

2017 韓日補償セミナー

主題：残餘地損失補償と
政策の課題

発表者：鑑定評価士 裴煥煥
韓国, Hana鑑定評価法人, MRICS
Ph.D(Urban Planning &Development)

目次

I.

研究背景と研究の目的

II.

外国の残地補償の基準

III.

韓国の残地補償の請求権と判例検討

IV.

残地補償の事例と問題点の分析

V.

残地の補償拡大のための政策課題と方案

VI.

結論

I. 序論



1. 研究の背景と目的

2. 残餘地 概念と 残餘地 損失補償問題

I. 序論

◇ 1.研究の背景と目的

◆近年「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(以下、略して“公益事業法”)」に基づく土地の収用又は使用が行われる際、損失補償と関連した苦情の中で際立つものといえ
ば残地補償による被害救済であろう。残餘地の損失補償の韓國の土地収用委員會の傳統的であ
る裁決の態度→厳格な法理基準適用・保守的・中立的立場→公益事業法上の完全な残餘地補償
未洽→被収用者は、正當な損失救済のために 訴訟段階級まで進行→相當な社會的時間と費用の
浪費を招來→未洽の残餘地損失補償問題については、損失補償の政策課課題として擡頭

◎土地収用に伴う残地補償が抱える問題点を公法専門家かつ不動産評価専門家である鑑定評価
士の立場から見直し、政策課題としての改善策を提示することで土地補償に関する被収用者の
財産権の保護に寄与しようとするのが狙いである。

I. 序論

◇ 2. 残地補償の概念

◆ 韓国の「公共公益事業法」上の残地概念の定義

同一な土所有者に属する一段の土地や建設中の一部が公益事業法によって買受、収用される場合に残餘部分に該当する土地や建設物.(公益事業法 第73条1項 外)

◆ 韓国の「公共公益事業法」上の残地価値の低下に基づく補償請求権の種類

1. 残餘地買受収用請求権
2. 残餘地損失補償請求権

Ⅱ. 外國の 殘地 損失補償基準

II. 外國の殘地の損失補償基準

韓國と外國の殘地損失の補償基準 比較表

區 分	韓國	日本	獨逸	美國	フランス	備考
殘餘土地 収用・使用 請求權	認定	認定	認定	認定	認定	公益事業法
殘餘建物 収用・使用 請求權	認定	認定	認定	認定	認定	公益事業法
殘餘地 直接損失補償 請求權	認定	認定	認定	認定	不認定 / 國家賠償責任	公益事業法 國家賠償法
殘餘地 間接損失補償 請求權	原則的に 不認定	原則的に 不認定	農業 損失 認定	原則的に 不認定	不認定	被収用者が立 證責任

Ⅲ. 韓國の 殘地補償の請求權と 判例検討

1. 殘地補償請求權
2. 土地使用時の殘餘地 間接損失補償問題
3. 韓國の判例検討
 - 殘地間接損失請求權の不認定

Ⅲ. 韓國の 殘地 補償請求權と 判例検討

◇ 1.韓國の殘地の補償請求權

◆殘地の의 買受収用請求權 : 公益事業法 第74條第①項

◆殘餘建築物の의 買受収用請求權 : 公益事業法第75條の의2 第②項

◆ 殘地の直接損失報償請求權 : 公益事業法제73條 第①項

◆ 殘餘建物の直接損失報償請求權 : 公益事業法제75條の2 第①項

◆ 殘地の間接損失補償請求權 : 殘地周囲の環境悪化などによる殘地の間接的な効用価値減少分の請求權として、韓國の場合、外國と同様に公益事業法上の明確な法規定の不備のために殘地效用価値が編入前の価値と比較して顕著な価値の低下があったことを被収用者が十分に立証しない限り、認めない。

◆事業地區 外の土地에 대한 間接損失補償請求權規定. : 公益事業法제73條 第 ①項

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇2. 土地 使用時の残餘地 間接損失補償問題

◇残餘地損失補償で現在の最も大きい補償民願の一つが有害施設敷地に使用され、残地の使用請求権の認定與否、有害残餘地に位置する住宅の買受請求権の認定與否と有害施設敷地の残地の損失補償問題についてである。

◇實際に高壓線の鐵塔敷地の編入面積は大きくないが、残地の價值下落損失が大きい實情であり、高壓線が残地の地上空間を通過する境遇は、線下地の賃借料補償も問題が付くようになる。

