主題でもありますが、まず「損失補償紛争を解決するための法的体系」、それから「損失補償紛争の法的問題」を検討し、「損失補償紛争を解決するための法的改善課題」を模索する。こういう順番で三つのテーマになっています。

文在寅政府になり、2018年9月13日、不動産総合対策の一環として、住宅30万戸建設を発表しました。これは紛争になりそうな補償と関連する問題です。韓国では2003年1月1日から「土地収用法」と「公共用地の取得及び損失補償に関する特例法」が統合され、「公益事業のための土地などの取得及び補償に関する法律」が制定されています。

一方、日本では「土地収用法」と「公共用地の取得に関する特別措置法」があり、二元化されています。法律上では、土地収用委員会の原処分である収用裁決に対する争いを解決するための手段としての裁決取消訴訟と損失補償の紛争を解決する手段としての補償金増減請求訴訟がありますが、後者が大部分であることを考えると、紛争の原因は損失補償の基準にあると言えます。

その他、紛争を解決するための事前的な予防システムとして作動しておりますが、たぶんこれは韓国だけにあるものだと思いますが、土地所有者に鑑定評価業者の推薦権を与えることなどが、金銭的な紛争を予防する制度であることも考える必要があると思います。

本論に入ります。損失補償紛争を解決するための法的な体系、規程と言えますが、以下に書いてあるものが損失補償紛争を解決するための体系です。まず1番目は、事業施行者は裁決を申請することができますし、土地所有者は事業施行者に裁決申請を請求することもできます。

2番目として、土地収用委員会の収用裁決には異議を申請することができますし、行政訴訟をかけることができます。

3番目が、土地収用委員会の異議申請裁決後にも不服がある場合は、行政訴訟を起こすことです。

4番目が、土地所有者に鑑定評価業者の推薦権を与えることですが、これは政策的な手段とも言えます。

先にご説明した三つは韓国と日本の法律がほぼ同じですので、省略します。

鑑定評価業者推薦権についてご説明します。鑑定評価業者の推薦制度の沿革ですが、この制度は日本にはない制度だと理解しています。2000年12月18日、政府立法によって土地補償法案が国会に提出され、同年12月19日に建設交通委員会に回付されました。2001年11月30日、法案審査小委員会において同法案に対して審査した結果、当初は土地所有者に対する鑑定評価業者推薦制度はなかったのですが、これは建設交通委員会の修正事項として、同条項は土地所有者の立場を十分配慮するという面で新設された条項で、同委員会で修正可決されました。

この制度は公共事業を行うために取得する土地の補償額を算定する際に、土地所有者が推薦する鑑定評価業者1人が参加できるようにし、土地所有者の財産権行使を強化する目的で2003年に「土地補償法」が制定されて導入されました。土地所有者は鑑定評価業者を推薦することもできますし、しないこともできますが、推薦した場合には、事業施行者は、推薦された鑑定評価業者を排除することができない強行規定です。

損失補償紛争の解決の法的な体系に関して今まで申し上げましたが、今から損失補償紛争の法律的な問題を申し上げます。損失補償紛争の根本的な原因としては、損失補償基準も問題になると言えます。損失補償に関しては、完全に補償する「完全補償説」と「相当補償説」の二つがありますが、いかなる理由があっても客観的な市場の価値より下回る補償は容認できないという側面が大きいと言えます。したがって、正当な補償は完全補償だと考え、土地の客観的な価値の補償の他に附帯的な損失があれば、それを含まなければなりません。

これを実務的に考えると、土地の客観的な価値については、土地の市場価値と土地を再購入するために必要な取得税や登録税、登記費用、仲介手数料などの附帯費用が含まれなければなりません。ところが、正当補償の実践法律である土地補償法令では、これらの附帯費用を看過する、あまり重要視していないということがあり、事業施行者と被補償者間の補償金紛争の原因になる場合があります。

次に、土地収用委員会の裁決に関する事項です。韓国の土地収用委員会は国土交通部に中央土地収用委員会、市・道に地方土地収用委員会があり、委員長1人を含めて20人以内の委員で構成されます。中央土地収用委員会では国家または市・道が事業施行者である事業と収用する土地が2以上の市・道に亘っている事業の裁決に関する事項を管掌し、その他は地方土地収用委員会が管掌します。日本の収用委員会は都道府県知事の管轄下で設置するようになっています。

韓国土地収用委員会の法的な性格は準司法機関として独立的な合議制の行政庁と言えます。準司法機関の性格とは、事業施行者と土地所有者の両者間の第三者的な地位で裁決するものです。ただし、業務の形式においては司法機関であり、業務内容は行政機関の性格なので、被収用者の権利救済には役に立ちません。

次に、裁決類型による行政訴訟について説明します。これを検討した理由ですが、収用裁決と補償裁決の意味が学会の判例や行政実務で多義的に使われ混乱する場合がありますので、それを整理する必要があると、検討したものです。資料にもありますが、1番目は、第1類型の異議裁決に対応する意味での収用裁決です。第2類型では補償裁決に対応する意味の収用裁決です。第3類型ではこのような区分以外に中央土地収用委員会で収用裁決するものと、補償裁決するものに区分されています。

第1類型の土地補償法の第34条による収用裁決は、事業を行うことに対する補償金を決める決定と言えます。また収用手順を完結させる収用の最終手順とも言えます。収用裁決は行政処分なので裁決処分と言えますし、判例では土地収用裁決処分と言います。

第2類型では、補償裁決に対応する意味の収用裁決ですが、整理しますと、第1類型の収用裁決処分をもっと細分化して、第2類型での収用裁決の取消などを要求する抗告訴訟と補償裁決を争う補償金増減請求訴訟に分けられます。土地補償法第50条第1項では四つの項目で裁決事項を決めていますが、第50条第1項1号、3号及び4号は公益的なものです。第50条第2項は私益に関するもので、補償裁決として区分されます。

このように裁決の性格によって訴訟の種類を区分した趣旨ですが、土地収用委員会裁決は収用裁決と補償裁決に区分されるため、不服手段としても各部分の性格によって訴訟方法も別途で定められています。私益的な事項である損失補償金は、当事者の自由性のある処分に任せても直接公益に影響が及ぶことがないので、裁決が行政処分の性格があると言っても、その裁決より直接利害関係をもっている当事者間で解決するのが合理的なので、当事者訴訟形態の補償金増額請求訴訟を設けているのです。

第3類型は第1類型と第2類型を合わせた概念です。ただし、ここでの損失補償裁決の意味を申し上げますと、土地収用を前提にしないで損失補償問題だけが発生する場合を定義するものです。このような損失補償裁決では、収用裁決の取消等を求める抗告訴訟は提起できず、補償金の増減請求訴訟だけが提起できるものです。

次に、土地所有者の鑑定評価業者推薦制度に関する法的な問題ですが、これに関しては、立法者は漠然とした否定的な見解をもっておりまして、従来、事業施行者が再評価を依頼しなければならない場合は最高評価額が最低評価額の130%超過の場合との規定でしたが、

これを 110%超過の場合と改訂した経緯があります。個人的な意見ですが、制度を導入した趣旨も同じように、損失補償実務で事業施行者と土地所有者間の紛争を予防する制度だと考えます。

続いて、損失補償紛争を解決するための法的な改善課題について申し上げます。損失補償金紛争を根本的に解決するためには、土地補償法上の損失補償基準に対して、憲法第 23 条第 3 項による正当な補償の原理に合致するように改訂しなければなりません。土地の損失補償基準は、「標準地公示地価×地価変動率×地域要因比較×個別要因比較×市価補正（現行、その他、要因の比較）×その他の要因の比較」としなければなりませんし、ここでその他の要因は、土地の取得諸費用等となります。

その他、土地収用委員会が第三者機関として生まれ変わるためには、土地収用委員の任命において中央土地収用委員会は国会、地方土地収用委員会は市・道の推薦権を行使していますが、鑑定評価業務を現業とする民間委員を増やす必要があると考えます。

裁判所組織法の関係では、行政裁判所の設置を拡大する必要がありますし、裁判所が鑑定評価機関を 1 カ所だけ指定する制度も、訴訟以前の段階で鑑定評価機関が 3 カ所あるいは 2 カ所であることと均衡が保たれていないので、改善する必要があると思います。

最後ですが、土地所有者の鑑定評価業者推薦制度が過小評価されていますが、これを更に評価する必要があります。

結論を申し上げます。韓国の損失補償紛争解決体系としては、訴訟問題以外にも立法的、法治的な問題も残っています。したがって、紛争が発生したあとで事後的な解決策を模索するよりは、損失補償基準の改訂や土地所有者の鑑定評価業者推薦制度を改善するなど、紛争が発生しないような事前的手段を研究する必要があります。

今まで損失補償の紛争を解決するための法的体系やこれによる法的問題に対しての改善課題を提示しました。時間の関係で簡単に申し上げましたが、詳細な内容は発表資料をご参考にしていただきたいと思います。また足りないところはもっと補いまして、学会誌に載せるようにいたします。ありがとうございました。以上で発表を終わらせていただきます。（拍手）

司会） ありがとうございました。お疲れさまでした。続いて韓国側の発表に対する質疑応答、意見交換の時間を設けます。

## 2. 所有者不明土地の公共利用

司会) 続きまして、「所有者不明土地の公共利用」というテーマで、明海大学不動産学部の周藤利一教授の発表をお願いいたします。盛大な拍手をお願いいたします。(拍手)

周藤) ありがとうございます。ご紹介いただいた明海大学不動産学部の周藤利一と申します。報告の目次はご覧のとおりです。

まず1番目が問題の所在です。日本では人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用需要の低下、地方圏から大都市圏への人口移動等を背景とする土地の所有意識の希薄化などにより、所有者不明の土地が増加しています。所有者不明土地とは、不動産登記簿などの公的情報による調査をした結果、依然として所有者を知ることができない土地または所有者の氏名が判明しても連絡することができない土地を意味します。

今後、相続の機会が増加する中で、所有者不明土地も増加し続けることが確実です。公共事業の推進などのさまざまな局面において、所有者特定のため多大なコストが必要であり、事業の円滑な実施に対する大きな隘路要因となっています。2016年度地籍調査における所有者不明土地について見ると、不動産登記簿上で所有者の所在を確認できない土地、つまり広い意味での所有者不明土地は約20%です。そして探索した結果、最終的に所有者の所在が不明な土地、つまり狭い意味の所有者不明土地は0.41%です。

そこで所有者不明土地の利用の円滑化などに関する特別措置法が2018年に制定され、今年2019年6月1日、全面施行されました。所有者不明土地法の概要ですが、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、つまり収用手続きの合理化・円滑化、地域福祉増進事業の創設、これは第3条と第4条です。2番目、所有者の探索を合理化する仕組み、これは第5条に規定されています。それから所有者不明土地を適切に管理する仕組みが第6条に規定されています。

所有者不明土地法の目標ですが、まず所有者不明土地の収用手続きに関する期間、つまり収用手続きの開始からその取得まで、現在31カ月かかっていますが、これを21カ月にする。つまり3分の1に短縮することが第1の目標です。2番目の目標は地域福祉増進事業における利用権の設定件数を今後10年間で100件を目標としています。

次に所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、収用手続きの合理化・円滑化について説明します。まず所有者不明土地法における所有者不明土地の定義です。詳しくは資料35ページに書いてあります。それは1から4までの全ての方法により探索を行ったにもかかわらず、所有者の全部または一部を知ることができない一筆の土地です。

1は、土地の登記事項証明書の交付を請求することです。2は、当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めることです。第3は、土地の所有者と思料されるものが記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長または登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めることです。4番目は、所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置をとることです。

次に特定所有者不明土地について説明します。これは所有者不明土地のうち、現に建築物が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地です。この特定所有者不明土地は地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象になります。

次に土地収用法の特例について説明します。これも資料の35ページにあります。まず土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用または使用しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の取得などについての裁定を申請することができます。そして収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を知事による裁定に一元化して、審理手続を省略しました。知事による公告・縦覧の結果、土地所有者などから申出があった場合には、特例制度による手続は却下され、土地収用法に基づく裁決手続を行います。なお、都市計画法の認可などを受けた都市計画事業についても、同じように特例による裁定手続が可能です。

次に補償金の供託について説明します。補償金の供託は、原則として、特定所有者不明土地の所有者または関係人を被供託者として、特定所有者不明土地所有者ごとに一つの供託所により行います。そして、特定所有者不明土地の所有者または関係人は、裁定に基づき供託された補償金の還付を請求することができます。還付する額は、特定所有者不明土地を使用する期間の満了前であっても、還付を受ける所有者または関係人のためにされた供託金の全額とします。

次に所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして地域福利増進事業について説明します。まず地域福利増進事業の定義は、資料の36ページにあります。1番目に道路などの事業、2番目に学校などの事業など、資料36ページにあるように多くの事業が地域福利増進事業に含まれます。

次に土地所有権の意義について説明します。地域福利増進事業の事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた土地所有権の始期において、土地所有権を取得することができます。土地所有権の性質ですが、土地所有権は公法上の権利であり、登記は必要ありません。土地所有権の譲渡について、事業者は知事の承認を

受けて、土地使用权を他人に譲渡することができます。したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合であっても、権利を譲渡することにより、あらためて裁定申請することなく、継続して事業を実施することができます。

そして原状回復について、事業者は土地使用权の存続期間が満了した場合、当該土地を現状に回復して返還する必要があります。次に存続期間の延長ですが、事業者は存続期間満了後も引き続き所有者不明土地を利用して事業を継続したい場合には、土地使用权の存続期間の延長についての裁定を申請することができます。土地使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求された場合であっても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することができます。

次に補償金について説明します。補償金の額は1年間当たりの借賃相当額に年金現価率をかけた数字になります。詳しい内容は資料の37ページに書いてありますので、あとで見てください。

次に裁定申請書について説明します。所有者不明土地の土地使用权を取得するためには、都道府県知事の裁定を受ける必要があります。裁定を申請するためには、裁定申請書のほか、事業計画書、補償金額見積書などを作成する必要があります。そして申請に必要な書類の作成に当たっては司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタントなど、専門家の協力を得ながら進めることが有効です。

次に測量などのための土地への立入り、障害物の伐採等について説明します。申請書類の作成のために測量や調査を行う必要があるときは、判明している所有者の同意を得て土地に入ることができます。全ての所有者が不明であるため、同意を得ることができない場合には、知事の許可を得て、特定所有者不明土地に入り、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことができます。

次に住民の意見を反映させるための措置について説明します。地域福利増進事業は地域のための事業なので、事業者は事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じたうえで事業計画を作成することが望まれます。措置の内容は協議会の実施、意見募集の実施などです。

次に地域福利増進事業として考えられる事例について説明します。第1番目はスライドにあるように管理不全土地、つまり管理がよくない土地を活用して広場をつくったり、小公園をつくったりすることが考えられます。2番目の例は空き家を除却して、その跡地を活用した防災空地です。スライドの右の絵に小さい小屋が建っていますが、食糧や水、防災のための品物を入れる倉庫を建てることをイメージしています。3番目の事例は空き地

を利用して自治会館、地域の集まりの集会所をつくることが考えられます。

それから、4番目はスライドにあります。既存の公共施設の再建築に伴う仮設施設の整備です。たとえば保育園を経営している社会福祉法人が、建物の老朽化に伴い、保育園の再建築工事期間中の仮設の保育園の整備を計画しました。現在の保育園の近くで仮設保育園用地を探したところ、土地を貸してくれる所有者を見つけました。当該土地の隣に空き地が存在することから、保育園として必要な敷地面積を確保するため空き地を借りること、空き地の賃借を検討しました。しかし、空き地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人に書面を送付しても、あて先不明として返送されてきました。

そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、さらに所有者の探索を行いました。所有者の所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請しました。そして裁定により土地使用权を取得して、賃借した土地と合わせて、仮設の保育園を整備しました。というケースです。

次に所有者の探索を合理化する仕組みについてお話しします。所有者の探索において、原則として不動産登記簿、住民票、戸籍等客観性の高い公的書類を調査することなど合理化を実施しました。そして、照会の範囲は親族などに限定しました。土地などの権利者関連情報の利用及び提供については、土地の所有者等の探索のために必要な公的情報について行政機関が利用できる制度を創設しました。

次に長期に相続登記などが未了な土地にかかる不動産登記法の特例について説明します。長期間、相続登記がされていない土地について、登記官が長期相続登記等未了土地である旨を登記簿に記録することができる制度を創設しました。

次に所有者不明土地を適切に管理する仕組みについて説明します。それは財産管理制度に係る民法の特例の創設です。民法は、利害関係人と検察官だけが財産管理人の選任請求をできると規定しています。そこで所有者不明土地を適切に管理するために特に必要がある場合に、地方公共団体の長が家庭裁判所に対し、財産管理人の選任を請求することができる制度を創設しました。

次に所有者不明土地の公共利用を支援する仕組みについて説明します。第1に、地方自治団体による支援です。地方自治団体は地域福利増進事業を実施しようとする者など、所有者不明土地を使用する者の求めに応じて、さまざまな支援を行います。2番目に中央政府の職員の派遣です。地方自治団体の長は地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業などの実施の準備のために、職員に土地所有者探索に関する専門的な知識を習得させる

必要があるときは、国土交通大臣に国土交通省の職員の派遣を要請することができます。

3 番目は所有者不明土地連携協議会です。この協議会は利用する機関と関係団体がメンバーです。協議会の目的の第 1 は、所有者不明土地法の円滑な施行のための情報の共有と支援です。協議会の第 2 の目的は、地方自治団体の用地業務に対する支援です。4 番目は税制上のメリットです。スライドにありますように、譲渡所得の特例、固定資産税の特例、都市計画税の特例、すなわち税金が安くなります。

最後に今後の土地政策の方向についてご説明します。第 1 に、土地所有に関する基本制度の見直しです。まず土地所有者の責務と土地の適切な利用・管理のための措置です。次に地籍調査の円滑化・迅速化のための措置です。第 2 に、登記制度・土地所有権の在り方に関する検討です。

具体的に、第 1 に、表題部所有者の記録が不正確な登記の解消です。第 2 に、所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直しです。第 3 に、土地土地所有者情報を円滑に把握する仕組みです。具体的には登記簿と戸籍を連携するための方策です。

以上で私の報告を終わります。ありがとうございました。(拍手)

司会) 周藤利一先生、ありがとうございました。続きまして、質疑応答の時間を設けたいと思います。

# 第11回 韓日 合同 補償 セミナー

2019. 11. 29.