◇現實は事業施行者が有害施設設置を爲し、土地の収用使用の範圍を十分に分れ広くとって残地の収用使用民願を豫防することを主張する場合、被収用者が残餘地損失を立證することは容易ではない。現行の公益事業法でも残餘地間接損失の原則的に認定していないため、被収用者は残地使用によって間接損失の被害を受け入れるしかないのが實情であるか、訴訟救助を試みている。

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇ 3.既存の判例の検討：残地の 間接損失報償請求権の認定かどうか

3-1. 判例 1

- ◇ 残地の損失への物理的な属性の変更だけでなく、他の環境条件の悪化による残地の減価も損失補償として認める判例(最高裁1994.01.254 判決93・7259)
- ◇ “変電所の上陸適地として收容され、残りの土地は、変電所という危険な施設の設置と土地利用に制限を受けるかが価値を低下させることが明らかであるため、減価の補償が必要とする (最高裁1994.01.254 判決93・7259)。
- ◇ 実際、韓国の補償評価では上記の判決後の残地の損失補償の評価で残地発生前と発生後の画地条件または接近条件などの物理的特性の違いを比較することに加えられる被収用者は、農業や工業などの事業に活用する時に残地の発生前と比較して有害嫌悪施設である環境条件の悪化に伴う事業損失(生産の損失)が予想される場合、残地の発生前と比較して、発生後の事業の損失はさらに残りの価値の低下に含まれていると考えられる残地の価値の低下の損失を残地の損失補償評価に反映してきました。

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇ 3.既存の判例の検討：残地の 間接損失報償請求権の認定かどうか

3-2. 判例 2

- ◇ 残地の損失の要因には、既存の利用状況 (物理的属性) の変更のほか追加の交換価値の低下を含む残地損失を認める判例(最高裁1994.01.254 判決93・7259)
- ◇ 収用裁決時の現実的な使用状況の変更だけでなく、将来効用の可能性の低下に基づく使用価値と交換価値の低下のすべてを残地の減価の損失に含むべきである判例(最高裁判所1998.9.8 判決97・10680判決)
- ◇ 上記判決以来、韓国での残地の損失補償を評価する際に個別要因適用には、画地条件の悪化などの物理的特性の変化を調査することに加えて、交換価値の低下などの将来の効用性の低下を、個別要因のその他の条件から鑑定士が考慮すべき事項であることを来ている。しかし、これらの将来の交換価値の低下の証明を被収用者が十分に証明することは容易ではなく、具体的な判断基準が確立されていないため、現実的に誰もが交換価値の低下を認める、鑑定士が個別要因に価値の低下を計量的に反映することは容易ではない。

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇ 4.最新の判例 検討：残地の 間接損失報償請求権の不認定

4-1.事件概要

- ◇ 事業施行者である韓国道路工事の高速道路工事により土地の一部が編入され、残地が発生した。ところで高速道路工事のための事業認定告示日の すぐ後に、さらに残地に対して国土運輸省からの接道区域で指定しました。原稿である被収用者は高速道路事業施行者である韓国道路工事を相対に公益事業法第73条第1条項に従い、まず、最初に高速道路工事のための土地の一部が編入され、残地の形状の悪化、接近性(アクセシビリティ)が低下する。騒音などの環境条件が悪化されてから、残地の価値の低下があり、第二に、さらに残地に接道区域が地定されて公法上の制限を受け、残地価値が更に低下したと主張し、高速道路事業施行者である韓国道路工事を被告にして、残地の価値下落の直接及び間接の損失補償を請求する 行政訴訟を提起した。

Ⅲ. 韓國の 殘地 補償請求權と 判例検討

◇ 4.最新の判例 検討：殘地の 間接損失報償請求權の不認定

◇ 4-2。被收用者主張

- ◇ 原告(被收用者)所有の土地の一部が高速道路工事に一部が編入されてから、殘地が発生しました。
- ◇ ①土地の面積縮小私形状の不定型の變更で劃地の効率性の減少した(殘地直接損失)、
- ◇ ②高速道路新建設のために殘地の進出口困至難等の接近条件悪化した(殘地間接損失)
- ◇ ③自動車騒音に殘地の環境条件が悪化された(殘地間接損失)
- ◇ ④さらに殘地に接道區域が地定されて土地の開発と利用に制約がにおいて殘地の效用價值が下落した(殘地直接損失)
- ◇ ①~④の殘餘地の直接的および間接的な損失補償を請求。

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇ 4.最新判例 検討：残地の 間接損失報償請求権の不認定



4-3. 第1審判決

◇ ソウル高等法院 2017. 3. 17. 宣告 2016ㄴ60494

◇ 原告主張の残地の価値下落要因としてあげられた上記 ①,②,③は残地損失の訴訟評価を行なった鑑定評価士の意見を引用、明白な証拠として認めることはできないとし、④接道区域指定による残地の価値下落損失は認められるため原告が一部勝訴した。

Ⅲ. 韓国の 残地 補償請求権と 判例検討

◇ 4.最新判例 検討：残地の 間接損失報償請求権の不認定



4-4.最高裁判決

◇ 最高裁第2部、事件2017ドゥ40860 残地価値下落による損失補償の請求

- ◇ <最高裁判決>裁判所は「高速道路の敷地として収用された残地が接道区域に指定されることで建築行為が禁じられ使用価値及び交換価値が下落した損失は、高速道路を敷設する公共事業のため原告所有の一部の土地が取得・使用されることで発生したものではなく、それとは別途、国土交通部長官によって接道区域に指定告示した措置に起因するものであるため、原則的に土地補償法第73条1項にある残地補償の対象に該当しない」ことを明らかにした。続けて、「したがって接道区域指定に伴う残地価格減少の損失道路法に基づき行政主体（国土交通部）を相手に補償を請求すべきである」と説明し、原告の残地補償請求を棄却した。原告主張の残地の価値下落要因としてあげられた上記①,②,③は残地損失の訴訟評価を行なった鑑定評価士の意見を引用、明白な証拠として認めることはできないとし、④接道区域指定による残地の価値下落損失は認められるため原告が一部勝訴した。

Ⅲ. 韓国の 残餘地 損失補償基準と 判例検討

◇ 4.最新の判例 検討：残地の 間接損失報償請求権の不認定

◇ 4-5. 本事件 에 대한 鑑定評價士의 立場

- ◇ 通常、残地の間接損失は法制度の不備と客観的判断基準の不足により認められていないのが現状だが、画地形状の不整形化という直接的な価値下落による損失までもが認められなかったのは不整形化の程度が軽微だったか、あるいは編入される前から画地形状の不整形化の程度が深刻だったが故に残地の不整形化による価値下落には影響がないものと判断されたものと思われる。
- ◇ 韓国の場合、残地の価値下落に関する損失補償規定が厳しく運用されているのが現状のため残地の価値下落について損失を評価する際、鑑定評価士は残地の不整形化による画地条件の悪化、道路騒音による環境条件の悪化、耕作のための進入路制限に伴うアクセス低下など残地の直間接損失要因について誰もが認める明らかな場合でない限り、個別要因を評価に具体的に反映しない中立的な立場をとっているためである。

IV. 事例研究

– 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

IV. 事例研究

－ 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 1.概要

- ◇ 本事例の残地補償の評価経緯は次のようである。事業施行者である韓国電力（株）は345kV高圧送電線の鉄塔工事のためA地方都市の外郭地域にある被収容者の土地9筆地の一部を収用し高圧送電線路鉄塔を施行した。
- ◇ 被収容者は地方の土地収用委員会に鉄塔敷地の残地買収請求を行なったが、地方の土地収用委員会では残地には従来のに供する著しい不利な条件はないと判断、裁決において収用請求は棄却された。よって被収容者は中央の土地収用委員会に残地の価値低下による損失補償を請求し、中央土地収用委員会では残地補償請求を受け入れ、被収容者の残地補償を裁決した。

IV. 事例研究

－ 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 1.概要

- ◇ この残地補償のための補償評価事例は、既存の高圧線鉄塔敷地として供与された土地の敷地外の残地に対する価値下落を鑑定評価したものである。同じ敷地上の高圧送電線路が上空を通過することで発生する区分地上権に対する高圧線下地損失補償は別途完了（協議済み）している。
- ◇ 本事例は、鉄塔敷設により周辺の土地、すなわち残地の価値が下落するなどの損失が発生した場合の鑑定評価事例に当たる。当該残地の鑑定評価の結果値と残地を一般の不動産市場で安売りした場合の実勢価格とを比較検討してみることで、現行の残地評価法に改善すべき点はないのか探ってみよう。

IV. 事例研究

－ 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 2. 事例 残餘地 評価内譯 検討

2-1. 評価内譯

- ◇ 事例における残地の評価結果として対象の土地9筆地を地目別（林野、田、埜(宅)地）・用途地域別（保全緑地、自然緑地、第一種住居地域）3つのグループに分類し編入前後の筆地別単価を比較記してみた。従って残地の編入前土地の評価額から収用後の土地の評価額を差し引けば残地の価格下落による金額が算出され、この金額が残地補償金額となる。対象土地の基準時点は全て同じである。残地の編入前後の地目別・用途地域別の補償評価の結果は次の表の通りである。