  
**한국감정평가사협회**  
KOREA ASSOCIATION OF PROPERTY APPRAISERS

  
一般社団法人  
**日本補償コンサルタント協会**  
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

# 韓國の損失補償の紛争解決体系と 改善課題

---

(株)ジェイル鑑定評価法人 鑑定評価士  
裴明浩 (ベ ミョン ホ)



## 裴明浩(Bae Myung-Ho)

慶北大学校法学専門大学院法学博士

前) 第一鑑定評価法人大邱慶北支社長歴任

前) 慶尚北道地方税審委委員会の委員歴任

現) 慶北大学校法学研究院研究委員、韓国土地公法学会・韓国地方自治法学会・韓国腐敗防止法学会などの会員、第一鑑定評価法人の大邱慶北支社で勤務

土地補償問題研究、英韓、2014、共著

「開発の損失に関する公法的な研究」、慶北大学校博士学位論文、2016.8.

「星州サード(THAAD)配置の葛藤による開発損失法理の議論」、法学論考、第58集、2017.

「公法上に制限された土地に対する損失補償」、土地公法研究の第79集、2017.

「標準地公示地価の適用及び効力に関する法的問題」、土地公法研究の第86集、2019.

### 論文要約

国家は個人の財産権が公益事業のための適法な共用侵害なので、特別な犠牲に対して公平負担の見地から損失を填補することになるが、事業施行者と土地所有者の間で円満な協議による契約締結であれば紛争はない。ところが、憲法第23条第3項の正当な補償の意味に対する解釈をめぐって、両者間の見解の差が多いため、紛争の原因となっている。これに対して、「土地補償法」は争送法的な面で解決手段を設けているが、根本的な解決点とはなっていない。損失補償紛争を解決するための現行法上の体系と、法的問題点を見つけて紛争を解決するための改善点を提示することが本稿の課題である。具体的には、①憲法第23条第3項の正当補償は完全補償を意味するが、被侵害財産を完全に補償しなければならないものであり、一般的に発生する損失全部と附帯的な損失を含む。これに加え、私見としては、土地の客観的な価値については、土地の市場価値と土地を買入するために不可欠な取得税・登録税等の附帯費用を含まなければならない。しかし、土地補償法令では、これらの附帯費用を見逃しており、事業施行者と被補償者間の補償金紛争の原因として作用している。その改善課題として損失補償基準の改定を提示した。②土地収用委員会制度の改善策として、鑑定評価業務の専門性を勘案して、鑑定評価業務を現業とする民間委員を増やす必要である。③「裁判所組織法」第3条第1項第6号によると、裁判所の種類に行政裁判所があり、裁判官の専門性が要求される土地収用と関連して行政裁判所設置の拡大が要求される。訴訟以前段階である協議・収用裁決・その裁決段階で、鑑定評価機関が3カ所、または2カ所であることとはバランスが合わない、行政訴訟の鑑定評価制度改善を提示した。④紛争を解決するための事前的な予防システムとして作動している所有者の鑑定評価業者推薦制度が、法制度的な趣旨が立法者や事業施行者等、両方とも過小評価され、誤解されているので所有者推薦制に対する制度的な強化を提示した。

## 韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題

- I. 序論
- II. 損失補償紛争を解決するための法的体系
- III. 損失補償紛争の法的問題
- IV. 損失補償紛争を解決するための法的改善課題
- V. 結論

### I. 序論

文在寅政府に入ってから2018年9月13日に不動産総合対策の一環として、住宅30万戸の建設など、供給を拡大するための3期新都市計画が発表された。これは、住宅市場を安定させるために計画した大規模な宅地地区として、南楊州王宿、河南校山、仁川桂陽、高陽昌陵、富川大壯をはじめ、5カ所が指定され、損失補償の過程で多くの紛争を予告している。

公共用地を取得するためには、事業施行者は先に公益事業に編入する土地所有者と損失補償金に関して協議を行わなければならない、このような協議が困難な場合に限って、初めて収用取得ができる。2003年1月1日から、韓国では従来の「土地収用法」と「公共用地の取得及び損失補償に関する特例法」(以下「公特法」という)に、二元化された公共用地の取得と損失補償法制を統合した「公益事業のための土地などの取得及び補償に関する法律」(制定2002年2月4日の法律第6656号、以下「法」という)が制定・実施されることによって、二元化された手続きが統合された。ところが、日本は「土地収用法」(1951年制定)と、「公共用地の取得に関する特別措置法」(1961年に制定)に二元化した。

一般的に両者間の損失補償金の紛争については、土地収用委員会の原処分の収用裁決に対して、行政争送にて争いを解決する争送法的な手段を考慮することになる。

これは紛争発生後に行う事後的な解決手段とも言える。このような争訟法的手段の憲法的根拠として、全国民は憲法と法律が定めた裁判官による法律に基づいて裁判を受ける権利(第27条第1項)によって当然保障される。一方、現在の損失補償金紛争で訴訟類型には、裁決取消訴訟と補償金増減請求訴訟があるが、後者が大部分である点を勘案すると、紛争の原因が損失補償基準にあることを論証することにもなる。したがって、訴訟経済と迅速に権利を救済するための根本的な処方は、憲法第23条第3項による正当補償原理に合致した合理的な損失補償基準が重要な改善課題であることも周知の事実である。したがって、損失補償基準に関しても、法的改善課題として議論する必要がある、また、現行の損失補償法制下で紛争解決の手段として争送法的な手段の法的体系に対する問題点を検討し、その改善点を提示することが本稿の課題である。その他の紛争の解決に対する事前的な予防システムとして作動している土地所有者に対する鑑定評価業者の推薦権付与などが、基本的に起こり得る紛争を予防することであることも考える必要がある。

以下では、損失補償紛争の解決に関する現行法上の体系、これに対する法的争点の発掘、そしてこれに対する結果物として損失補償紛争を解決するための改善課題を模索する。

・ 韓国の損失補償紛争を解決する手続き ・ 損失補償紛争の解決実態 ・ 紛争解決方法 ・ 収用委員会の構成及び運営に対する日韓比較 ・ 収用委員会の改善課題 ・ 公法上の制限判例例示 「」

## II. 損失補償紛争を解決する法的体系

### 1. 意義

損失補償金の契約は、事業施行者と土地所有者及び関係人と誠実に協議をして契約を締結することが原則であるが(土地補償法第16条及び第17条<sup>1</sup>、損失補償紛争とは、このような円滑な損失補償金の協議が不成立・不能な状態を言う。この場合に事業施行者は公共的な必要性を理由に、法律力を使って土地などを強制的に取得したり使用することができる。

紛争解決の法的システムは、協議が不成立・不能な場合、事業施行者は土地収用委員会に裁決を申請することが出来るし、裁決申請による管轄土地収用委員会の裁決処分に不服がある場合は、土地所有者や事業施行者は中央土地収用委員会(または「中土委」という)に異議申請できる。また、土地収用委員会の裁決に不服の場合、行政訴訟を提起することができる。すなわち、協議→収用裁決→(異議裁決)→行政訴訟という体系を持っている<sup>2</sup>。「土地補償法」によると、土地所有者と事業施行者間に紛争が発生後の解決手段となる事後的な手段以外にも、事前的な予防システムとして機能できることが、土地の所有者に鑑定評価業者推薦権を付与するものといえる。

### 2. 事業施行者の裁決申請及び土地所有者の裁決申請、請求

- (1) 裁決は協議が不成立・不能な場合、事業認定の告示日から1年以内に事業施行者が管轄の土地収用委員会に申請しなければならない(法第28条第1項)。事業認定の告示日から1年以内に裁決の申請をしなければ事業認定が失効となるため、1年以降に行った裁決の申請は却下される。個別法律によって事業認定が議題となる地区指定・事業計画承認などで定める裁決申請期間以内に事業施行者が管轄土地収用委員会に申請しなければならないし、この期間内に裁決申請をしなければ事業認定が失効されるので、この以降に行った裁決申請も却下される。土地収用委員会の収用裁決によって補償金を支払ったり供託すれば、事業施行者は、土地収用委員会が定めた収用時期にその土地などに対する所有権を取得することになるし、その土地などにあった他の権利も消滅する。
- (2) ところが、収用裁決の申請は、事業施行者のみができるようになっているので(法第28条第1項)、もし、事業施行者が故意で収用裁決の申請を遅らせて、土地所有者が損害を被ることがないように、土地所有者は事業施行者に対して早急に収用裁決を申請するように請求することができる(法第30条第1項)。事業施行者の収用裁決の申請する前に行う土地所有者の裁決申請の請求は、事業施行者が提示した補償協議期間が経過しなければならないし、事業施行者が裁決申請を請求された場合は、請求された日から60日以内に管轄する土地収用委員会に収用裁決を申請しなければならない。もし事業施行者が裁決申請を請求されてから裁決申請を遅延した場合は、裁決申請の請求書を受取った日を基準として、60日が経過した日から遅滞した期間に対して、「訴訟促進などに関する特例法」第30条に基づく法定利率(現在年15%)を適用して算定した金額を管轄する土地収用委員会で裁決した補償金に加算して支給しなければならない(土地補償法第30条第3項)。

<sup>1</sup>国土交通部、中央土地収用委員会、2019土地収用業務便覧、61ページ。

<sup>2</sup>損失補償紛争の類型は、裁決取り消し訴訟をはじめとする大部分が補償金増減に関する争いであるが、それ以外にも残余地収用、営業の休業・廃業に関する争点になっている。事業施行者と土地所有者との紛争は行政争訟として争ってきた。

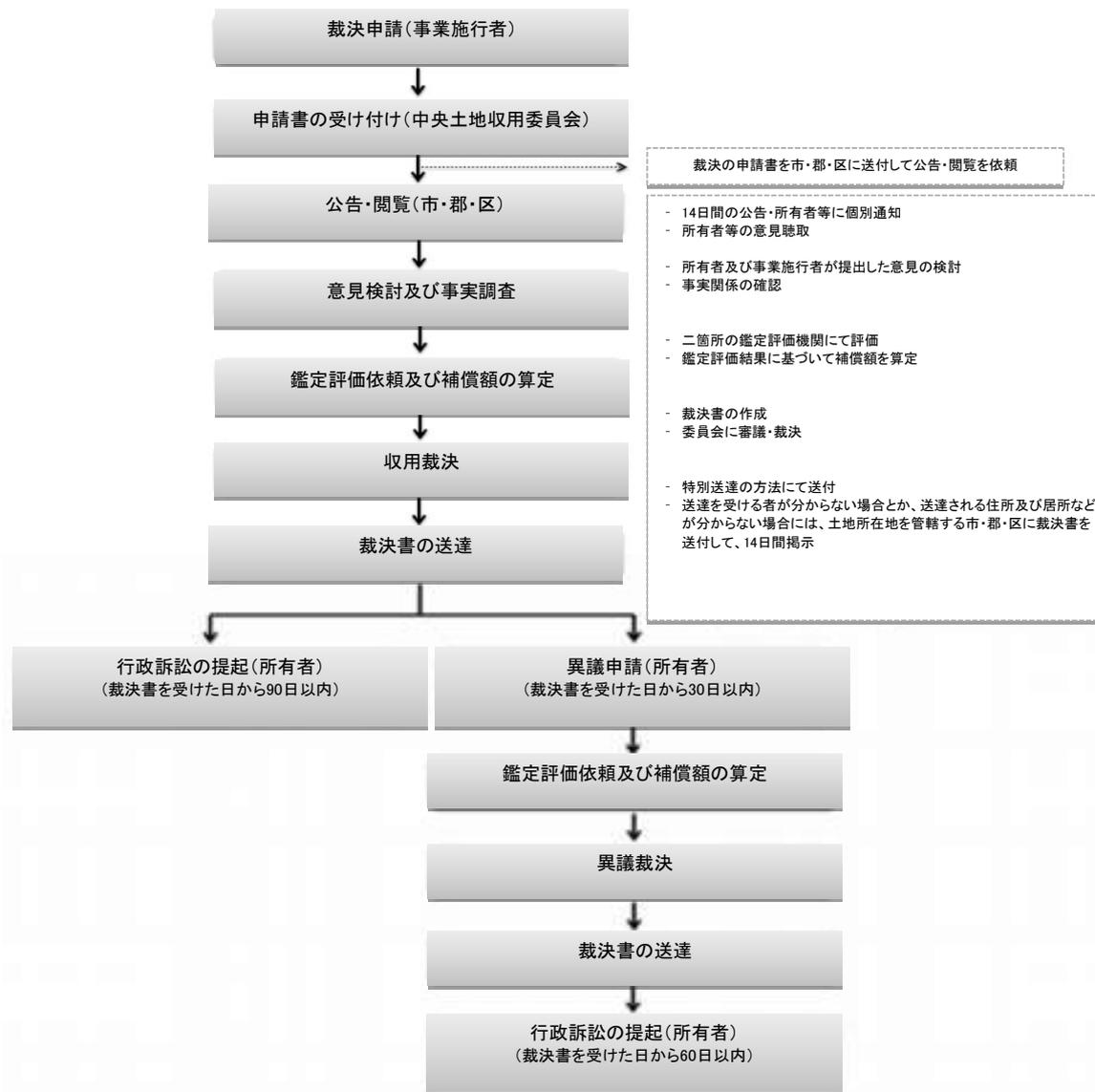


図1 収用・異議裁判の手続き、出所:中央土地収用委員会

- (3) 土地収用委員会は、法第28条第1項によって裁決申請書を受付した場合には、大統領令にて定めるところに基づいて、直ちにこれを公告し、公告した日から14日以上関係書類の写しを一般人が閲覧できるようにしなければならない(法第31条第1項)。  
土地収用委員会が公告をした場合には、関係書類の閲覧期間中に土地所有者又は関係人は意見を提示することができる(法第31条第2項)。
- (4) 事業施行者から収用裁決を申請した後、土地所有者と建物所有者は、土地の一部が収用された後で残った残余地が従来の目的どおり利用することが困難場合や(土地補償法第74条第1項)、建物の一部が撤去され、残りの部分では従来の用途に使うことが困難な場合には(法第75条の2第1項)、その土地や建物の全部に対する収用を請求することができ、土地収用委員会では請求内容の検討を通して可否を決定する。残余地の収用請求は、その一段の土地の一部収用に対する土地収用委員会の裁決がされる前までに意見書を提出しなければならない。

### 3. 土地収用委員会の収用裁決後の異議申請及び行政訴訟

収用裁決に対して異議がある土地所有者は、収用裁決書を受取った日から30日以内に管轄の土地収用委員会に異議申請をすることができ(法第83条第3項)、中央土地収用委員会の裁決に対して異議がある者は、直ちに中央土地収用委員会に異議申請をすることができる(法第83条第1項)、また、地方土地収用委員会(または「地土委」という)の裁決に異議がある者が当該する地方土地収用委員会を通して中央土地収用委員会に異議を申請することができる(法第83条第2項)。

一方、地方土地収用委員会の裁決に対する異議申請をする場合は、必ず収用裁決をした管轄地方土地収用委員会に異議申請書を提出しなければならない。また、地方土地収用委員会は提出された異議申請書を中央土地収用委員会に移送する。このような異議申請を経ず、収用裁決書を受取った日から90日以内に管轄裁判所に行政訴訟を提起することができる。このような理由は、1998年3月1日から施行された改正「行政訴訟法」は、前の必要的な行政審判前置主義を廃止して、任意的に行政審判前置主義を採択したからである。日本の場合、収用委員会の裁決に不服する者は、国土交通部長官に審査請求するか、訴訟を提起するようになっている(土地収用法第129条及び133条)。

異議申請は、補償金を受領したり、供託金を受領した後からでも提起することができるが、そういう場合には必ず収用補償金請求書又は供託金出給請求書に『異議を留保し、補償金の一部として受領する。』との条件付きで補償金を受領しなければならない。万が一無条件で補償金を受領してから異議申請をする場合は、その異議申請は却下される。

異議申請が提起されれば、中央土地収用委員会では異議申請内容を検討してから、再び鑑定評価(協議買収や収用裁決時に評価しなかった、他の2つの評価機関を選定する)を行い、再び鑑定評価した金額が収用裁決補償金より高い場合には、再び鑑定評価した金額にて補償金を変更する。

### 4. 土地収用委員会の異議裁決後の行政訴訟

事業施行者や土地所有者又は関係人は、異議申請裁決にも不服がある場合には、異議申請裁決書を受取った日から60日以内に管轄裁判所に行政訴訟を提起することができる(法第85条第1項)。異議申請裁決自体に対する取消訴訟は、収用裁決の中で不服の内容が補償金争いではなく、異議裁決自体の違法性を争う内容として、異議申請裁決の取消を求める訴訟である場合は、中央土地収用委員会を被告として訴訟を提起しなければならない。

不服する内容が補償金の増減に対する訴訟である場合は、事業施行者(事業施行者が訴訟を提起する時には、土地所有者や関係者)を被告とし(法第85条第2項)、この場合には裁判所で直接補償金を

決定する。補償金増額訴訟は土地所有者が提起し、補償金減額訴訟は事業施行者が提起するが、万が一事業施行者が敗訴した場合は、訴訟期間に対して関係法令にて定める当該利子額を補償金に加算して土地所有者に支払わなければならない。