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◆ ♠ 残餘地 評価 明細表

(地目:林野, 面積:m², 単價:圓, 比率:%)

記 號	地 目	用途 地域	編入前 土地面積	鐵塔敷地 編入面積	編入后 殘餘地面積	① 編入前 殘餘単價	② 編入后 殘餘単價	③ 編入前后 單價比率 (②/①)
1	林	保全 綠地	90,643	217	90,426	3,000	2,900	96.7
2	林	自然 綠地	60,579	217	60,362	9,000	8,400	93.3
3	林	1種一 般住居	3,430	217	3,213	300,000	268,000	89.3
							平均	93.1

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◆ ♠ 残餘地 評価 明細表

(地目:田, 面積:m², 単價:圓, 比率:%)

記 號	地 目	用途 地域	編入前 土地面積	鐵塔敷地 編入面積	編入后 殘餘地面積	① 編入前 殘餘単價	② 編入后 殘餘単價	③ 編入前后 單價比率 (②/①)
1	田	保全 綠地	3,864	217	3,647	21,000	19,600	93.3
2	田	自然 綠地	4,185	217	3,968	50,000	44,500	89.0
3	田	1種一 般住居	836	217	619	90,800	77,100	84.8
							平均	89.0

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◆ ♠ 残餘地 評価 明細表

(地目: 垓, 面積: m², 単價: 圓, 比率: %)

記 號	地 目	用途 地域	編入前 土地面積	鐵塔敷地 編入面積	編入后 殘餘地面積	① 編入前 殘餘 _シ 單價	② 編入后 殘餘 _シ 單價	③ 編入前后 單價比率 (②/①)
1	垓	保全 綠地	554	217	337	212,000	188,700	88.9
2	垓	自然 綠地	483	217	266	303,000	260,500	86.0
3	垓	1種一 般住居	448	217	231	454,000	378,100	83.3
							平均	86.1

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 2.事例における残地評価の検討

◇ 2-2. 評価内容の検討結果

◇ 残地に関する鑑定評価内容を検討した結果、次のような示唆が得られた。

◇ 第一、鑑定評価結果、用途地域別にみると用途地域上位グループに属する残地において価値の下落がより大きかった。

◇ 用途地域別にみた残地の編入された土地対比価格の平均比率は、

◇ 保全緑地での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 **93.0%**

◇ 自然緑地での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 **89.4%**

◇ 第一種居住地域での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 **85.8**

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 2.事例における残地評価の検討

◇ 2-2. 評価内容の検討結果

◇ 第二に、地目別にみると上位グループでの残地の価値下落が大きかった

◇ 林野	残地の編入前の土地対比価格の平均比率	93.1%
◇ 田	残地の編入前の土地対比価格の平均比率	89.0%
◇ 埜(宅地)	残地の編入前の土地対比価格の平均比率	86.1%

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 3. 残地の不動産市場における売り出し価格

◇ 3-1. 事例残地の不動産市場への売り出し

- ◇ 被収用者より補償評価事例にある残地の9筆地のうち一部である3筆地の売却コンサルティング依頼があった。そこで不動産仲介法人を通して事例にある残地の鉄塔敷地への編入後の評価額で近隣3箇所不動産仲介業者に物件を売りに出して、6ヶ月間実取引可能な価格水準と買い手の希望価格を聞き出すことができた。実取引可能水準とは仲介業者が提示する価格として、実際の成約可能な多数の呼値の平均価格を指している。また買い手が提示した実取引可能価格水準とは売り出し期間中の数人の購入希望者が提示した買い取り希望価格の平均呼値である。

IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 3.残地の不動産市場における売り出し価格

◇ 3-2.売り出した残地の不動産市場における呼値水準

◇ (残地)売出(評価)価格対比実取引可能水準)

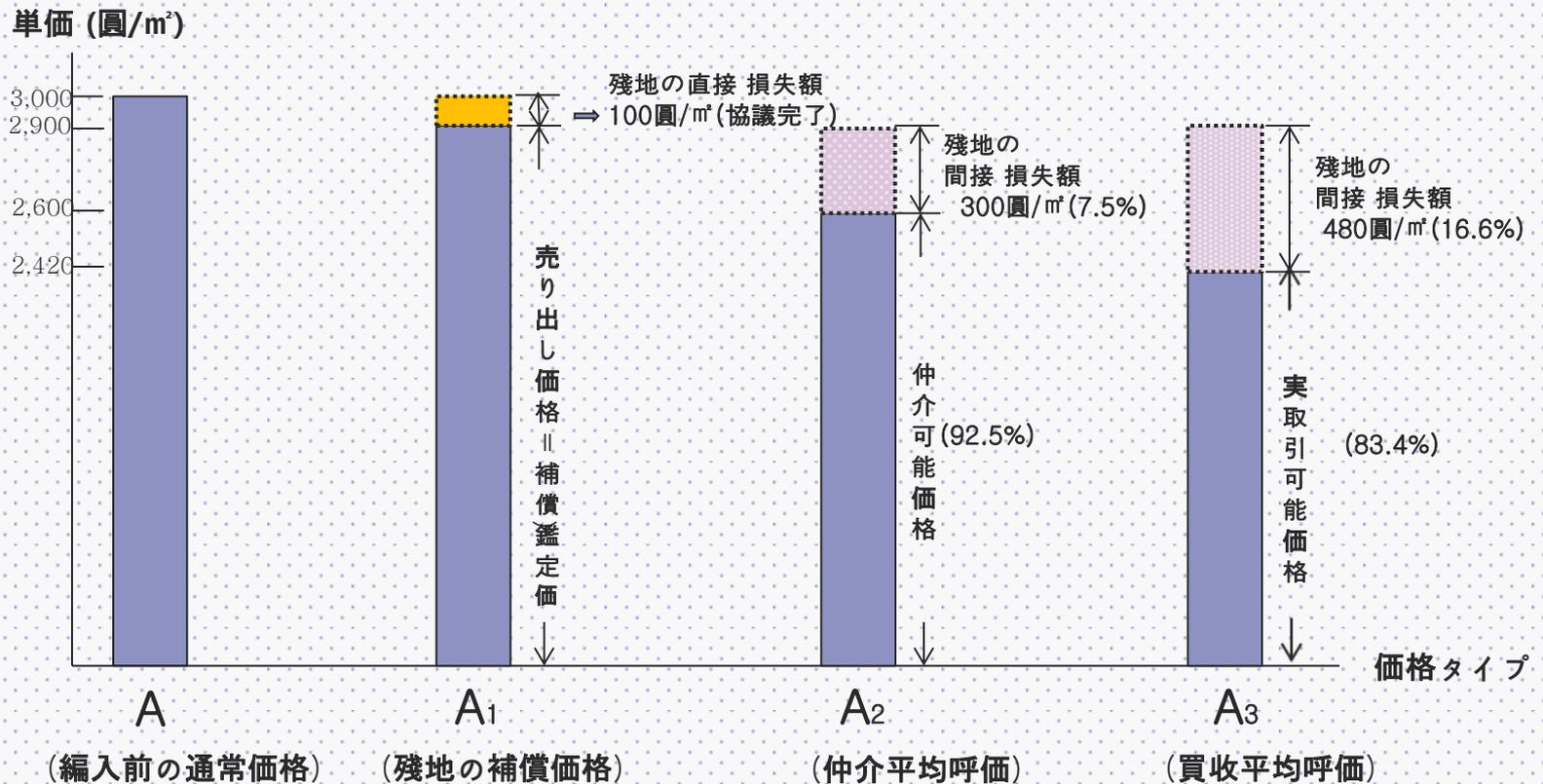
(呼値=単価:ウォン/m²、比率:%)

記 号	用途 地域	地 目	放賣(評価) 単價A	仲介業者提示 實去來可能 單價水準(平均)B	評價額 對比 仲介 呼價比率	買受者 提示 實去來可能 單價水準(評均)C	評價額 對 比 買受希 望價比率	去來 成事 有無
1	保全 綠地	林	2,900	2,600	92.5	2,420	83.4	無
5	自然 綠地	田	44,500	39,000	88.2	34,800	78.1	無
9	1種 一般 住居	垈	378,100	320,000	85.0	281,000	74.3	無
	平均				88.6		78.6	