## 5. 土地所有者の鑑定評価業者推薦制度

その他の紛争解決の手段として、土地所有者の鑑定評価業者推薦制度がある。沿革では2000年12月18日当初の政府立法にて土地補償法案が提出されたし、同年12月19日に建設交通委員会に回付された。また、2001年11月30日の法案審査小委員会の審査報告にて政府が提出した同法案について審査した結果、土地所有者による鑑定評価業者推薦制度はなかったが、建設交通委員会の修正事項として、同条項は土地所有者の立場を十分配慮する意味で、新設した条項にて同委員会で修正可決された。同制度は、公益事業の実施に向けて取得する土地の補償額を算定する際に、土地所有者が推薦する鑑定評価業者1人が参加できるようにしており、土地所有者の財産権の行使を強化する目的で2003年「土地補償法」制定として導入した。

その後、改定を経て事業施行者は、土地などに対する補償額を算定しようとする場合は、鑑定評価業者3人(第2項によって市・道知事と土地所有者がいずれも鑑定評価業者を推薦しない場合や、市・道知事または土地所有者いずれかが鑑定評価業者を推薦しない場合には2人)を選定して、土地等の評価を依頼しなければならない(法第68条第1項)。法第68条第2項によって市・道知事と土地所有者は、法第15条第2項による補償計画の閲覧期間満了日から30日以内に事業施行者に鑑定評価業者を推薦することができる(土地補償法の施行令第28条第2項)。「土地補償法施行令」第28条第2項によって、鑑定評価業者を推薦しようとする土地所有者は、補償対象の土地面積の2分の1以上に該当する土地所有者と、補償対象の土地の土地所有者総数の過半数の同意を得た事実を証明する書類を添付して、事業施行者に鑑定評価業者を推薦する必要がある。この場合、土地所有者は鑑定評価業者1人に対してのみ同意することができる(土地補償法の施行令第28条第4項)。

事業施行者が鑑定評価業者を選定する際は、該当土地を管轄する市・道知事と土地所有者は、大統領令で定めるところにより鑑定評価業者を各1人ずつ推薦することができる。この場合、事業施行者は、推薦された鑑定評価業者を入れて選定しなければならない。土地所有者は鑑定評価業者を推薦することも、しないこともできるが、仮に土地所有者などが鑑定評価業者を推薦した場合は、事業施行者は推薦された鑑定評価業者を排除することができない強行規定である。<sup>4</sup>

## III. 損失補償紛争の法的問題

### 1. 問題の意義

損失補償紛争の根本的な原因としては、損失補償基準も問題になる。したがって、損失補償の基準は損失補償法制と法理の争点であり、損失補償紛争の法的改善課題として取上げられる性質のものである。現行の紛争解決体系は、行政組織法的な観点から土地収用委員会の裁決と補償金増減訴訟に対する法的検討が必要になると判断する。

<sup>4</sup>当初に制定する当時、建設交通委員会の法案審査小委員会の土地補償法案審査報告書によれば、土地所有者が推薦する鑑定評価業者を選定することを強制規定とするか、任意規定とするか、または、第3の機関で推薦するようにする方案など、色んな代案に関して建設交通委員会の小委員会から議論があった。修正案は大統領令が定めるところによって、土地所有者が希望する場合には、事業施行者が選定する鑑定評価業者2人以外の土地所有者が推薦する1人を追加で選定することができるという再修正案に従う任意の規定となっているが、このような任意規定にしても、土地所有者が鑑定評価業者1人を推薦するようになれば、事業施行者がこの業者を追加で含まざるを得なくなるので、事実上には強制規定とあまり差がない運営になるとみるのが政府側の回答だった(国会建設交通委員会国会、土地補償法案審査報告書、2001年12月29日)。

その他、紛争解決制度として土地所有者推薦制度に関する法的検討が争点として取り上げられなければならない。

## 2. 損失補償の基準である正当補償の法理に対する解釈

### A. 学説

損失補償の基準について憲法第23条第3項によると、公共侵害に対する補償は、正当な補償を支払うようにし、正当な補償の解釈について完全補償説<sup>5</sup>と、相当補償説<sup>6</sup>があるけど、前者が通説のように判断される。

「完全補償説」は、被侵害財産の価値を完全に補償すると見る見解であるが、これはさらに①一般的に発生する全損失と附帯的な損失が含まれるとみる立場と、②損失補償は、客観的な価値を完全補償するものではなく、附帯的な損失は含まれないという立場に分けられる。したがって、この説は、附帯的な損失を含めるかどうかをめぐって見解が分かれる。附帯的な損失とは、収用目的物の取得が原因となって部分的に発生する損失のことであり<sup>7</sup>、広義の意味では、残余地及び残余建築物補償をはじめ、移転費補償、鉱業権・漁業権などの権利の補償、営業補償、農業損失補償、賃金損失補償、その他の営農補償などで把握している<sup>8</sup>。しかし狭義では、残余地補償、営業損失及び移転費補償などを意味する<sup>9</sup>。従って、一般的に完全補償は、被侵害財産の客観的な価値補償とともに附帯的な損失補償も含む①説として理解している<sup>10</sup>。

「相当補償説」は、相当な補償であれば十分だと考える見方もあり、この説は、①社会通念上の客観的な妥当性が認められるのであれば、完全補償を下回っても問題ないとする見解、②完全補償を原則としながらも、公益上に合理的な理由があれば完全補償を上回ることも下回ることも可能であるとみる見解に区分される。この説は、財産権の社会的な制約性や義務性にに基づきながら、社会国家的な要請から来る社会政策的な配慮といえる。

### B. 検討

土地は有限性・固定性・非代替性、財貨生産の本源的な基礎としての性質などを有している。その結果、憲法第23条第1項第2文、第23条第2項、第119条、第120条、122条、第123条などで、土地財産権の加重的規制に対する憲法的根拠を設けている。さらに、近代憲法で所有権絶対の論理も、土地財産権に関するものである限り、一定の限界があることを前提に基づいていたことが強調される<sup>11</sup>。しかし、正当な補償について発生した損失を全部補償するものと見たり<sup>12</sup>、正当補償を完全補償と見て生活補償まで含まなければならないという見解としたり<sup>13</sup>、現代資本主義の市場経済秩序において

<sup>5</sup> 完全補償説: キム・ドンヒ、行政法 I、博英社、2015、616ページ; キム・チョルヨン、行政法、2015、446ページ; リュ・ジテ及びパク・ジョン、行政法新論、博英社、2011、550ページ。パク・ギョソン、行政法論(上)、博英社、2017、850ページ; パク・ユンフン・チョン・ヒョングン、最新行政法の講義(上)、博英社、2009、659ページ; シン・ボンギ、行政法概論、三英社、2014、464ページ。ジョン・ハジュン、行政法概論、法文社、2011、594ページ。

<sup>6</sup> 相当補償説: 金ナムジン・キムヨンテ、行政法 I、法文社、2017、676ページ; ホンチョンソン、行政法原論(上)、博英社、2015、794ページ; キムナムチョル、行政法の講論、博英社、2016、594ページ。

<sup>7</sup> リュヘウン・ホカンム、新収用補償法論第7版、プエンサ、2016、125ページ。

<sup>8</sup> パクギョソン、行政法論(上)、935~939ページ。

<sup>9</sup> 金ナムジン・キムヨンテ、行政法 I、法文社、2017、675ページ。

<sup>10</sup> 憲法裁判所も憲法第23条第3項「正当補償」というその損失補償は原則的に被収用財産の客観的価値を「完全補償」するものとして補償金額だけでなく、補償の時期や方法などにおいてもどのような制限を置いてはならないということの意味する(憲法裁1990.6.25.宣告89ホンマ107決定; 憲法裁1995.4.20.宣告93ホンマ20など決定; 憲法裁2007.11.29.判決2006ホンマ79決定)。

<sup>11</sup> ソン・ナクイン、憲法学、法文社、2014、1269ページ。

<sup>12</sup> パクユンフン及びチョン・ヒョングン、最新行政法の講義(上)、659ページ。

<sup>13</sup> リュヘウン・ホカンム、新収用の補償法論第7版、プエンサ、2016、95ページ。

国民各々には土地財産権というのが自由権的な面にとどまらず、生存権的な次元で正当補償原理を解釈しなければならない。したがって、いかなる理由においても客観的な市場価値より下回る補償をすることは容認されにくい側面が大きいといえる<sup>14</sup>、正当な補償を完全補償だと見て、土地の客観的な価値の補償に附带的損失を含めなければならない。附带的な損失の範囲については、学説ごとに一致したものではなく、大抵は生活補償を意味するものとみえる。ところが、土地の客観的な価値については、土地の市場価値と再度土地を買入れるために必要な取得税・登録税、登記費用、仲介手数料などの附帯費用などが含まれなければならない。正当補償の実践法律である土地補償法令では、これらの附帯費用を見逃しており、事業施行者と被補償者間の補償金紛争の原因として作用している。

### 3. 土地収用委員会の裁決

事業施行者の裁決申請にて土地収用委員会は裁決事項は①収用したり、使用する土地の区域及び使用方法、②損失補償、③収用又は使用の開始日と期間、④その他、この法及び他の法律で規定した事項を裁決する。

このような収用裁決に不服すれば、前述のように中央土地収用委員会に異議申請したり、後述のように行政訴訟することができる。

韓国の土地収用委員会は、国土交通部に中央土地収用委員会を設けて、市・道に地方土地収用委員会を設けて、委員長1人を含めて、20人以内の委員で構成する(法第49条、52条及び53条)。中央土地収用委員会は国家または市・道が事業施行者の事業と収用したり、使用する土地が2人以上の市・道にわたっている事業の裁決に関する事項を管掌する(法第51条第1項)。地方土地収用委員会は、法第51条第1項のほか、事業の裁決に関する事項を管掌する(法第51条第2項)。日本の収用委員会は都道府県知事の管轄下に収用委員会を設置する(土地収用法第51条第1項)。したがって、韓国の中央土地収用委員会・地方土地収用委員会とは違って、一元的な体系を設けている。例えば、京畿道地方土地収用委員会は委員10人(委員長:道知事)のうち、第1委員会は当然職2人以外に、弁護士3人、鑑定評価士3人、教授1人、建築士1人、第2委員会は当然職2人以外に弁護士4人、鑑定評価士2人、教授1人、建築士1人で構成されており、任期3年で再任が可能である<sup>15</sup>。日本の収用委員会は7人の委員で構成されるし、就任順序を決めて2人以上の予備委員を置く必要がある(土地収用法第52条第1・2項)。大阪府の収用委員会は、弁護士3人、教授2人、建築士1人、不動産鑑定士1人の委員で構成されている<sup>16</sup>。

中央土地収用委員会の会議は、委員長が招集し、委員長及び常任委員1人と委員長が会議ごとに指定する委員7人で構成(法第52条第6項)し、地方土地収用委員会の会議は、委員長が招集し、委員長と委員長が会議ごとに指定する委員8人で構成する(法第53条第4項)。しかし、最近「土地補償法」改正にて2019年7月1日からは土地収用委員会にて委員長が必要であると認める場合は、会議の構成に向けた委員の定数を20人以内で拡大できるようにした。

土地収用委員会の法的な性格は準司法機関で、独立的な合議制行政庁のことを言う。準司法機関の性格とは、事業施行者と土地所有者両者の間の第三者的な地位で裁決でなければならない、単に業務の形式においては司法機関であり、業務の内容は行政機関の性格では被収用者の権利救済に役に立たない。関連公務員が2～3人(20～30%)を含めて構成されているので、現業から見える土地収用委員会は行政組織法的にも行政庁の性格が強く、国土交通部中央土地収用委員会は、監督機関の性格が強い。

例えば、「中央土地収用委員会の運営規定」第13条の3(諮問会の運営)の第3項によれば、①個人

<sup>14</sup> カン・ヒョンホ、「韓国憲法上の正当な補償の意味に対して考察」、土地補償法研究、第16集、2016、270ページ。

<sup>15</sup> <https://www.gg.go.kr/archives/23116422019.6.2> 訪問

<sup>16</sup> <http://www.pref.osaka.lg.jp/shuyou/gaiyou/index.html2019.6.2> 訪問

別の鑑定評価額の増額割合が20%以上であり、3千万ウォン以上に増額評価された場合(第1号)、②個人別の鑑定評価額の増額割合が10%以上、20%未満であり、5千万ウォン以上に増額評価された場合(第2号)、③個人別の鑑定評価額の減額割合が10%以上であり、2千万ウォン以上に減額評価された場合(第5号)、諮問会議審議対象となる。このような「中央土地収用委員会の運営規定」は、収用裁決及び異議裁決の鑑定評価業務の遂行担当鑑定評価士には、当初の協議取得鑑定評価額を意識させる規定であり、行政訴訟ではこのような規定がないことと比較される。勘定評価の手数料の算定は、土地収用委員会の法的性格が準司法機関であることを考慮して、被収用者別に手数料を算定することが適当であり、鑑定評価書の提出期間も一般的な鑑定評価書の提出期間が15日以内であることを考慮して、30日以内の十分な時間が与えられることが被収用者の財産権保障を考慮したものであり、15日以内は行政の便宜的な規定である。

#### 4. 裁決の類型による行政訴訟

##### A. 収用裁決と補償裁決の類型

収用裁決と補償裁決の意味が学界と判例及び行政実務にて多義的に使われているので、その意味を整理する必要がある。

- (1) 第1類型として、異議裁決に対応する意味での収用裁決である。「土地補償法」第34条による土地収用委員会の裁決は事業施行者が土地の所有権または使用権を取得するようにし、事業施行者が支払うべき損失補償金を決める決定を言うし、収用手続きを完結させる収用の最終手続きのように思われる<sup>17</sup>。「土地補償法」第84条による中央土地収用委員会に異議申請に対する裁決の異議裁決に対応する意味で収用裁決という<sup>18</sup>。「土地補償法」第34条による土地収用委員会の採決は行政処分なので裁決処分として<sup>19</sup>、判例では土地収用裁決処分という<sup>20</sup>。
- (2) 第2類型で補償裁決に対応する意味の収用裁決である。言い換えれば、第1類型の収用裁決処分をより細分し、第2類型では収用裁決の取消等を求める抗告訴訟(法第85条第1項)と補償裁決を争う補償金増減請求訴訟(法第85条第2項)に分けられる。「土地補償法」第50条第1項による裁決事項を(ア)公益的な事項[①収用するか、使用する土地の区域及び使用方法(第1号)、②収用または使用の開始日と期間(第3号)、③その外、この法及び他の法律で定めた事項(第4号)]に関する収用裁決と、(イ)私益的な事項[損失補償(第2号)]に関する補償裁決として大別できる。また、収用裁決に対しては取り消し訴訟などの抗告訴訟に従うし、補償裁決に対しては補償金増減請求訴訟を認めている(法第85条第1・2項)。このように裁決の性格によって、訴訟の種類が区分されるようになった趣旨は、土地収用委員会の裁決は、収用裁決と補償裁決として区分されるため、それに対する不服手段も各部分の性格によって訴訟方法を別途で定めている。私益的な事項である損失補償金は、当事者の自由な処分に任せても直接公益には影響がないので、たとえ裁決が行政処分の性格があると言っても、その裁決よりは直接利害関係が当事者間で解決するのが合理的であるため、当事者訴訟形態の補償金増減請求訴訟を設けている<sup>21</sup>。

<sup>17</sup> バク・ギョンソン、行政法論(下)、博英社、2017、494ページ

<sup>18</sup> バク・ギョンソン、行政法論(下)、494ページ

<sup>19</sup> キム・チョルヨン、行政法第8版、考試界社、2019、927ページ

<sup>20</sup> 大法院、1987.9.8宣告87ヌ395判決など

<sup>21</sup> リュ・ヘウン・ホ・カンム、シン・スヨンの補償法論、第7版、521ページ。

- (3) 第3類型では、上記の区分以外にも、中央土地収用委員会では、裁決を収用裁決と(損失)補償裁決に区分している。(イ)ここで収用裁決とは、公益事業に必要な土地取得において「土地補償法」による収用裁決手続による場合、裁決によって、土地を取得(収用)することに相応して、土地等に対する損失補償金も一緒に決定できるように土地収用と損失補償の両方が含まれる裁決をいう。さて、第1類型の収用裁決及び異議裁決と、2類型の収用裁決及び補償裁決を包括した概念でもある。(イ)どころが、(損失)補償裁決は、土地の取得(収用)を前提としない損失補償の問題だけが発生する場合、これに対する裁決は、上記の収用裁決と区分して別途「(損失)補償裁決」とし、「土地補償法」及び個別法ではこれに対する手続きを規定している。このような規定は、大抵損失補償は損失を被った土地所有者が事業施行者または行政庁とその損失に対して協議してから決定するが、協議が不成立及び不能な場合には、管轄土地収用委員会に損失補償裁決を申請することができるようにしている。また、(損失)補償裁決に不服がある場合、異議申請または行政訴訟を提起することができる。収用裁決申請は事業施行者のみが申請できるが、これに対し、(損失)補償裁決申請は、損失を被った土地所有者なども管轄土地収用委員会の裁決を申請することができる。損失補償請求は法に明示した事項のみ請求が可能であり、当該法律に損失補償に対して明示されていない事項の場合は、民事訴訟などを提起することで救済されるようにしなければならない。「土地補償法」上の(損失)補償裁決規定として事業準備のための他人の土地に出入りし、測量及び調査することで発生した損失補償(法第9条)、障害物除去などによる損失補償(法第12条)、事業が廃止・変更による損失補償(法第24条)、土地及び物件の調査による損失補償(法第27条)、天災地変時の土地の使用による損失補償(法第38条)、裁決の失効による損失補償(法第42条)、残余地の損失と工事費補償(法第73条)、その他の土地に関する費用補償など(法第79条)があり、この他にも「河川法」、「道路法」、「都市開発法」、「都市整備法」、「開発制限区域法」、「建築法」、「空間情報管理法」、「空港施設法」、「国土計画法」など、多くの個別法にて(損失)補償裁決を定めている<sup>22</sup>。

## B. 第1類型

第1類型の法第34条及び第50条による収用裁決処分と、法第84条による異議裁決に対する行政訴訟の差は、当初の管轄の土地収用委員会の裁断処分に対して、中央土地収用委員会に特別行政審判に該当する異議申請に対する裁決を経て、行政訴訟を提起するかによる。