IV. 事例研究

－ 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

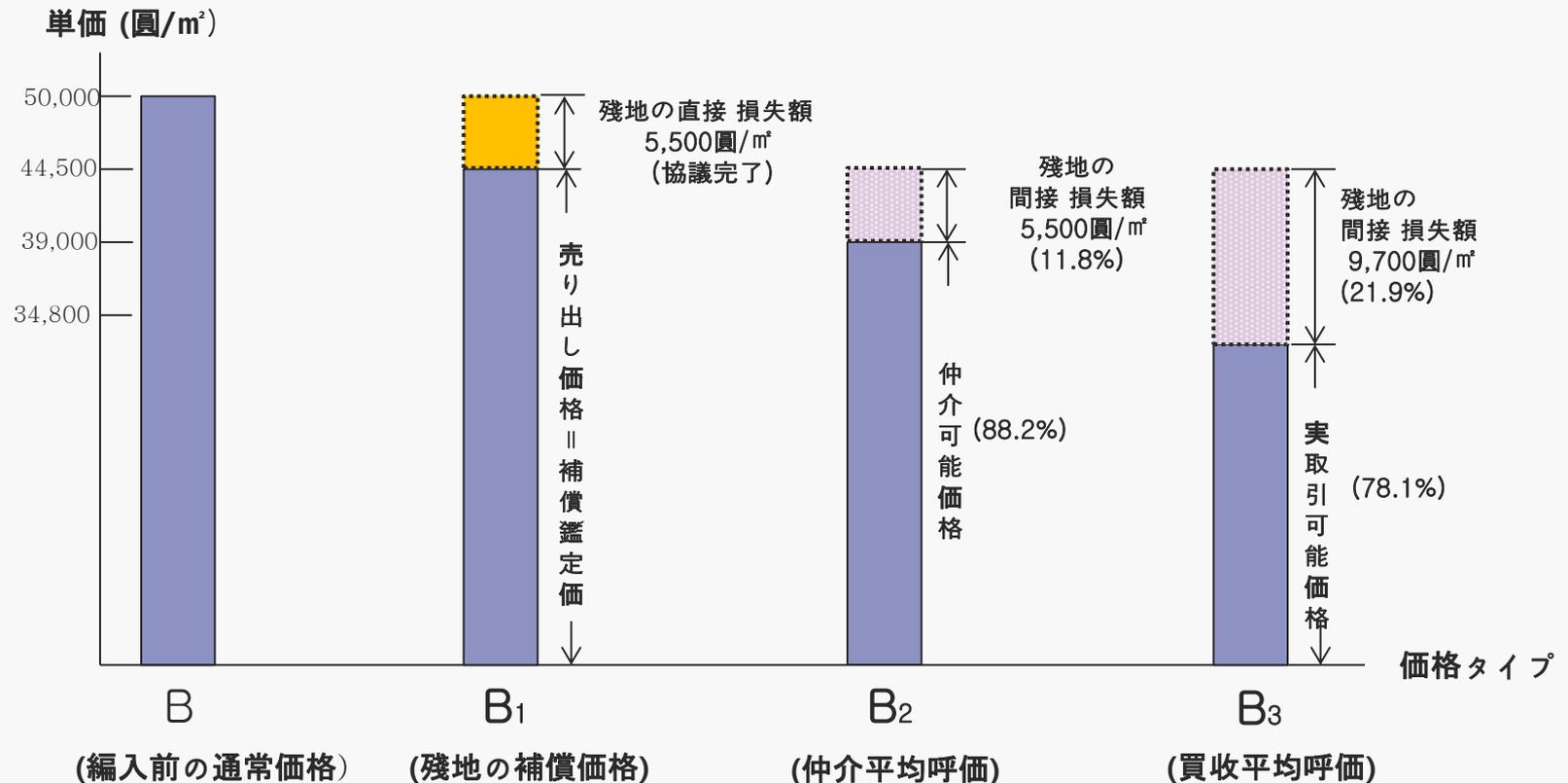
残地間接損失の反映の有を無にする補償鑑定価と 実際の取引可能な価格の違い(林野(記号A))