前者の場合、原告の土地所有者等が裁決の取り消しを求めたり、無効確認等を求める裁決自体に対する抗告訴訟を提起したり、裁決中の損失補償金に対してのみ、補償金増額請求訴訟を提起することができます。この場合、抗告訴訟の被告は、裁決庁である土地収用委員会となる。事業施行者は、収用裁決処分がある場合、原則的に第2類型の収用裁決に対して不服することの利益がないため、裁決の取消及び無効確認を求める抗告訴訟の原告とはなれなし、第2類型の補償裁決に不服がある場合は、補償金減額請求訴訟を提起することができる。ただし、事業施行者が残余地などについて土地所有者の買収請求を拒否した場合、土地所有者が事業認定告示以来、管轄する土地収用委員会に収用を請求することが可能であり、収用すると決めた場合は、第1・2類型の収用裁決に対して、土地所有者は不服する利益がないはずである。反対に、事業施行者は不服をする利益があるが、この時の訴訟の形式は、収用裁決に対する最小訴訟を提起することができる。この場合、第2類型の補償裁決に対しては、土地所有者又は事業施行者いずれも不服する利益があるので、補償金増減請求訴訟を行うようになる<sup>23</sup>。

<sup>22</sup>国土交通部、中央土地収用委員会、2019土地収用業務便覧、465~491ページ。

<sup>23</sup> バク・ギュンソン、行政法論(上)、博英社、2017、941ページ。

後者の場合、異議申請を行った場合、取り消し訴訟にて、訴訟の対象が前者の収用裁決か、後者の異議裁決かをもって議論になることがある。ところが、中央土地収用委員会に対する異議申請に対する裁決は、特別行政審判に該当し、行政審判に対する裁決は、裁決自体に固有な違法があることを理由とする場合に限り、取り消し訴訟の対象とすることができることを考慮すれば、(行政訴訟法第19条の但書)、元処分である収用裁決処分を取り消し訴訟の対象とみなすべきであり、被告も元処分の裁決庁である管轄する土地収用委員会となる点では同じである。もちろん、前者は90日、後者は60日以内という提訴期間の差があるだけである。

### C. 第2類型

第2類型では、収用裁決の取消等を求める抗告訴訟(法第85条第1項)と、補償裁決を争う補償金増減請求訴訟(法第85条第2項)に分かれる。土地所有者は収用裁決取消などを求める抗告訴訟を起したり、補償金増額請求訴訟を提起するが、事業施行者は収用裁決を請求した者なので、収用裁決の取り消しなどを求める抗告訴訟を提起する利益がないため、ほとんど補償金減額請求訴訟だけを提起する。

事業施行者が公益事業のために土地を取得する方法は、協議取得と収用取得があり、収用の過程は1段階の事業認定処分と、2段階の収用裁決処分に行われる。第1類型の法第34条及び第50条による収用裁決処分にて土地収用委員会はその土地が公益事業のために必要であると判断した場合には、裁決処分が予想されるし、裁決処分の内容は収用・使用する土地の区域及び使用方法、損失補償、収用・使用の開始日と期間、その他、この法及び他の法律にて規定した事項などである。

上記のように収用の第1段階の事業認定処分は、事業の公益性に関する判断で国土交通部長官の権限に属し、収用の決定は、土地収用委員会に委ねられているなど、土地収用手続きが二元化しているので、土地収用委員会は行政争訟によって事業認定が取り消されていない限り、その機能上の事業認定自体を無意味にすること、つまり事業の施行が不可能になるような裁決をすることはできない<sup>24</sup>。従って、特定の土地が公益事業に必要な土地である場合、土地収用委員会は収用裁決処分ができない構造である。第1類型の収用裁決処分は、第2類型で収用裁決と補償裁決に関するものに区分されるが、上記のような収用可否は、事業認定に帰属されるので、収用裁決を争う収用裁決の取り消しなどの抗告訴訟は、土地所有者が勝つ可能性が高くないし、実際に裁決処分の核心は、補償裁決で土地所有者と事業施行者の主要な関心事もやはり補償金である<sup>25</sup>。

また、補償裁決に対する補償金増減請求訴訟の対象は、補償金の増減に関するものであり、裁決庁である土地収用委員会は、被告から除外されたので、処分の効力自体を争うのではなく、補償金の増減額だけを争う訴訟である。一般的に裁判所は、裁判所が選任した鑑定人を通して損失補償額を決めることになるし、「土地収用補償金の増減に関する訴訟における異議裁決の基礎になった、各鑑定機関の鑑定評価と裁判所鑑定人の鑑定評価が評価方法において違法事由がなく、個別要因の比較を除いた残りの価格算定要因を考慮する上で、互いの見解が一致するが、個別の要因の比較に関するものに限り、やや評価方法を変える関係にて鑑定結果(収用対象土地の補償の評価額)に差が生じた場合、そのうち、どの鑑定評価の個別要因比較の内容に誤謬があることが認められる資料がない限り、各鑑定評価の中で、どれを信用して正当補償価格として認めるかどうかは、それが論理と経験則に反しない限り、裁判所の裁量に属すると」<sup>26</sup>判示しており、第2類型の補償裁決と第1類型の異議裁決当時の鑑定評価額と裁判所が選任した鑑定人の鑑定評価額に対する裁量により鑑定評価額を採択することができる。但し、慣行上には裁判所が選任した鑑定評価額を基準に損失補償額を決定して判示する。

<sup>24</sup> 最高裁1994.11.11. 宣告、93ぬ19375の判決。

<sup>25</sup> チョングクス、「補償金請求訴訟の現況と法的な検討」、111-112ページ。

<sup>26</sup> 最高裁1993.6.29. 宣告92ヌ14779の判決、最高裁 2005.1.28. 宣告2002ド4679の判決。

## D. 第3類型

このような区分から収用裁決は、第1・2類型を包括する概念である。但し、(損失)補償裁決では収用が前提されないため、収用裁決の取消等を求める抗告訴訟は提起することが出来ないし、補償金増減請求訴訟だけがあるのみである。

## 5. その他、紛争解決である土地所有者推薦制度に対する法的な検討

### A. 問題の意義

土地所有者の推薦制度を行った以後、これに対して立法者は漠然と否定的な見解を持っており、3人の鑑定評価額の結果値に対して対象物件の評価額のうち、最高評価額が最低の評価額の110%範囲内となるように改正したことがある。また、学者らと鑑定評価業界からも制度を導入する趣旨や紛争解決の手段として、土地所有者推薦制度とみないで漫然と批判的な見解を持っていることも周知の事実である。個人的な考えでは、制度導入の趣旨も同じように現行の損失補償実務から事業施行者と土地所有者間の紛争を予防に寄与する制度として理解される。同制度が紛争解決のための事前体系として機能しているが、事業施行者が法的根拠もなく行政実務にて土地所有者の推薦確認証憑書類(住民登録証、印鑑証明書等)を要求しているため、個人情報保護問題を懸念している。したがって、土地所有者の鑑定評価業者の推薦制度の法的な趣旨が、行政実務的に適切に生かされているかどうか疑問である。以下では問題点を検討して、改善点を考察してみる。

### B. 否定的な見解

- (1) 2006年3月17日の「土地補償法施行規則」改正(施行2006年3月17日の建設交通部令の第504号)が政府立法者の批判的な見方の断面と言える。例えば、土地所有者からの鑑定評価業務を受注するために、鑑定評価業者の間で不当競争及び善を施し性格で評価することによって、補償金額が上がる現象が現れていると見て、これを防止するために事業施行者が再評価を依頼しなければならない場合を最高評価額が最低の評価額の130%を超過する場合から110%を超過する場合に変更した。
- (2) 旧「土地収用法」と「公特法」は、土地などを協議又は収用によって取得する場合、当該土地などに対する補償額を事業施行者が選定した2人以上の鑑定評価業者によって評価するようになっていた。ところが、これは損失補償の一方当事者である土地所有者の理解を反映することができない構造であり、事業施行者と比較して公平性に反するとの指摘があった。したがって、土地所有者の推薦制は、事業施行者が一方の自主的な鑑定評価業者選定に対する土地所有者の不信を解消し、事業施行者とともに被補償者である土地所有者の意見も反映することで、合理的な補償によって事業の円滑を図り、事業施行者が選定する鑑定評価業者の評価をより客観化し、補償金の適正な評価を実現するために導入した。しかし、補償評価で鑑定評価業者の選定は、事業施行者の鑑定評価業者の選定による中立性の侵害と、土地所有者と推薦制の副作用の発生など、逆機能をもたらしているとの指摘がある。土地所有者の推薦制度は、損失補償の当事者である事業施行者が選定したり、土地所有者が推薦して選定された鑑定評価業者によって公正な補償評価を受けて、苦情を事前に遮断したりすることで、公益事業が円滑に行わうための立法的な趣旨とは違って、土地所有者の推薦鑑定評価士の評価額が事業施行者の選定鑑定評価士の評価額に比べて、一様に高く評価されたことに対する批判的な見方がある。補償評価業務は、国家予

算と国民の財産権に及ぼす影響が甚大であるため、虚偽の不実評価に対する事後措置より、事前にこれを予防できる事前審査制度が求められる。2007年から韓国鑑定評価協会は「土地補償法」によって行う、公益事業の協議鑑定評価としての評価金額が150億ウォン以上の事業の場合、協会の鑑定評価審査委員会の事前審査を経ることになっている。審査結果は、当該鑑定評価機関及び事業施行者に通知する。しかし、協会鑑定評価審査委員会の事前審査は、自主規制形式にて運営しており、法的拘束力がなく、審査の不履行及び審査の異議申請に適切に対応することが困難であるので、一定の限界を露呈している。したがって、補償評価検証システムが衰弱であることを提起した<sup>27</sup>。

- (3) この他、所有者の推薦制度について、事業施行者が選定する鑑定評価士の場合、事業施行者が要求する評価額に拘る傾向に関する問題点があり、これは土地所有者が推薦する鑑定評価士にも等しく適用される問題がある<sup>28</sup>。このためには中立的な地位である機関に、鑑定評価士の推薦及び選定を任せざるべきであり、さらにこれを法制化し、より透明な鑑定評価業務になれるようにしなければならない<sup>29</sup>。

### C.検討

- (1) 鑑定評価額の中で最高評価額が最低評価額の1.3倍を超えないようにするため、1981年3月23日の「公特法施行規則」第5条の4改正(施行1981年3月23日の建設部令第294号)にて導入されたが、その後2006年に「土地補償法施行規則」第17条第2項第2号の改正により、従来の鑑定評価額30%の差から、現行の10%差の範囲内で改正された。このような改正は、立法者が土地価格の本質を間違えて理解したことに起因したものもみられる。土地価格決定要因は、非常に色々な要因にて構成しているので、3人以上の鑑定評価額決定が30%以内で一致することも難しいし、たとえ10%範囲内で決定されるほど感情評価方法が定型化されないし、体系的な損失補償基準はありえないとの点が理由でもある。最も究極的な理由は、現行の10%範囲内で決定されるように強制しているので、3人の鑑定評価業者間の事前の意見調整による結果にすぎない。
- (2) 鑑定評価の事前・事後的な検証システムの脆弱と関連する疑問の提起について、「土地補償法」によって施行する公益事業に対して協議うるための評価として、鑑定評価額が100億ウォン以上である事業などに関して<sup>30</sup>、相変わらず韓国鑑定評価士協会の鑑定評価書を納品する前に事前審査を通して検証システムを備えており、鑑定評価士の鑑定評価額決定においても2006年に不動産登記簿に実取引価格の記載が義務化された後、標準地公示地価基準法によって、その他の要因の補正值の制度を導入することで、鑑定評価の客観性が高まった。一方、鑑定評価の妥当性調査(鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律第8条第1項)は、事後検証システムとして作用することもあるが、かえって鑑定評価の独立性を侵害することで国民の財産権を侵害する条項とみられる。
- (3) 所有者の推薦制度に対する事業施行者が選定する鑑定評価士の場合、土地所有者が要求する評価額に拘るとの問題の提起は、鑑定評価業者の職業倫理意識や鑑定評価士の専門性を没却

<sup>27</sup> ホ・カンム、「正当補償を実現するための損失補償制度の改善策」、全北大学法学研究通巻、第32集、2011年5月342～345ページ。

<sup>28</sup> キム・ギジェ、「現行法上の損失補償制度の法的検討-憲法第23条第3項の正当補償と関連して-」、ヨンサン法律論総9冊1号、2012年09月、28ページ。

<sup>29</sup> キム・ギジェ、前の論文、31ページ。

<sup>30</sup> 審査対象に関しては、韓国鑑定評価士協会の「鑑定評価の審査業務管理指針」の第4条によると、第1号にて14号まで列挙している。

する懸念に過ぎない。

土地補償実務で土地所有者らは自分の財産権を鑑定評価する鑑定評価業者が誰であるか気にして、率直な回答を聞きたがっている。「鑑定評価実務基準」では、鑑定評価業者の業務倫理の一つとして、依頼者に対する説明義務を規定している。

厳しく言えば、土地所有者の推薦制では、土地所有者は依頼人ではないので、説明する義務の対象ではない。しかし、鑑定評価実務で鑑定評価業者は、土地所有者に対して法規範を念頭に置かず、説明義務に最善を尽くす。したがって、法規範の領域ではなく、倫理規範の領域の中で専門家として社会的責任に任せなければならない。

- (4) 「土地補償法施行令」第28条第2項によって、事業施行者は鑑定評価業者を推薦しようとする土地所有者に対して補償対象の土地面積の2分の1以上に該当する土地所有者と、補償対象となる土地の土地所有者、総数の過半数の同意を得た事実を証明する書類を添付して、事業施行者に鑑定評価業者を推薦しなければならない(土地補償法の施行令第28条第4項)。例えば、これに対して事業施行者は事実を証明する書類にて、土地所有者と鑑定評価業者の推薦書を例示し、補償計画を公告しながら、署名・捺印欄のある同欄には、自筆署名または印鑑捺印しなければならない、本人同意事実を確認するための身分証または印鑑証明書などを添付して鑑定評価業者を推薦している。しかし、個人情報保護の観点から、このような補償計画公告は、事業施行者が土地所有者に対して鑑定評価業者を推薦し、個人情報を提供するようにすることは、土地所有者の立場からは事業施行者が行政便宜的と言えるので改善する必要がある。
- (5) 個人的な意見を付け加えると、損失補償の紛争解決という側面から、むしろ現行の市・道知事推薦制度の問題点がより多いものと思われる。例えば、大邱・慶尚北道地域では、最近大邱都市公社のクンホウォーターポリス造成事業地区にて、今まで市・道知事推薦制度が制度的な趣旨に合うように運営されないことから、土地所有者の要求によって排除された経緯があり、このため、市・道知事推薦制度が土地所有者には否定的に見えている。

## IV. 損失補償紛争解決の法的な改善課題

### 1. 損失補償基準の改正

損失補償金紛争を根本的に解決するためには「土地補償法」損失補償基準に対して、憲法第23条第3項による正当補償の原理に合致するように、憲法に一致的に改正する必要がある。

判例は「正当補償」とは、財産の客観的な価値を完全補償するものとして、補償金額だけでなく、補償の時期や方法などにおいても何らかの制限を置かない。また、客観的な価値とは、その物件の性質に精通した人々の自由な取引によって到達できる合理的な売買可能価格、すなわち時価によって算定する事が一般的であることを判示した<sup>31</sup>。判例のこのような態度は、土地が動産のように人間の力で移動することができない特性である不動性(immovability)とか、一般の財貨とは違って、生産費を投入しても物理的な量を増やすことができない不増性(unproductively)、消耗・摩滅されない永続性、土地の個別性という土地の特性によって、完全競争市場が形成され土地市場の特性を度外視したものといえる<sup>32</sup>。不動産を単純に一般の財貨や用役のように資本主義市場経済体制にて需要・供給の原理によ

<sup>31</sup> 憲法裁1990年6月25日の宣告89、憲マ107決定、憲法裁2002年12月18日、2002憲力4などを決定

<sup>32</sup> イ・チャンソク、基本講義の鑑定評価、リブクス、2013、131～139ページ。

て取引をしやすいと判断したのであり、大規模な開発事業を計画・施行する公益事業地区の隣接地域は、不動産市場の状況が混乱なため、判示事項と同じような一般国民みんなが不動産に精通することが難しいし、また、土地は自由な取引市場が形成されるのではないので、合理的な売買可能価格を見つけるのは容易ではないので、土地は客観的価値が形成されにくいという現実を見逃したもののように見える<sup>33</sup>。従って、土地の損失補償基準は、「標準地公示地価×地価変動率×地域要因比較×個別要因比較×市価補正(現行、その他、要因の比較)×その他、要因の比較」方法としなければならない、ここでその他の要因は、被補償土地の取得税費用(取得税・登録免許税などの税金、仲介手数料、各種の土地の再買入による経費など)になる。標準地公示地価の基準法を鑑定評価の主な方式とすることは、不動産実際取引引き価格の申告制度(2006年1月1日)が施行される以前には、非常に有用な制度だったが、現在は鑑定評価の三つの方式を原則とし、標準地公示地価基準法は、補助方式として併用されるべきである<sup>34</sup>。

## 2. 土地収用委員会制度の改善

従来の中央土地収用委員会の構成委員は15人であり、会議の開催時ごとに8人を構成及び運用しており、土地収用委員会の地方自治体ごとに同じではないが、会議の開催時ごとに9人が構成及び運営しており、(土地補償法第52条)<sup>35</sup>、鑑定評価業務の専門性を考慮すれば、鑑定評価業務を現業とする民間委員の増大が必要であると考えられる。但し、2019年7月1日の施行法からは、土地収用委員会で委員長が必要であると認める場合は、会議を構成するための委員の定数を20人以内に拡大して構成できるように改正し、(土地補償法第52条第6項の但書及び第53条第4項の但書の新設)のこのような憂慮が解消できるかが注目される。