IV. 事例研究

- 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

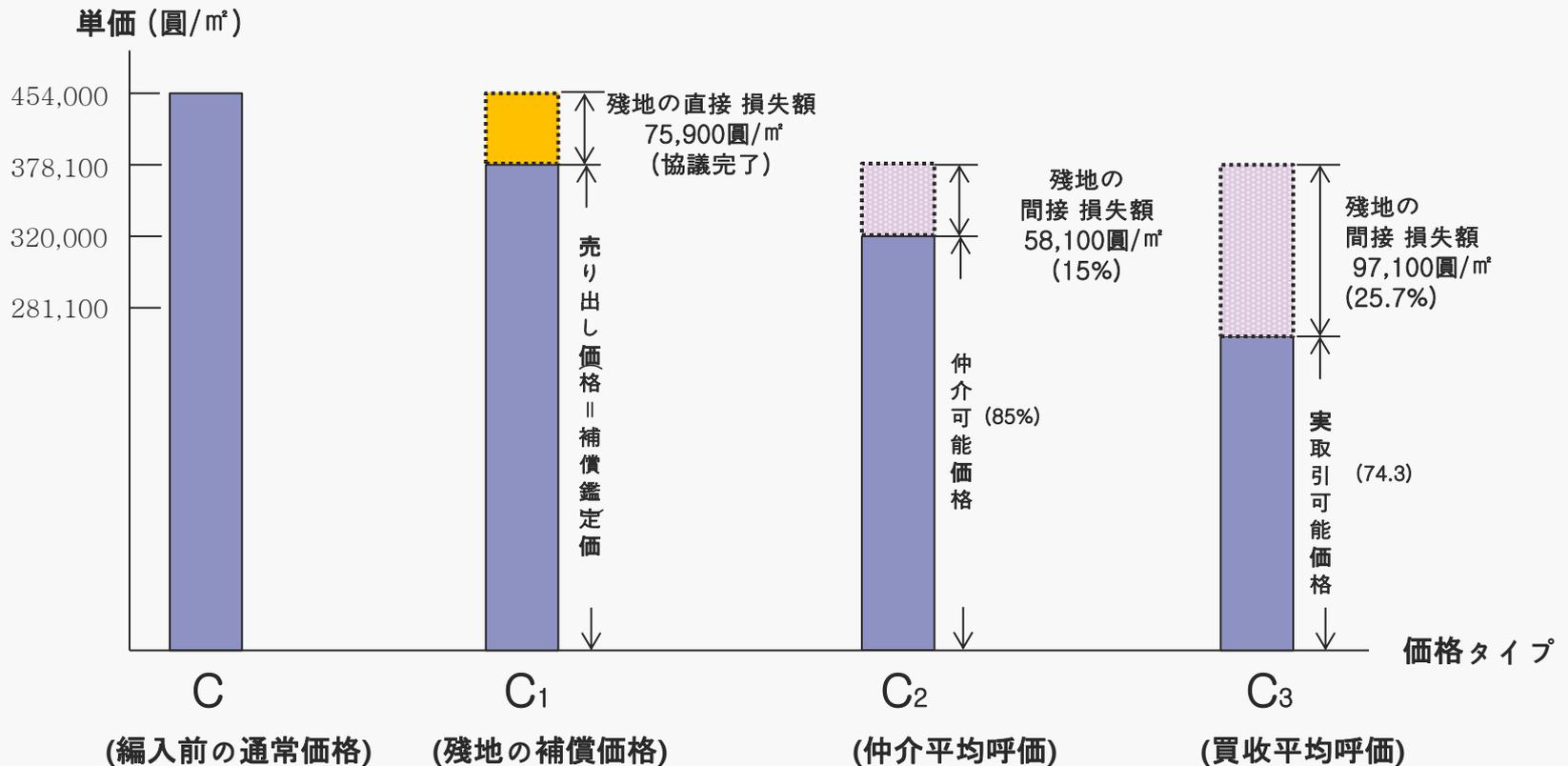
残地間接損失の反映の有を無にする補償鑑定価と 実際の取引可能な価格の違い(田(記号B))



IV. 事例研究

－ 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

残地間接損失の反映の有を無にする補償鑑定価と 実際の取引可能な価格の違い(袋(記号C))



IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 3. 残地の不動産市場における売り出し価格

◇ 3-3. 補償額(売り出し価格)と不動産市場における呼値の比較

- ◇ 鑑定評価士の補償評価額(売り出し価格)と不動産市場の呼値を比較してみると、市場での売却のため鑑定評価額で売り出された残地3筆地は、鑑定評価士による残地評価額と仲介人呼値水準及び実際の購入希望者が提示する実取引可能価格間の誤差が通常範囲の10%を上回っている。
- ◇ 売り出し(鑑定評価)価格対比仲介人の呼値水準は3筆地の平均呼値率が補償鑑定価格対比88.6%であり、買い手が提示する平均実取引希望価格は補償鑑定価格対比78.6%のレベルに止まっている。仮に鑑定評価のレベルを適正とするなら、実際の不動産取引市場においては鉄塔敷設による残地の減価程度を仲介人や購入希望者は鑑定士よりもさらに悲観的であると判断し、正常価格の範疇を超えた特定価格レベルの低下買収金額を提示していることになる。事実のところ、売り手と買い手との価格格差が大き過ぎたことから3筆地は売り出し開始から6ヶ月が立った時点でいずれも取引制約には至っていない。