・収用委員会の構成及び運営に対する日韓比較 ・収用委員会の改善課題を補完

## 3. 裁判所組織法の改正及び行政訴訟の鑑定評価制度の改善

最高裁2015年8月27日の判決2012ド7950の判決によれば、当初の収用裁決補償金(40億)→その裁決(43億)→1審(185億)→原審(120億)→還送後の判決(93億)からも分かるように、各審級ごとに補償金の差(4.6倍)が多いのは、公法的に制限される土地に対する損失補償の法制が不完全かもしれないが、各審級ごとに損失補償の基準に関する法理を誤解したことに起因したもののように見える。このような補償金増減の請求訴訟の判例から照らしてみれば<sup>36</sup>、「裁判所組織法」も第3条第1項第6号によると、裁判所の種類に行政裁判所があるけど、現在はソウル行政裁判所を除いて、地方には行政裁判所が設置されてないので、裁判官の専門性が要求される土地収用関連の行政裁判所の設置の拡大が要求される。現在、補償金増減請求訴訟の鑑定人選定制度に関しても、「鑑定人等の選定と鑑定料算定の基準などに関する例規」第10条によると、裁判所は、特別な事情がない限り、第9条によって選した者を鑑定人に指定するが、鑑定評価機関は一ヶ所だけを指定する。したがって、訴訟以前の段階である協議・収用裁決・その裁決段階で鑑定評価機関が3カ所、または2カ所であることとは均衡が合

<sup>33</sup> ベ・ミョンホ、「開発損失に関する公法的な研究」、慶北大学校博士の学位請求論文、2016年351ページ。

<sup>34</sup> ベ・ミョンホ、「標準地公示地価基準の報償評価制度に関する研究」、慶北大学校行政大学院の修士学位論文、2012年、75ページ。

<sup>35</sup> 「両性平等基本法」の第21条第2項によれば、国家と地方自治団体は、委員会を構成する際に、委嘱職委員の場合には、特定の性別が委嘱職委員の数の10分の6を超過しないようにする必要があるため、女性委員が拡大されたものである。

<sup>36</sup> 憲法裁2015年8月27日の宣告、2012年ド7950の判決

わない。土地損失補償金の鑑定評価額を決定することは、専門性と経験が求められるが、一方で判例で認めたとおり、ある程度一定の範囲を持つ属性があることから、一か所を指定して提出された鑑定評価額の結果だけを取って、訴訟で正当な補償額として決定し、判示することは改正されるべきであると考えられる。

#### 4. 土地所有者推薦制に対する制度的な強化

紛争を解決する事前的な予防システムとして機能している、所有者の鑑定評価業者推薦制度が、法制度的な趣旨が立法者や事業施行者などからも過小評価または、誤解されているのが現実である。憲法第23条第1項によって国民の財産権について制度保障している憲法原理によって、法律にて所有者推薦制を定めているが、細部的な基準を下位法令にて具体的に委任する規定を置かないなど、実効性に疑問が多く見られる。現行の行政実務において、正確でない登記簿の住所を基に、補償計画に対する個別通知がきちんと行われておらず、この代わりに不特定多数人を対象に補償計画公告の方法によるため、土地所有者の推薦制度が行政実務においては十分に機能しているとは言い難い。

### V. 結論

韓国の損失補償紛争解決体系と、これによる法的問題に対する改善課題を提示した。具体的には、①憲法第23条第3項の正当補償は、完全補償を意味するが、被侵害財産を完全に補償するようにすることであり、一般的に発生する損失全部と附帯的な損失を含む。さらに、私見ではあるが、土地の客観的な価値に対しては、土地の市場価値と、土地の再買入するために不可欠な取得税・登録税等の附帯費用が含まれるべきである。しかし、土地補償法令ではこれらの附帯費用を見逃しているため、事業施行者と被補償者間の補償金紛争の原因として作用している。その改善課題として損失補償基準の改定を提示した。②土地収用委員会制度の改善策として、鑑定評価業務の専門性を勘案して、鑑定評価業務を現業とする民間委員の増大が必ず必要である。③「裁判所の組織法」第3条第1項第6号によると、裁判所の種類で行政裁判所があるし、裁判官の専門性が要求される土地収用関連の行政裁判所の設置を拡大する必要がある。また、訴訟以前の段階である協議・収用裁決・その裁決段階で鑑定評価機関が3カ所から2カ所とバランスが合わない現行の行政訴訟の鑑定評価制度改善を提示した。④紛争解決に対する事前的な予防システムとして作動している所有者の鑑定評価業者の推薦制度が法制度的な趣旨が立法者や事業施行者等、両方からも過小評価または誤解されているため、所有者推薦制に対する制度的強化を課題として提示した。

## 参考文献

- キム・ナムチョル、行政法講論、博英社、2016。  
キム・チョルヨン、行政法第8版、考試界社、2019。  
パク・ギョソク、行政法論(上)、博英社、2017。  
パク・ギョソク、行政法論(下)、博英社、2017。  
パク・ユンフン/チョン・ヒョングン、最新行政法の講義(下)、博英社、2009。  
シン・ボンギ、行政法概論、三英社、2016。  
ソク・ジョンヒョン、新土地公法論、三英社、2016。  
ソン・ナクイン、憲法学、法文社、2014。  
国土交通部、中央土地収用委員会、2019土地収用業務便覧  
リュ・ヘウン/ホ・カムム、新収用の補償法論、第7版、赴燕使、2016。  
カン・ヒョソク、「韓国憲法上の正当な補償の意味に対する考察」、土地補償法研究第16集、2016、231-274ページ。  
カン・ヒョソク、「土地補償法で損失補償額の決定方法」、イルガン不動産法学、第10号、2015年2月、3-27ページ。  
キム・ギジェ、「現行法上の損失補償制度の法的検討-憲法第23条第3項の正当補償と関連して-」、ヨンサン法律論叢、第9冊1号、2012年9月、17-34ページ。  
パク・ギョソク、「公法上の制限される土地に対する損失補償」、行政の判例研究21-1集、博英社、2016。  
ベ・ミョンホ、「開発損失に関する公法的研究」、慶北大学校博士学位の請求論文、2016。  
ベ・ミョンホ、「標準地公示地価基準の報償評価制度に関する研究」、慶北大学校修士学位の請求論文、2012。  
ベ・ミョンホ/シンボンギ、「公法上の制限される土地に対する損失補償」、土地公法研究、第79集、2017、91-122ページ。  
シン・ボンギ、「特別行政審判委員会の統合案」、公法研究、第38集第3号、2010.29-67ページ。  
シン・ボンギ、「行政審判組織及び機構統合」、行政法学、第2号、2012。  
チョン・グクス、「補償金請求訴訟の現況と法的検討」、土地公法研究、第58集、2012年8月、107-129ページ。  
ホ・カムム、「正当補償の具現のための損失補償制度の改善案」、全北大学法学研究通巻、第32集2011年5月331-354ページ。
- 小澤道一、第3次改訂版逐条解説土地収用法[上・下]、ぎょうせい、2012。  
e-Gov[イーガブ] 電子政府の統合窓口<http://elaws.e-gov.go.jp/>

# 第11回 韓・日合同セミナー 韓国の損失補償の紛争解決体系と改善課題

2019. 11. 29

法学博士・第一鑑定評価法人

鑑定評価士 裴明浩



## 01 序論

1. 文政府が2018年9月13日の不動産対策によって住宅30万户を建設
2. 2003年1月1日の韓国「土地収用法」+「公特法」=「土地補償法」、日本「土地収用法」(1951)と「公共用地の取得に関する特別措置法」(1961)二元化
3. 紛争解決=争訟法的手段=事後的な手段、裁決取消訴訟、補償金増減請求訴訟、憲23③正当補償原理に合致した損失補償基準の改正
4. 紛争解決に対する事前予防システム、補助的手段、土地所有者の鑑定評価業者推薦制度に対する制度的強化



## 02 損失補償紛争を解決するための法的体系

1. 意義:損失補償紛争とは、円滑な損失補償金の協議が不成立及び不能な状態、土地所有者と事業施行者間の紛争を解決するための争訟の法的手段、事後的な手段、その他、事前の予防システムとして作動土地所有者の鑑定評価業者の推薦権
2. 事業施行者の裁決申請及び土地所有者の裁決申請請求：事業認定告示日1年以内の事業施行者が管轄する土地収用委員会に裁決申請(法28①)し、土地所有者が事業施行者に収用裁決を申請する請求(法30①)
3. 土地収用委員会の収用裁決後、異議申請及び行政訴訟：中央土地収用委員会の裁決について異議のある者が、中央土地収用委員会への異議申請(法83①)、地方土地収用委員会の裁決に異議の者は、該当地方土地収用委員会を経て、中央土地収用委員会に異議申請(法83②)日、収用委員会裁決に不服する者は国土交通部長官に審査請求、訴訟提起(土地収用法129, 133)。



## 02 損失補償紛争を解決するための法的体系

4. 土地収用委員会の異議裁決後の行政訴訟：事業施行者、土地所有者又は関係人は、異議申請の裁決に不服異議申請裁決書を受けた日から、60日以内に管轄の裁判所に行政訴訟を提起(法85①)、補償金増減訴訟事業施行者(事業施行者訴訟提起する際には、土地所有者と関係者)を被告(法85②)
5. 土地所有者の鑑定評価業者を推薦する制度：沿革 2000年12月18日の政府立法の土地補償法案の提出、2001年11月30日の法案審査小委員会の審査結果、建設交通委員会の修正事項として土地所有者の立場を十分配慮するために新設。同制度は、土地所有者が推薦する鑑定評価業者1人が参加させる目的で2003年「土地補償法」制定として導入、「土地補償法の施行令」28②鑑定評価業者の推薦は、補償対象の土地面積の2分の1以上、補償対象の土地所有者の過半数が同意する事実証明書類を添付して事業施行者に推薦する



## 03 損失補償紛争の法的問題

1. 問題の異議：損失補償紛争の根本的な原因の損失補償基準、現行の紛争解決の体系は、行政組織法的な観点から土地収用委員会の裁決と補償金増減訴訟、その他の紛争解決制度の土地所有者の推薦制度に関する法的検討
2. 損失補償の基準である正当補償の法理に対する解釈
  - A. 学説：「完全補償説」とは、被侵害財産価値の完全補償見解、「相当補償説」は、相当する補償であれば十分であるとの見解
  - B. 検討：正当補償とは、完全補償、土地の客観的な価値補償に付带的損失を含む。付带的な損失の範囲については、学説ごとに一致されたものではなく、大体の生活補償を意味。ところが、土地の客観的な価値は、土地の市場価値と土地の再買入費用、取得及び登録税、登記費用、仲介手数料などの付帯費用などが含まれる。正当補償の実践法律である土地補償法令が、このような付帯費用を見逃している事業施行者と被補償者間の補償金紛争の原因として作用。



## 03 損失補償紛争の法的問題

### 3. 土地収用委員会の裁決

韓国、土地収用委員会の国土交通部の中央土地収用委員会、市・道の地方土地収用委員会、委員長1人を含めて、20人以内の委員で構成(法49、52、53)、日本、収用委員会の都道府県知事の管轄下で収用委員会を設置、収用委員会は7人の委員にて構成する(土地収用法 51①②)

地方土地収用委員会の法的性格、準司法機関、独立的な合議制の行政庁。準司法機関の性格とは、事業施行者と土地所有者両者間の第3者的な地位で裁決、但し、業務の形式においては司法機関である。業務内容は、行政機関の性格、被収用者の権利救済に役に立たない。

例えば、「中央土地収用委員会の運営規定」の第13条の3(諮問会議運営)の第3項 ①個人別の鑑定評価額増額割合20%以上、3千万ウォン以上の増額評価(第1号)、②個人別の鑑定評価額の増額割合が10%以上20%未満であり、5千万ウォン以上増額評価(第2号)、③個人別の鑑定評価額減額の割合が10%以上、2千万ウォン以上減額評価(第5号)の諮問会議の審議対象



## 03 損失補償紛争の法的問題

### 4. 裁決の種類による行政訴訟

#### A. 収用裁決と補償裁決の種類

- (1) 第1類型として、異議裁決に対応する意味で収用裁決
- (2) 第2類型として、補償裁決に対応する意味の収用裁決
- (3) 第3類型として、中央土地収用委員会では収用裁決と(損失)補償裁決

- B. 第1類型：法第34条及び第50条による収用裁決処分と、法第84条による異議裁決に対する行政訴訟の違いは、当初管轄の土地収用委員会の裁断処分に対して、中央土地収用委員会に特別行政審判に該当する異議申立てに対する裁決を経て行政訴訟を提起



### 4. 裁決の種類による行政訴訟

- C. 第2類型：収用裁決の取消等を求める抗告訴訟(法第85条第1項)と補償裁決を争う補償金増減請求訴訟(法第85条第2項)

- D. 第3類型：収用裁決は、第1・2類型を包括する概念である。但し、(損失)補償裁決では収用が前提されないため、収用裁決の取消等を求める抗告訴訟は提起できないし、補償金の増減請求訴訟だけができる。



## 03 損失補償紛争の法的問題

### 5. その他の紛争解決のための土地所有者の推薦制度に対する法的検討

#### A. 問題の異議

#### B. 否定的な見解

土地所有者の推薦制度が施行された後、これに対して立法者は漠然とした否定的な見解、学者らと鑑定評価業界でも制度導入の趣旨と紛争解決の手段として、土地所有者の推薦制度であると認めるより、漫然と批判する見解である。



## 03 損失補償紛争の法的問題

### 5. その他の紛争解決のための土地所有者の推薦制度に対する法的検討 検討

- (1) 最高評価額が最低評価額の1.3倍を超過することを禁止するため、1981年3月23日「公特法施行規則」の第5条の4を導入、その後2006「土地補償法の施行規則」17②2号改正して従来30%→10%の差に改正。現行の10%内で決定されるように強制、3人の鑑定評価業者間に事前に意見を調整した結果、
- (2) 鑑定評価事前・事後的な検証システムの脆弱に関する疑問を提起→韓国鑑定評価士協会の鑑定評価書を納品する前に事前審査による検証システム、鑑定評価妥当性調査(鑑定評価法81) → 鑑定評価の独立性の侵害 → 国民の財産権侵害



## 03 損失補償紛争の法的問題

5. その他の紛争解決のための土地所有者の推薦制度に対する法的検討  
検討
- (3) 所有者推薦制度に対して、事業施行者が選定する鑑定評価士の場合、土地所有者が要求する評価額に束縛されるとの問題の提起は、鑑定評価業者の職業倫理意識や鑑定評価士の専門性が欠けたことによる心配にすぎない。
- (4) 事業施行者は、事実を証明する書類として、土地所有者の鑑定評価業者の推薦書を例示し、補償計公告とともに署名・捺印欄をもうける。その欄には自筆署名または印鑑捺印を押すことで、本人の同意事実を確認するための身分証または印鑑証明書などを添付して鑑定評価業者を推薦する。
- (5) 損失補償の紛争解決という面では、むしろ市・道知事の推薦制度に問題がある。



## 04 損失補償紛争を解決するための法的改善課題と結論

1. 損失補償基準の改定：土地の損失補償基準は、「標準地公示地価×地価変動率×地域要因比較×個別要因比較×市価補正(現行、その他の要因比較)×その他の要因比較」の方法で行わなければならないし、その他の要因は、被補償土地の取得諸費用(取得税・登録免許税等の税金、仲介手数料、各種土地の再買入による経費等)
2. 土地収用委員会制度の改善：鑑定評価業務の専門性を考慮して、鑑定評価業務を現業とする民間委員の増大
3. 裁判所組織法の改正及び行政訴訟の鑑定評価制度の改善：「裁判所の組織法」第3条第1項の第6号によると、裁判所の種類に行政裁判所があるが、現在のソウル行政裁判所を除いて、地方に行政裁判所が設置されてないので、裁判官の専門性が要求される土地収用関連の行政裁判所設置の拡大が要求される。訴訟以前の段階である協議・収用裁決・異議裁決段階にて鑑定評価機関が3ヵ所または2ヵ所であることはバランスが合わない現行の行政訴訟の鑑定評価制度を改善
4. 土地所有者の推薦制に対する制度の強化：紛争解決に対する事前の予防システムとして作動している所有者の鑑定評価業者の推薦制度が、法制度的な趣旨が立法者や事業施行者など、両方に過小評価または誤解される面があるため、所有者推薦制に対して制度的に強化する



公正な鑑定で国民に奉仕し国と社会に寄与します。

2019. 11. 29



# 所有者不明土地の公共利用

---

明海大學 不動産學部 教授  
周藤 利一 (SUTO Toshikazu)



第 11 回日韓合同セミナー—2019 年 11 月 29 日

報告者 周藤 利一 (SUTO Toshikazu)  
明海大学不動産学部教授・博士 (工学)

#### 報告者の履歴

1956 年 3 月 13 日生

1979 年 東京大学 法学部 第 2 類 (公法専攻) 卒業

#### 主要な経歴

1979 年 建設省入省

1984 年 経済企画庁調査局内国調査第一課 専門調査員 (経済白書担当)

1986 年 外務省 在大韓民国日本国大使館 建設駐在官 (ソウル勤務)

1995 年 建設省 住宅局 住宅政策課 住宅政策調整官

2002 年 独立行政法人水資源機構 用地部長

2004 年 国土交通省 土地・水資源局 土地情報課長

2008 年 財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事・調査研究部長

2011 年 日本大学 経済学部 金融公共経済学科 教授

2013 年 国土交通省 国土交通政策研究所 所長

2015 年 明海大学 不動産学部 教授 現在に至る

#### 主要な著作

・日本の土地法—歴史と現状 (成文堂: 共著) 初版 2004 年、第 2 版 2009 年、第 3 版 2016 年

・韓国の都市計画制度の歴史的展開に関する研究 (大成出版社) 2006 年日本都市計画学会論文奨励賞受賞

・住宅政策と空き家問題 (プログレス) 2015 年日本不動産学会著作賞受賞

報告の題目 所有者不明土地の公共利用

#### 報告の目次

1. 問題の所在
2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する土地別措置法:「所有者不明土地法」  
(2018 年法律第 49 号、2019 年 6 月 1 日全面施行)
3. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み=収用手続の合理化・円滑化
4. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み=地域福利増進事業
5. 所有者の探索を合理化する仕組み
6. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み
7. 所有者不明土地の公共利用を支援する仕組み
8. 今後の土地政策の工程

## 所有者不明土地の公共利用

明海大学 不動産学部

教授 周藤 利一 (SUTOToshikazu)

### 1. 問題の所在

○ 日本では、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用需要の低下、地方圏から大都市圏への人口移動等を背景とする土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が増加している。

※所有者不明土地とは、不動産登記簿等の公的情報により調査した結果、依然として所有者を知ることができない土地または所有者の氏名が判明しても連絡することができない土地

○ 今後、相続の機会が増加する中で、所有者不明土地も増加し続けることが確実である。

○ 公共事業の推進等の様々な局面において、所有者の特定のため多大なコストが必要であり、事業の円滑な実施に対する大きな隘路要因となっている。

○ 2016年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在を確認できない土地の割合（広義の所有者不明土地）

：約 20%

・探索した結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（狭義の所有者不明土地）

： 0.41%

### 2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する土地別措置法：「所有者不明土地法」 (2018年法律第49号、2019年6月1日全面施行)

○ 所有者不明土地法の概要

- ① 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝収用手続の合理化・円滑化、地域福利増進事業の創設
- ② 所有者の探索を合理化する仕組み
- ③ 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

○ 所有者不明土地法の目標

・所有者不明土地の収用手続に関する期間（収用手続への移行から取得まで）：  
1 / 3（31箇月→21箇月）

・地域福利増進事業における利用権の設定件数：法施行後 10 年間で累計 100 件

### 3. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝収用手続きの合理化・円滑化

#### ○ 所有者不明土地法における所有者不明土地の定義

次の①～④の全ての方法により探索を行ったにもかかわらず、所有者の全部又は一部を知ることができない一筆の土地

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること
- ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置をとること

#### ○ 特定所有者不明土地

所有者不明土地のうち、現に建築物が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地

⇒地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

#### ○ 土地収用法の特例

・土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用又は使用しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。

・収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を知事による裁定に一元化して、審理手続を省略した。

・知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合には、特例制度による手続は却下され、土地収用法に基づく裁決手続を行う。

・都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に特例による裁定手続が可能である。

#### ○ 補償金の供託

・補償金の供託は、原則として、特定所有者不明土地の所有者又は関係人を被供託者として特定所有者不明土地所有者ごとに1つの供託書により行う。

・特定所有者不明土地の所有者又は関係人は、裁定に基づき供託された補償金の還付を請求することができる。

・還付する額は、特定所有者不明土地を使用する期間の満了前であっても、還付を受ける所有者又は関係人のためにされた供託金の全額とする。

#### 4. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝地域福利増進事業

##### ○ 地域福利増進事業の定義

- ① 道路、路外駐車場その他一般公共の用に供する施設の整備に関する事業
- ② 学校その他教育のための施設の整備に関する事業
- ③ 公民館又は図書館の整備に関する事業
- ④ 社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
- ⑤ 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- ⑥ 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- ⑦ 被災者の居住用の住宅の整備に関する事業
- ⑧ 購買施設、教養文化施設その他地域住民の共同の福祉又は利便の増進に資する施設の整備に関する事業
- ⑨ 土地収用法第 3 条に掲げる収用適格事業のうち地域住民の共同の福祉又は利便の増進に資する施設の整備に関する事業
- ⑩ ①～⑨に掲げる事業のために必要不可欠な道路、材料置き場その他の施設の整備に関する事業

##### ○ 土地使用权の意義

・地域福利増進事業の事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた土地使用权の始期において、土地使用权を取得することができる。

・土地使用权の性質：土地使用权は、公法上の権利であり、登記は必要ない。

・土地使用权の譲渡：事業者は、知事の承認を受けて、土地使用权を他の者に譲渡することができる。

・したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合であっても、権利を譲渡することにより、改めて裁定申請をすることなく、継続して事業を実施することができる。

・原状回復：事業者は、土地使用权の存続期間が満了した場合、当該土地を原状に回復して返還する必要がある。

・存続期間の延長：事業者は、存続期間満了後も引き続き所有者不明土地を利用して事業を継続したい場合には、土地使用权の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。

・土地使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求された場合であっても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することができる。

・土地所有権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求された場合であっても、所有者不明土地に関する土地所有権以外の権利は、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限される。

・したがって、地域福利増進事業の支障となる事案が生じた場合には、事業者は、土地所有権に基づき妨害排除の請求をすることができる。

#### ○ 補償金

・土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次の式により算定する。

$$\text{補償金の額} = 1 \text{年間当たりの借賃等相当額} \textcircled{1} \times \text{年金現価率} \textcircled{2}$$

##### ① 1年間当たりの借賃等相当額

- 近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定める。近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とする。

- ・ 宅地、宅地見込み地、農地 : 4 %
- ・ 林地、その他の土地 : 3 %

- 土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とする。

- 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は、本来行うべき土地の維持管理費用（廃棄物処分費、清掃費、除草費等）を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額を控除する等の考慮をして、補償金額を求める。

##### ② 年金現価率

- 元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率のことであり、次式により求められる。

$$\text{年金現価率} = \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

r : 年利率。民事法定利率 3 % を用いることが考えられる。

n : 年数

① と②により、土地所有権の取得の対価の額は、宅地等の場合には、次式により求められる。

$$\text{土地所有権の取得の対価の額} = \{ (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 - 1 \text{年間当たりの維持管理費用相当額} \} \\ \times \frac{1 - (1 + 0.03)^{-\text{存続期間の年数}}}{0.03}$$

○ 裁定申請書

- ・所有者不明土地の土地所有権を取得するためには、都道府県知事の裁定を受ける必要がある。
- ・裁定を申請するためには、裁定申請書のほか、事業計画書、補償金額見積書等を作成する必要がある。
- ・申請に必要な書類の作成に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効である。
- ・都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取する。

○ 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等

- ・申請書類の作成のために測量や調査を行う必要があるときは、判明している所有者の同意を得て土地に立ち入ることができる。
- ・全ての所有者が不明であるため、同意を得ることができない場合には、都道府県知事の許可を得て、特定所有者不明土地等への立入りや、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことができる。

○ 住民の意見を反映させるための措置

- ・地域福利増進事業は地域のための事業なので、事業者は、事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じた上で、事業計画を作成することが望ましい。
- ・措置の内容は、協議会の実施や意見募集の実施等である。

○ 地域福利増進事業の想定事例①

- ・管理不全土地を活用した広場又は小公園
- ・例えば、雑草・雑木が繁茂し、周囲に悪影響を与えている管理不全の土地が存在し、地域住民から市町村に対し苦情が寄せられる。
- ・市町村が、土地の所有者に対し、雑草・雑木の伐採を勧告するため、土地の登記事項証明書の交付を受けたが、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上

の登記名義人に書面を送付しても、あて先不明として返送されてきた。

- ・市町村が、当該地域でまちづくり活動を行うNPO法人に対し、地域福利増進事業を活用した広場の整備を提案する。
- ・NPO法人が市町村の支援を受け、土地所有者の探索を行い、裁定を申請する。
- ・裁定により土地使用権を取得して、広場を整備し、広場を活用したまちづくりイベントを開催する。

#### ○ 地域福利増進事業の想定事例②

- ・特定空家を除却した跡地を活用した防災空地
- ・例えば、市町村が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、所有者を知ることができない空き家の除却を代執行する。
- ・代執行した跡地の適切な管理と地域の防災力の向上を目的として防災空地の整備を計画する。
- ・市町村が土地所有者を探索したが、知ることができなかつたので、地域福利増進事業の裁定を申請する。
- ・裁定により土地使用権を取得して、防災空地を整備し、その管理を自治会に委託する。

#### ○ 地域福利増進事業の想定事例③

- ・空き地を活用した自治会の集会所
- ・例えば、地域住民の集会所の建設を計画している自治会が、当該地域内で用地を探したところ、適切な広さの空き地の存在が判明した。
- ・自治会が登記事項証明書の交付を受けて登記名義人の一人に接触したところ、当該空き地は本人の親から相続した土地であり、もう一人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通になっていることが分かった。
- ・本人は、当該土地を使用する意思はないので、自治会が使用しても良いと考えている。
- ・自治会は、兄の住所に書面を送付したが、あて先不明として返送されてきた。
- ・そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、さらに探索を行ったが、兄の所在が判明しなかつたため、地域福利増進事業の裁定を申請した。
- ・裁定により土地使用権を取得して、地域住民の集会所を整備した。

#### ○ 地域福利増進事業の想定事例④

- ・既存の公共施設の建替えに伴う仮設施設の整備
- ・例えば、保育園を経営している社会福祉法人が、建物の老朽化に伴い、保育園の建替え及び建替え中の仮設の保育園の整備を計画した。

- ・現在の保育園の近隣で仮設保育園用地を探したところ、土地を貸してくれる土地所有者を見つけた。
- ・当該土地の隣に空き地が存在することから、保育園として必要な敷地面積を確保するため、当該空き地の賃借を検討した。
- ・しかし、空き地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人に書面を送付しても、あて先不明として返送されてきた。
- ・そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、さらに探索を行ったが、所有者の所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請した。
- ・裁定により土地使用权を取得して、賃借した土地と合わせて、仮設の保育園を整備した。

#### 5. 所有者の探索を合理化する仕組み

- 所有者の探索において、原則として不動産登記簿、住民票、戸籍等客観性の高い公的書類を調査することとするなど合理化を実施した。
- 照会の範囲は、親族等に限定した。
- 土地等権利者関連情報の利用及び提供
  - ・土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産税課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設した。
- 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
  - ・長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録することができる制度を創設した。

#### 6. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

- 財産管理制度に係る民法の特例の創設
  - ・民法は、利害関係人と検察官だけに財産管理人の選任請求を認めている。
  - ・そこで、所有者不明土地を適切に管理するために特に必要がある場合に、地方自治団体の長等が家庭裁判所に対し、財産管理人の選任等を請求することができるようにする制度を創設した。

#### 7. 所有者不明土地の公共利用を支援する仕組み

##### (1) 地方自治団体による援助

- 地方自治団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者等、所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、以下のような援助を行う。

- ・所有者不明土地の使用の方法に関する提案
  - 例：まちづくりの観点から、地域のニーズに適合した使用方法を提案する。
- ・所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言
  - 例：境界を明らかにするために必要な資料の収集方法、隣接地の所有者との境界確認の際の留意点等を助言する。
- ・土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあつせん
  - 例：司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の土地の権利関係の専門家や、不動産鑑定士等の経済価値評価の専門家をあつせんする。

## （２）国の職員の派遣

- 地方自治団体の長は、地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業等の実施の準備のため、職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。
  - ・国土交通省の職員は、地方自治団体の職員に対し、１日～数日程度の比較的短期間で、講義、ＯＪＴ等の形式で実践的なノウハウを提供する。

## （３）所有者不明土地連携協議会

- 行政機関と関係団体がメンバー
  - ・行政機関：国土交通省地方整備局（事務局）、法務省地方法務局、都道府県
  - ・関係団体：弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、補償コンサルタント協会等
- 目的：所有者不明土地法の円滑な施行のための情報の共有・支援
  - ・所有者不明土地の収用手続の合理化（知事による裁定等）
  - ・所有者不明土地を小公園等、地域住民のために一定期間利用できる事業（地域福利増進事業）の推進
  - ・長期間（30年）相続登記がされていない土地の相続人等を登記官が調査する。
- 目的：地方自治団体の用地業務への支援
  - ・支援ニーズの把握、相談窓口の設置、講習会・講演会の開催等

## （４）税制上の支援

- 地域福利増進事業を通じた土地の有効利用を促進するため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を創設した。

○ 譲渡所得の特例

・地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を20%→14%に軽減

○ 固定資産税・都市計画税の特例

・地域福利増進事業の用に供する土地・償却資産に係る固定資産税・都市計画税の課税標準を5年間3分の2に軽減

8. 今後の土地政策の工程

(1) 土地所有に関する基本制度の見直し

○ 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置

・所有者、近隣住民、地方自治団体、国家等の責務と役割分担を明確化  
・土地の適切な利用・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築する。

・2020年に土地基本法を改正し、以下の措置を創設する。

- 適切な土地の利用・管理を促進する措置
- 共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置
- 土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤の整備

○ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

・所有者不明の場合でも地籍調査が進展するよう、公告による調査の導入等、手続を見直す。  
・都市圏、地方圏において地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化する。  
・2020年に国土調査促進特別措置法を改正する。

(2) 登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討

○ 表題部所有者の記録が不正確な登記（変則型登記）の解消

・登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設する。  
・探索をしても所有者の特定ができなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設する。  
・2019年国会に「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」を提出した。

○ 所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直し

・相続登記の義務化を検討する。  
・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄制度を検討する。

- ・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割の期間制限を創設することを検討する。
- ・所有者不明土地の円滑・適正な利用を促進するため、不明共有者の共有関係の解消制度を検討する。
- ・2020年に改正法案を提出する。

(3) 土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

- 登記簿と戸籍等を連携するための方策
  - ・戸籍副本の管理システムを利用して特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法制度を整備する。
  - ・そのためのシステムを設計・開発して、その活用により登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のシステムに改善させるための方策を検討する。
  - ・2020年に登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度を整備する。

以 上

# 第11回日韓合同セミナー 2019年11月29日

## 所有者不明土地の公共利用

報告者 周藤 利一(SUTO Toshikazu)  
明海大学不動産学部教授・博士(工学)

### 目次

1. 問題の所在
2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
3. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝収用手続の合理化・円滑化
4. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝地域福利増進事業
5. 所有者の探索を合理化する仕組み
6. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み
7. 所有者不明土地の公共利用を支援する仕組み
8. 今後の土地政策の工程

## 1. 問題の所在

○ 日本では、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用需要の低下、地方圏から大都市圏への人口移動等を背景とする土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が増加している。

※所有者不明土地とは、不動産登記簿等の公的情報により調査した結果、依然として所有者を知ることができない土地または所有者の氏名が判明しても連絡することができない土地

○ 今後、相続の機会が増加する中で、所有者不明土地も増加し続けることが確実である。

○ 公共事業の推進等の様々な局面において、所有者の特定のため多大なコストが必要であり、事業の円滑な実施に対する大きな隘路要因となっている。

○ 2016年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在を確認できない土地の割合（広義の所有者不明土地）

： 約20%

・探索した結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（狭義の所有者不明土地）

： 0.41%

## 2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法:「所有者不明土地法」(2018年法律第49号、2019年6月1日全面施行)

### ○ 所有者不明土地法の概要

- 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み＝収用手続の合理化・円滑化、地域福利増進事業の創設 → 3. と4. で説明
- 所有者の探索を合理化する仕組み → 5. で説明
- 所有者不明土地を適切に管理する仕組み → 6. で説明

### ○ 所有者不明土地法の目標

- 所有者不明土地の収用手続に関する期間(収入手続への移行から取得まで): 1/3(31箇月→21箇月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定件数: 法施行後10年間で累計100件

### 3. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み ＝収用手続の合理化・円滑化

- 所有者不明土地法における所有者不明土地の定義
- 特定所有者不明土地  
⇒地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象
- 土地収用法の特例
- 補償金の供託

### 4. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み ＝地域福利増進事業

- 地域福利増進事業の定義
- 土地使用权の意義
- 補償金  
補償金の額＝1年間当たりの借賃等相当額 × 年金現価率
- 裁定申請書

- 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等
- 住民の意見を反映させるための措置

○ 地域福利増進事業の想定事例①  
・管理不全土地を活用した広場又は小公園

イベントスペース（広場）



ポケットパーク（公園）



○ 地域福利増進事業の想定事例②

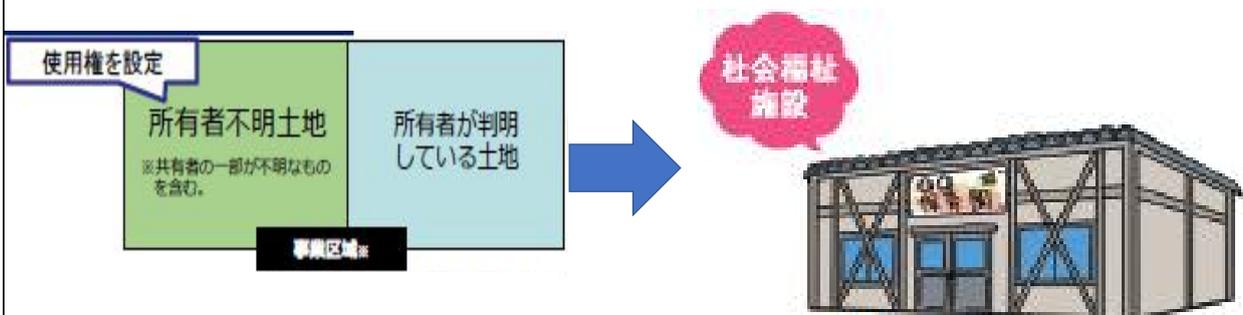
- ・特定空家を除却した跡地を活用した防災空地



防災空地（広場）

○ 地域福利増進事業の想定事例④

- ・既存の公共施設の建替えに伴う仮設施設の整備



## 5. 所有者の探索を合理化する仕組み

- 所有者の探索において、原則として不動産登記簿、住民票、戸籍等客観性の高い公的書類を調査することとするなど合理化を実施した。
- 照会の範囲は、親族等に限定した。
- 土地等権利者関連情報の利用及び提供
- 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

## 6. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

- 財産管理制度に係る民法の特例の創設
  - 民法は、利害関係人と検察官だけに財産管理人の選任請求を認めている。
  - そこで、所有者不明土地を適切に管理するために特に必要がある場合に、地方自治団体の長等が家庭裁判所に対し、財産管理人の選任等を請求することができるようにする制度を創設した。

## 7. 所有者不明土地の公共利用を支援する仕組み

- (1) 地方自治体による援助
- (2) 国の職員の派遣
- (3) 所有者不明土地連携協議会
- (4) 税制上の支援
  - 譲渡所得の特例
  - 固定資産税・都市計画税の特例

## 8. 今後の土地政策の工程

- (1) 土地所有に関する基本制度の見直し
  - 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置
  - 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置
- (2) 登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討
  - 表題部所有者の記録が不正確な登記(変則型登記)の解消
  - 所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直し
- (3) 土地所有者情報を円滑に把握する仕組み
  - 登記簿と戸籍等を連携するための方策

法律第四十九号（平三〇・六・一三）

◎所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 基本方針等（第三条－第五条）

第三章 所有者不明土地の利用の円滑化のための特別の措置

第一節 地域福利増進事業の実施のための措置

第一款 地域福利増進事業の実施の準備（第六条－第九条）

第二款 裁定による特定所有者不明土地の使用（第十条－第二十六条）

第二節 特定所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例

第一款 収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例  
（第二十七条－第三十六条）

第二款 都市計画事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例  
（第三十七条）

第三節 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例（第三十八条）

第四章 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

第一節 土地所有者等関連情報の利用及び提供（第三十九条）

第二節 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例（第四十条）

第五章 雑則（第四十一条－第四十八条）

第六章 罰則（第四十九条－第五十一条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福利増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じ、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に

供されていない土地をいう。

- 3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であつて、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるものをいう。
- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路、駐車場法（昭和三十二年法律第百六号）による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
  - 二 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
  - 三 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）による公民館（同法第四十二条に規定する公民館に類似する施設を含む。）又は図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）による図書館（同法第二十九条に規定する図書館と同種の施設を含む。）の整備に関する事業
  - 四 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
  - 五 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
  - 六 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
  - 七 住宅（被災者の居住の用に供するものに限る。）の整備に関する事業であつて、災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。次号イにおいて同じ。）に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条に規定する市町村の区域内において行われるもの
  - 八 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業であつて、次に掲げる区域内において行われるもの
    - イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第二条に規定する市町村の区域
    - ロ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
  - 九 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第三条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
  - 十 前各号に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設の整備に関する事業
- 4 この法律において「特定登記未了土地」とは、所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等（相続による所有権の移転の登記その他の所有権の登記をいう。以下同じ。）がされていない土地であつて、土地収用法第三条各号に掲げるものに関する事業（第二十七条第一項及び第三十九条第一項において「収用適格事業」という。）を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。

## 第二章 基本方針等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣及び法務大臣は、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索（以下「所有者不明土地の利用の円滑化等」という。）に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向
- 二 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項
- 三 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項
- 四 特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項
- 五 前各号に掲げるもののほか、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項

3 国土交通大臣及び法務大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

4 国土交通大臣及び法務大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(国の責務)

第四条 国は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第五条 地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

### 第三章 所有者不明土地の利用の円滑化のための特別の措置

#### 第一節 地域福利増進事業の実施のための措置

##### 第一款 地域福利増進事業の実施の準備

(特定所有者不明土地への立入り等)

第六条 地域福利増進事業を実施しようとする者は、その準備のため他人の土地（特定所有者不明土地に限る。次条第一項及び第八条第一項において同じ。）又は当該土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、当該土地又は工作物に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。ただし、地域福利増進事業を実施しようとする者が国及び地方公共団体以外の者であるときは、あらかじめ、国土交通省令で定め

るところにより、当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けた場合に限る。  
(障害物の伐採等)

第七条 前条の規定により他人の土地又は工作物に立ち入って測量又は調査を行う者は、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物又は垣、柵その他の工作物（以下「障害物」という。）の伐採又は除去（以下「伐採等」という。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより当該障害物の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて、伐採等を行うことができる。この場合において、都道府県知事は、許可を与えようとするときは、あらかじめ、当該障害物の確知所有者（所有者で知っているものをいう。以下同じ。）に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

2 前項の規定により障害物の伐採等を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、伐採等を行おうとする日の十五日前までに公告するとともに、伐採等を行おうとする日の三日前までに当該障害物の確知所有者に通知しなければならない。

3 第一項の規定により障害物の伐採等を行おうとする者は、その現状を著しく損傷しないときは、前二項の規定にかかわらず、国土交通省令で定めるところにより当該障害物の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて、直ちに伐採等を行うことができる。この場合においては、伐採等をした後遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、公告するとともに、当該障害物の確知所有者に通知しなければならない。

(証明書等の携帯)

第八条 第六条の規定により他人の土地又は工作物に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（国及び地方公共団体以外の者にあつては、その身分を示す証明書及び同条ただし書の許可を受けたことを証する書面）を携帯しなければならない。

2 前条第一項又は第三項の規定により障害物の伐採等を行おうとする者は、その身分を示す証明書及び同条第一項又は第三項の許可を受けたことを証する書面を携帯しなければならない。

3 前二項の証明書又は書面は、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(損失の補償)

第九条 地域福利増進事業を実施しようとする者は、第六条又は第七条第一項若しくは第三項の規定による行為により他人に損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者とが協議しなければならない。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法第九十四条第二項の規定による裁決を申請することができる。

## 第二款 裁定による特定所有者不明土地の使用

(裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、当該事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利（以下「土地使用権等」という。）の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用権（以下「土地使用権」という。）
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。）の所有権（次項第七号において「物件所有権」という。）又はその使用権（同項第八号において「物件使用権」という。）

2 前項の規定による裁定の申請（以下この款において「裁定申請」という。）をしようとする事業者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した裁定申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 事業者の氏名又は名称及び住所
- 二 事業の種別（第二条第三項各号に掲げる事業の別をいう。）
- 三 事業区域
- 四 裁定申請をする理由
- 五 土地使用権の目的となる特定所有者不明土地（以下この款（次条第一項第二号を除く。）において単に「特定所有者不明土地」という。）の所在、地番、地目及び地積
- 六 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情
- 七 土地使用権等の始期（物件所有権にあっては、その取得の時期。以下同じ。）
- 八 土地等使用権（土地使用権又は物件使用権をいう。以下同じ。）の存続期間

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 次に掲げる事項を記載した事業計画書
  - イ 事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件
  - ロ 事業区域
  - ハ 事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のもの及び当該土地にある物件に関する所有権その他の権利の取得に関する計画（次条第一項第五号において「権利取得計画」という。）
- 二 資金計画
- ホ 土地等使用権の存続期間の満了後に特定所有者不明土地を原状に回復するための措置の内容
- ヘ その他国土交通省令で定める事項

二 次に掲げる事項を記載した補償金額見積書

イ 特定所有者不明土地の面積（特定所有者不明土地を含む一団の土地が分割されることとなる場合にあっては、当該一団の土地の全部の面積を含む。）

ロ 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の種類及び数量

ハ 特定所有者不明土地等（特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件をいう。以下この款において同じ。）の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

ニ 特定所有者不明土地等の確知権利者（土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であって、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第五項及び第十七条第一項において同じ。）の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

ホ 土地権利等取得することにより特定所有者不明土地所有者等（特定所有者不明土地等に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下この款において同じ。）が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳

三 事業区域の利用について法令の規定による制限があるときは、当該法令の施行について権限を有する行政機関の長の意見書

四 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

五 その他国土交通省令で定める書類

4 前項第三号及び第四号の意見書は、事業者が意見を求めた日から三週間を経過してもこれを得ることができなかつたときは、添付することを要しない。この場合においては、意見書を得ることができなかつた事情を疎明する書類を添付しなければならない。

5 事業者は、裁定申請をしようとするときは、当該裁定申請に係る事業の内容について、あらかじめ、協議会の開催その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（公告及び縦覧）

第十一条 都道府県知事は、裁定申請があつたときは、当該裁定申請に係る事業が次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するかどうかを確認しなければならない。

一 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。

二 土地権利の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。

三 土地等権利の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること。

四 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。

- 五 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- 六 土地等使用権の存続期間の満了後に第二号の土地を原状に回復するための措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。
- 七 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。
- 八 その他基本方針に照らして適切なものであること。
- 2 都道府県知事は、前項の規定による確認をしようとするときは、あらかじめ、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図る見地からの関係市町村長の意見を聴かなければならない。
- 3 都道府県知事は、第一項の規定による確認をしようとする場合において、前条第四項の規定により意見書の添付がなかったときその他必要があると認めるときは、裁定申請に係る事業の実施について関係のある行政機関の長の意見を求めなければならない。
- 4 都道府県知事は、第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から六月間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 一 裁定申請があった旨
- 二 特定所有者不明土地の所在、地番及び地目
- 三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨
- イ 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者であって、前条第二項の裁定申請書、同条第三項第一号の事業計画書又は同項第二号の補償金額見積書に記載された事項（裁定申請書にあつては、同条第二項第一号及び第六号に掲げる事項を除く。）について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由
- ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの（イに掲げる者を除く。） 当該特定所有者不明土地の所有者である旨
- 四 その他国土交通省令で定める事項
- 5 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、裁定申請があった旨を、前条第三項第二号の補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者に通知しなければならない。
- （裁定申請の却下）
- 第十二条 都道府県知事は、前条第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれかに該当しないと認めるときは、当該裁定申請を却下し

なければならない。

- 2 都道府県知事は、前条第四項の規定による公告をした場合において、同項の縦覧期間内に同項第三号イの規定による申出があったとき又は同号ロに掲げる者の全てから同号ロの規定による申出があったときは、当該公告に係る裁定申請を却下しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により裁定申請を却下したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その理由を示して、その旨を当該裁定申請をした事業者に通知しなければならない。

(裁定)

第十三条 都道府県知事は、前条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下する場合を除き、裁定申請をした事業者が土地権利等取得することが当該裁定申請に係る事業を実施するため必要かつ相当であると認めるときは、その必要の限度において、土地権利等の取得についての裁定をしなければならない。

- 2 前項の裁定（以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
  - 一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積
  - 二 土地権利等の始期
  - 三 土地等権利の存続期間
  - 四 土地権利等取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額
- 3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年を限度としなければならない。同項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。
- 4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第四号に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かななければならない。
- 5 収用委員会は、前項の規定により意見を述べるため必要があると認めるときは、その委員又はその事務を整理する職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。
- 6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 7 第五項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(裁定の通知等)

第十四条 都道府県知事は、裁定をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところ

により、その旨及び前条第二項各号に掲げる事項を、裁定申請をした事業者及び当該事業に係る特定所有者不明土地所有者等で知れているものに文書で通知するとともに、公告しなければならない。

(裁定の効果)

第十五条 裁定について前条の規定による公告があったときは、当該裁定の定めるところにより、裁定申請をした事業者は、土地使用権等を取得し、特定所有者不明土地等に関するその他の権利は、当該事業者による当該特定所有者不明土地等の使用のため必要な限度においてその行使を制限される。

(損失の補償)

第十六条 裁定申請をした事業者は、次項から第六項までに定めるところにより、土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失を補償しなければならない。

- 2 損失の補償は、金銭をもってするものとする。
- 3 土地使用権等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類似の土地又は近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額とする。
- 4 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、当該損失を補償しなければならない。
- 5 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地に通路、溝、垣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。
- 6 前三項の規定による補償のほか、土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が通常受ける損失は、補償しなければならない。

(補償金の供託)

第十七条 裁定申請をした事業者は、裁定において定められた土地使用権等の始期までに、当該裁定において定められた補償金を特定所有者不明土地所有者等で確知することができないもの（補償金の供託の対象となる特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでない場合にあっては、当該特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者を含む。）のために供託しなければならない。

- 2 前項の規定による補償金の供託は、当該特定所有者不明土地の所在地の供託所にするものとする。

(裁定の失効)

第十八条 裁定申請をした事業者が裁定において定められた土地使用権等の始期までに当該裁定において定められた補償金の供託をしないときは、当該裁定は、その時以後その効力を失う。

(土地等使用権の存続期間の延長)

第十九条 第十五条の規定により土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）は、第十三条第一項の裁定において定められた土地等使用権の存続期間（第四項において準用する第十五条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあっては、当該延長後の存続期間。第三項及び第二十四条において同じ。）を延長して使用権設定土地（第十五条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地をいう。以下同じ。）の全部又は一部を使用しようとするときは、当該存続期間の満了の日の九月前から六月前までの間に、当該使用権設定土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。

2 第十条（第一項及び第五項を除く。）から第十二条までの規定は、前項の規定による裁定の申請について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

| 第十条第二項   | 次に掲げる事項   | 第一号から第六号まで及び第八号に掲げる事項   |
|--|---|---|
| 第十条第二項第五号  | 土地等使用権の目的となる特定所有者不明土地（以下この款（次条第一項第二号を除く。）において単に「特定所有者不明土地」という。） | 第十九条第一項に規定する使用権設定土地（その一部を使用しようとする場合にあっては、当該使用に係る土地の部分に限る。以下単に「使用権設定土地」という。） |
| 第十条第二項第六号並びに第三項第一号ハ及びホ並びに第二号イ及びロ並びに第十一条第四項第二号及び第三号 | 特定所有者不明土地   | 使用権設定土地   |
| 第十条第二項第八号  | 存続期間  | 存続期間を延長する期間及び当該延長後の存続期間   |
| 第十条第三項第一号ホ及び第十一条第一項第六号                             | 存続期間  | 延長後の存続期間  |
| 第十条第三項第二号ハからホまで及び第十一条第五項                           | 特定所有者不明土地等  | 使用権設定土地等  |
| 第十条第三項第二号ハ   | 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地  | 使用権設定土地又は当該使用権設定土地  |
| 第十条第三項第二号ホ   | 土地等使用権等を取得する  | 土地等使用権の存続期間を延長する  |
|  | 特定所有者不明土地所有者等   | 使用権設定土地所有者等   |
| 第十一条第一項第二号   | 特定所有者不明土地   | 所有者不明土地   |
| 第十一条第一項第三号   | 存続期間  | 存続期間を延長する期間   |
| 第十一条第四項  | 六月間   | 三月間   |

3 都道府県知事は、前項において準用する第十二条第一項又は第二項の規定により第一項の規定による裁定の申請を却下する場合を除き、同項の規定による裁定の申請をした

使用権者が有する土地等使用権の存続期間を延長することが当該申請に係る事業を実施するため必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定をしなければならない。

- 4 第十三条（第一項を除く。）から前条までの規定は、前項の裁定について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

| 第十三条第二項                        | 次に掲げる事項       | 第一号、第三号及び第四号に掲げる事項   |
|--------------------------------|---------------|--|
| 第十三条第二項第一号                     | 特定所有者不明土地     | 第十九条第一項に規定する使用権設定土地（その一部を使用しようとする場合にあっては、当該使用に係る土地の部分に限る。以下単に「使用権設定土地」という。）                          |
| 第十三条第二項第三号                     | 存続期間          | 存続期間を延長する期間及び当該延長後の存続期間  |
| 第十三条第二項第四号並びに第十六条第一項及び第六項      | 土地使用権等を取得する   | 土地等使用権の存続期間を延長する   |
| 第十三条第二項第四号                     | 特定所有者不明土地所有者等 | 使用権設定土地所有者等（使用権設定土地等（使用権設定土地又は当該使用権設定土地にある第十条第一項第二号に規定する所有者不明物件をいう。以下同じ。）に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。） |
| 第十三条第三項                        | 存続期間          | 土地等使用権の存続期間を延長する期間   |
| 第十三条第五項、第十六条第四項及び第五項並びに第十七条第二項 | 特定所有者不明土地     | 使用権設定土地  |
| 第十四条、第十六条第一項及び第六項並びに第十七条第一項    | 特定所有者不明土地所有者等 | 使用権設定土地所有者等  |
| 第十五条                           | は、土地使用権等を取得し  | が有する土地等使用権の存続期間は、延長され  |
| 第十五条及び第十七条第一項                  | 特定所有者不明土地等    | 使用権設定土地等   |
| 第十六条第三項                        | 土地使用権等の取得     | 土地等使用権の存続期間の延長   |
| 第十七条第一項及び前条                    | において定められた土地   | による延長前の土地等使  |

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
|  | 使用権等の始期 | 用権の存続期間の満了の日 |
|--|---------|--------------|

(標識の設置)

第二十条 使用権者は、国土交通省令で定めるところにより、使用権設定土地の区域内に、当該使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨を表示した標識を設けなければならない。ただし、当該区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所にこれを設けることができる。

2 何人も、前項の規定により設けられた標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊してはならない。

(裁定に基づく地位の承継)

第二十一条 相続人、合併又は分割により設立される法人その他の使用権者の一般承継人(分割による承継の場合にあっては、当該使用権者が実施する事業の全部を承継する法人に限る。)は、当該使用権者が有していた第十三条第一項の裁定(第十九条第三項の裁定を含む。以下この款において単に「裁定」という。)に基づく地位を承継する。

(権利の譲渡)

第二十二条 使用権者は、土地使用権等の全部又は一部を譲り渡そうとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の承認を受けなければならない。この場合において、当該使用権者は、土地使用権等の全部を譲り渡そうとするときはその実施する事業の全部を、土地使用権等の一部を譲り渡そうとするときはその実施する事業のうち当該土地使用権等の一部に対応する部分を併せて譲り渡さなければならない。

2 都道府県知事は、前項の承認をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 第一項の承認に係る土地使用権等の全部又は一部を譲り受けた者は、使用権者が有していた裁定に基づく地位を承継する。

(裁定の取消し)

第二十三条 都道府県知事は、使用権者が次の各号のいずれかに該当するときは、裁定(前条第一項の承認を含む。以下この条において同じ。)を取り消すことができる。

一 この法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反したとき。

二 実施する事業が第十一条第一項各号(第二号を除き、第十九条第二項において準用する場合を含む。)に掲げる要件のいずれかに該当しないこととなったとき。

三 正当な理由なく裁定申請(第十九条第一項の規定による裁定の申請を含む。)に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により裁定を取り消したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 裁定は、前項の規定による公告があった日以後その効力を失う。

(原状回復の義務)

第二十四条 使用権者は、土地等使用権の存続期間が満了したとき又は前条第一項の規定により裁定が取り消されたときは、使用権設定土地を原状に回復し、これを返還しなければならない。ただし、当該使用権設定土地を原状に回復しないことについてその確知所有者の全ての同意が得られたときは、この限りでない。

(原状回復命令等)

第二十五条 都道府県知事は、前条の規定に違反した者に対し、相当の期限を定めて、使用権設定土地を原状に回復することを命ずることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定により使用権設定土地の原状回復を命じようとする場合において、過失がなくて当該原状回復を命ずべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、当該原状回復を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復を行わないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 前項の規定により使用権設定土地の原状回復を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(報告及び立入検査)

第二十六条 都道府県知事は、この款の規定の施行に必要な限度において、使用権者（裁定申請をしている事業者でまだ土地使用権等を取得していないもの及び使用権者であった者を含む。以下この項において同じ。）に対し、その事業に関し報告をさせ、又はその職員に、使用権者の事務所、使用権設定土地その他の場所に立ち入り、その事業の状況若しくは事業に係る施設、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第二節 特定所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例

第一款 収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例

(裁定申請)

第二十七条 起業者（土地収用法第八条第一項に規定する起業者をいう。以下同じ。）は、同法第二十条の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地（同法第十七条第一項第二号に規定する起業地をいう。）内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、同法第二十六条第一項の規定による告示があった日（同法第三十一条の規定により収用又は使用の手続が保留されていた特定所有者不明土地にあつては、同法第三十四条の三の規定による告示があった日）から一年以内に、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

2 前項の規定による裁定の申請（以下この款において「裁定申請」という。）をしようとする起業者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した裁定申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 起業者の氏名又は名称及び住所

二 事業の種類

三 収用し、又は使用しようとする特定所有者不明土地（以下この款（次条第一項各号列記以外の部分及び第二十九条第一項を除く。）において単に「特定所有者不明土地」という。）の所在、地番、地目及び地積

四 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情

五 特定所有者不明土地に関する所有権その他の権利を取得し、又は消滅させる時期

六 特定所有者不明土地等（特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件をいう。次項第二号ハ及び第三十一条第三項において同じ。）の引渡し又は当該物件の移転の期限（第三十二条第二項第三号において「特定所有者不明土地等の引渡し等の期限」という。）

七 特定所有者不明土地を使用しようとする場合においては、その方法及び期間

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 土地収用法第四十条第一項第一号の事業計画書に記載すべき事項に相当するものとして国土交通省令で定める事項を記載した事業計画書

二 次に掲げる事項を記載した補償金額見積書

イ 特定所有者不明土地の面積（特定所有者不明土地を含む一団の土地が分割されることとなる場合にあっては、当該一団の土地の全部の面積を含む。）

ロ 特定所有者不明土地にある物件の種類及び数量

ハ 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

ニ 特定所有者不明土地の確知関係人（土地収用法第八条第三項に規定する関係人（ホにおいて単に「関係人」という。）であって、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第二項において同じ。）の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

ホ 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等（特定所有者不明土地の所有者又は関係人をいう。以下同じ。）が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳

三 その他国土交通省令で定める書類

（公告及び縦覧）

第二十八条 都道府県知事は、裁定申請があった場合においては、起業者が収用し、又は使用しようとする土地が特定所有者不明土地に該当しないと認めるときその他当該裁定申請が相当でないと認めるときを除き、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げ

る事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

一 裁定申請があった旨

二 特定所有者不明土地の所在、地番及び地目

三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨

イ 特定所有者不明土地所有者等又は特定所有者不明土地の準関係人（土地収用法第四十三条第二項に規定する準関係人をいう。）であつて、前条第二項の裁定申請書又は同条第三項第二号の補償金額見積書に記載された事項（裁定申請書にあつては、同条第二項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項を除く。）について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由

ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの（イに掲げる者を除く。） 当該特定所有者不明土地の所有者である旨

四 その他国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、裁定申請があった旨を、前条第三項第二号の補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地の確知所有者及び確知関係人に通知しなければならない。

（裁定申請の却下）

第二十九条 都道府県知事は、裁定申請があった場合において、起業者が収用し、又は使用しようとする土地が特定所有者不明土地に該当しないと認めるときその他当該裁定申請が相当でないと認めるときは、当該裁定申請を却下しなければならない。

2 都道府県知事は、前条第一項の規定による公告をした場合において、同項の縦覧期間内に同項第三号イの規定による申出があつたとき又は同号ロに掲げる者の全てから同号ロの規定による申出があつたときは、当該公告に係る裁定申請を却下しなければならない。

3 都道府県知事は、前二項の規定により裁定申請を却下したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その理由を示して、その旨を当該裁定申請をした起業者に通知しなければならない。

（裁定手続の開始の決定等）

第三十条 都道府県知事は、裁定申請があつた場合においては、前条第一項又は第二項の規定により当該裁定申請を却下するときを除き、第二十八条第一項の縦覧期間の経過後遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始を決定してその旨を公告し、かつ、当該特定所有者不明土地の

所在地を管轄する登記所に、当該特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地に関する権利について、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始の登記を囑託しなければならない。

- 2 土地収用法第四十五条の三の規定は、前項の裁定手続の開始の登記について準用する。
- 3 第一項の規定による裁定手続の開始の決定については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

（土地収用法との調整）

第三十一条 裁定申請に係る特定所有者不明土地については土地収用法第三十九条第一項の規定による裁決の申請をすることができず、同項の規定による裁決の申請に係る特定所有者不明土地については裁定申請をすることができない。

- 2 裁定申請に係る特定所有者不明土地については、土地収用法第二十九条第一項の規定は、適用しない。
- 3 裁定申請に係る特定所有者不明土地等については、土地収用法第三十六条第一項の規定にかかわらず、同項の土地調書及び物件調書を作成することを要しない。
- 4 裁定申請に係る特定所有者不明土地について、第二十八条第一項の規定による公告があるまでの間に土地収用法第三十九条第二項の規定による請求があったときは、当該裁定申請は、なかったものとみなす。
- 5 裁定申請について第二十八条第一項の規定による公告があったときは、当該裁定申請に係る特定所有者不明土地については、土地収用法第三十九条第二項の規定による請求をすることができない。
- 6 第二十九条第二項の規定により裁定申請が却下された場合における当該裁定申請に係る特定所有者不明土地についての土地収用法第二十九条第一項及び第三十九条第一項の規定の適用については、これらの規定中「一年以内」とあるのは、「特定期間（当該事業に係る特定所有者不明土地（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）第二条第二項に規定する特定所有者不明土地をいう。）について同法第二十七条第一項の規定による裁定の申請があつた日から同法第二十九条第二項の規定による処分に係る同条第三項の規定による通知があつた日までの期間をいう。）を除いて一年以内」とする。

（裁定）

第三十二条 都道府県知事は、第二十九条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下するとき及び裁定申請が次の各号のいずれかに該当するときを除き、裁定申請をした起業者が当該裁定申請に係る事業を実施するため必要な限度において、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定をしなければならない。

- 一 裁定申請に係る事業が土地収用法第二十六条第一項の規定により告示された事業と異なるとき。
- 二 裁定申請に係る事業計画が土地収用法第十八条第二項の規定により事業認定申請書

に添付された事業計画書に記載された計画と著しく異なるとき。

2 前項の裁定（以下この款において単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積
- 二 特定所有者不明土地に関する所有権その他の権利を取得し、又は消滅させる時期
- 三 特定所有者不明土地等の引渡し等の期限
- 四 特定所有者不明土地を使用する場合には、その方法及び期間
- 五 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額

六 第三十五条第二項の規定による請求書又は要求書の提出があった場合においては、その採否の決定その他当該請求又は要求に係る損失の補償の方法に関し必要な事項

3 裁定は、前項第一号及び第四号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第五号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第五号に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かななければならない。

5 収用委員会は、前項の規定により意見を述べるため必要があると認めるときは、その委員又はその事務を整理する職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。

6 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。  
（裁定の通知等）

第三十三条 都道府県知事は、裁定をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨及び前条第二項各号に掲げる事項を、裁定申請をした起業者及び当該事業に係る特定所有者不明土地所有者等で知れているものに文書で通知するとともに、公告しなければならない。

（裁定の効果）

第三十四条 裁定について前条の規定による公告があったときは、当該裁定に係る特定所有者不明土地について土地収用法第四十八条第一項の権利取得裁決及び同法第四十九条第一項の明渡裁決があったものとみなして、同法第七章の規定を適用する。

（損失の補償に関する土地収用法の準用）

第三十五条 土地収用法第六章第一節（第七十六条、第七十七条後段、第七十八条、第八十一条から第八十三条まで、第八十六条、第八十七条及び第九十条の二から第九十条の四までを除く。）の規定は、裁定に係る特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償について準用する。この場合において、同法第七十条ただし書中「第八十二条から第八十六条まで」とあるのは「所

有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号。以下「所有者不明土地法」という。）第三十五条第一項において準用する第八十四条又は第八十五条」と、「収用委員会の裁決」とあるのは「都道府県知事の裁定」と、同法第七十一条中「権利取得裁決」とあり、並びに同法第七十三条、第八十四条第二項及び第八十五条第二項中「明渡裁決」とあるのは「所有者不明土地法第三十二条第一項の裁定」と、同法第八十条中「前二条」とあるのは「所有者不明土地法第三十五条第一項において準用する前条」と、同法第八十四条第一項中「起業者、土地所有者又は関係人」とあるのは「起業者」と、同項及び同条第二項、同条第三項において準用する同法第八十三条第三項から第六項まで並びに同法第八十五条中「収用委員会」とあるのは「都道府県知事」と、同法第八十四条第二項、同条第三項において準用する同法第八十三条第三項及び同法第八十五条第二項中「裁決を」とあるのは「裁定を」と、同条第一項中「起業者又は物件の所有者」とあるのは「起業者」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

- 2 前項において準用する土地収用法第七十九条の規定による請求又は同項において準用する同法第八十四条第一項若しくは第八十五条第一項の規定による要求をしようとする起業者は、裁定申請をする際に、併せて当該請求又は要求の内容その他国土交通省令で定める事項を記載した請求書又は要求書を都道府県知事に提出しなければならない。

（立入調査）

第三十六条 都道府県知事は、この款の規定の施行に必要な限度において、その職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。

- 2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

第二款 都市計画事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例

第三十七条 施行者（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十六項に規定する施行者をいう。第三項において同じ。）は、同法第五十九条第一項から第四項までの認可又は承認を受けた都市計画事業（同法第四条第十五項に規定する都市計画事業をいう。第三十九条第一項及び第四十六条第二号において同じ。）について、その事業地（同法第六十条第二項第一号に規定する事業地をいう。）内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

- 2 第二十七条第二項及び第三項、第二十八条から第三十条まで並びに第三十一条第一項及び第三項から第五項までの規定は、前項の規定による裁定の申請について準用する。この場合において、第二十七条第二項中「起業者は」とあるのは「施行者（都市計画法第四条第十六項に規定する施行者をいう。以下同じ。）は」と、同項第一号、第二十八

条第一項並びに第二十九条第一項及び第三項中「起業者」とあるのは「施行者」と、第二十七条第三項第一号及び第二号ニ、第二十八条第一項第三号イ、第三十条第二項並びに第三十一条第一項及び第三項から第五項までの規定中「土地収用法」とあるのは「都市計画法第六十九条の規定により適用される土地収用法」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

3 都道府県知事は、前項において準用する第二十九条第一項又は第二項の規定により第一項の規定による裁定の申請（以下この項において「裁定申請」という。）を却下するとき及び裁定申請が次の各号のいずれかに該当するときを除き、裁定申請をした施行者が当該裁定申請に係る事業を実施するため必要な限度において、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定をしなければならない。

一 裁定申請に係る事業が都市計画法第六十二条第一項の規定により告示された事業と異なるとき。

二 裁定申請に係る事業計画が都市計画法第六十条第一項第三号（同法第六十三条第二項において準用する場合を含む。）の事業計画と著しく異なるとき。

4 第三十二条（第一項を除く。）から前条までの規定は、前項の裁定について準用する。この場合において、第三十三条中「起業者」とあるのは「施行者（都市計画法第四条第十六項に規定する施行者をいう。以下同じ。）」と、第三十四条及び第三十五条中「土地収用法」とあり、及び「同法」とあるのは「都市計画法第六十九条の規定により適用される土地収用法」と、同条第一項中「起業者」とあるのは「施行者」と、同条第二項中「起業者」とあるのは「施行者」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

### 第三節 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

第三十八条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次条第五項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

## 第四章 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

### 第一節 土地所有者等関連情報の利用及び提供

第三十九条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等（土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。）を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報（土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）を、その保有に当たって特定さ

れた利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、都道府県知事及び市町村長は、国及び地方公共団体以外の者に対し土地所有者等関連情報を提供しようとするときは、あらかじめ、当該土地所有者等関連情報を提供することについて本人（当該土地所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。ただし、当該都道府県又は市町村の条例に特別の定めがあるときは、この限りでない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
- 5 国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

#### 第二節 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

第四十条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後十年以上三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

- 2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。
- 3 登記官は、前二項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第一項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。
- 4 前三項に定めるもののほか、第一項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第二項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

## 第五章 雑則

### (職員の派遣の要請)

第四十一条 地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

### (職員の派遣の配慮)

第四十二条 国土交通大臣は、前条の規定による要請があったときは、その所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めるものとする。

### (地方公共団体の援助)

第四十三条 地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者その他の所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、所有者不明土地の使用の方法に関する提案、所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言、土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の援助を行うよう努めるものとする。

### (手数料)

第四十四条 都道府県は、第二十七条第一項又は第三十七条第一項の規定による裁定の申請に係る手数料の徴収については、当該裁定の申請をする者から、実費の範囲内において、当該事務の性質を考慮して損失の補償金の見積額に応じ政令で定める額を徴収することを標準として条例を定めなければならない。

### (権限の委任)

第四十五条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

### (事務の区分)

第四十六条 この法律の規定により都道府県が処理することとされている事務のうち次に掲げるものは、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

- 一 第二十八条、第二十九条、第三十条第一項、第三十二条第一項、第三十三条、第三十五条第一項において準用する土地収用法第八十四条第二項、第八十五条第二項及び第八十九条第一項、第三十五条第一項において準用する同法第八十四条第三項において準用する同法第八十三条第三項から第六項まで並びに第三十六条第一項に規定する事務（同法第十七条第一項各号に掲げる事業又は同法第二十七条第二項若しくは第四項の規定により国土交通大臣の事業の認定を受けた事業に関するものに限る。）
- 二 第三十七条第二項において準用する第二十八条、第二十九条及び第三十条第一項、第三十七条第三項、同条第四項において準用する第三十三条、同項において準用する

第三十五条第一項において準用する土地収用法第八十四条第二項、第八十五条第二項及び第八十九条第一項、第三十七条第四項において準用する第三十五条第一項において準用する同法第八十四条第三項において準用する同法第八十三条第三項から第六項まで並びに第三十七条第四項において準用する第三十六条第一項に規定する事務（都市計画法第五十九条第一項から第三項までの規定により国土交通大臣の認可又は承認を受けた都市計画事業に関するものに限る。）

（省令への委任）

第四十七条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令又は法務省令で定める。

（経過措置）

第四十八条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

#### 第六章 罰則

第四十九条 第二十五条第一項の規定による命令に違反した者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第五十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十三条第五項（第十九条第四項において準用する場合を含む。）又は第三十二条第五項若しくは第三十六条第一項（第三十七条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による調査を拒み、妨げ、又は忌避した者
  - 二 第二十条第一項又は第二項の規定に違反した者
  - 三 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をした者
- 2 前項（第二号（第二十条第二項に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）の規定は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用を妨げない。

第五十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

#### 附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第三章第一節及び第二節、第四十四条、第四十六条並びに第六章並びに附則第三項の規定は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(地方自治法の一部改正)

3 地方自治法の一部を次のように改正する。

別表第一に次のように加える。

|  |  |
|--|--|
| <p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法<br/>(平成三十年法律第四十九号)</p> | <p>この法律の規定により都道府県が処理することとされている事務のうち、次に掲げるもの</p> <p>一 第二十八条、第二十九条、第三十条第一項、第三十二条第一項、第三十三条、第三十五条第一項において準用する土地収用法第八十四条第二項、第八十五条第二項及び第八十九条第一項、第三十五条第一項において準用する同法第八十四条第三項において準用する同法第八十三条第三項から第六項まで並びに第三十六条第一項に規定する事務（同法第十七条第一項各号に掲げる事業又は同法第二十七条第二項若しくは第四項の規定により国土交通大臣の事業の認定を受けた事業に関するものに限る。）</p> <p>二 第三十七条第二項において準用する第二十八条、第二十九条及び第三十条第一項、第三十七条第三項、同条第四項において準用する第三十三条、同項において準用する第三十五条第一項において準用する土地収用法第八十四条第二項、第八十五条第二項及び第八十九条第一項、第三十七条第四項において準用する第三十五条第一項において準用する同法第八十四条第三項において準用する同法第八十三条第三項から第六項まで並びに第三十七条第四項において準用する第三十六条第一項に規定する事務（都市計画法第五十九条第一項から第三項までの規定により国土交通大臣の認可又は承認を受けた都市計画事業に関するものに限る。）</p> |
|--|--|

(総務・法務・国土交通・内閣総理大臣署名)

## 제11회 보상 관련 한·일 합동세미나 第11回 韓日 合同 補償 세미나

---

|          |  |
|----------|--|
| 發行日      | 2019年 11月  |
| 發行人      | 韓國鑑定評價士協會長 金舜九   |
| 發行處      | 韓國鑑定評價士協會 鑑定評價室 國際科  |
| 住 所      | 52, Bangbae-ro, Seocho-gu, Seoul, Korea (06705)                              |
| Homepage | <a href="http://www.kapanet.or.kr">http://www.kapanet.or.kr</a>              |
| E-mail   | <a href="mailto:international@kapanet.or.kr">international@kapanet.or.kr</a> |
| 出版社      | 建設交通Journal  |

---

※ 본 책자의 무단전재, 재배포 및 복제를 금합니다.

All rights reserved.