◇

IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

- ◇ 3. 残地の不動産市場における売り出し価格
- ◇ 3-3.補償額(売り出し価格)と不動産市場における呼値の比較
- ◇ しかし、一方で3筆地はいずれも仲介人が提示する呼値に比べ残地評価額は平均11.4%程度が高いことから残地価格は取引可能価格よりも多少割高の評価となっており、結果的には残地損失評価はいくらか過小評価されたものと受け取ることができる。

IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

- ◆ 4.残地の鑑定評価額と実取引提示希望価格との格差の要因
- ◆ 残地の鑑定評価金額と不動産市場における特定の購入希望者の実取引可能な買い取り提示価格との間に格差が生じた原因は様々な要素が複雑に絡んでいるものと思われるが、大きくまとめると、次の5つを要因として捉えることができる
- ◆ 1) 不動産市場における購入希望者の制限によって買取り希望価格が正常価格に比べ低い特定価格が形成されたものと考える。
- ◆ 2) 農耕作を行うものが健康上の危害を恐れたり、景観上の威圧感あるいは心理的な抵抗を感じたりなどの目に見えない減価要因が、鑑定の個別要因として十分反映されなかったものと考える。
- ◆ 3) 上位用途地域内の上位地目を鑑定評価する際、第一種居住地域内の敷地で考慮されるような利用価値の低下が市場価値に与える影響の分析が不十分であったと考えられる。

IV. 事例研究

-残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

- ◇ 4.残地の鑑定評価額と実取引提示希望価格との格差の要因
- ◇ 4) 不動産市場では鉄塔近隣の残地の場合、鉄塔の敷設による通行路の迂回、営農機械の出入りや航空防除などに不自由さが増すなど耕作の不便が加重されるとみている。
- ◇ 5) 実際、不動産市場では嫌悪施設に隣接した残地の場合、換価性が低いことに敏感である。

IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

- ◆ **4.残地の鑑定評価額と実取引提示希望価格との格差の要因**
- ◆ 残地の売り出し価格(残地の補償額と同じ)には補償の評価規定に基づき残地の間接損失要因の価格に含まれておらず、不動産仲介商と購入希望者は取引可能な価格で残地の必然の損失分まで更に減額して金額を提示した。
- ◆ 一方に損失補償の面での要因を把握し、補償の評価額から不動産仲介業者の仲介が可能な価格と買主の購入希望価格(以下から“不動産市場における呼値”がと略称することにする)のレベルが低いことは、既存の土地の高圧線用鉄塔の敷地としての編入によって発生した残地の価値の低下と呼ばれる直接の損失と同様、本に隣接した土地の空中を通過する高圧送電線の線下地の外側の境界線に隣接する本の残地に潜むの間接の損失要因と共に不動産仲介業者の仲介が可能な価格と買主の購入希望価格に含まれていることから見る事ができる。

IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 4.残地の鑑定評価額と実取引提示希望価格との格差の要因

- ◇ 。実際、不動産仲介業者を通して購入希望者の意見を間接的に聞き取り、仲介人の意見を聴取した結果、売り出された残地の場合、有用性が著しく低下するため通常の鉄塔の敷設のない近隣類似物件に比べ当該地域では市場で3割以上割引(減価)された呼値になることが多いという。また、地域・位置・土地用途・地目によっては土地売買市場で長期間売れ残り物件となって事実上換価できない場合が多いという。

IV. 事例研究

－残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

◇ 5. 5. 嫌悪施設の残地鑑定評価時の留意点

- ◇ 適正な残地補償のため補償評価を行う鑑定評価士も一般の残地と違って嫌悪施設に隣接した場合、残地補償評価事例に見られるように残地評価時は残地単独の取引事例を集めるのが難しく、不動産市場での価格形成も開発当時、あるいは維持管理時においてかなり利用価値が下がるため換価性に多くの制約がある。そのため不動産取引市場でも正常価格以下の特定価格が形成される点を踏まえ、鑑定士が評価を行う際は価格形成要因について精密な調査を行わなければならない。嫌悪施設に隣接した残地の場合、将来施設の移転が見込まれるような理由が発生しない限り、現実的に残地の開発可能性は薄い。従って、評価に個別要因のその他の条件にある将来動向面でも減価要因になると考えられる。

V. 残地損失補償の政策課題と 改善案

V. 残餘地 損失補償の 政策課題と 改善方案

1. 概要

残地の損失補償に当たり、特に事業施行者側として残地の判断基準をどこまで厳しく運用すべきかは悩ましい問題である。また嫌悪施設に隣接した残地の実質的な市場価値の低下に準ずる損失補償金を算定しなければいけない。鑑定評価士は損失補償評価の専門家として残地を収用・使用する際、公益事業法に基づいて事業施行者が提示する補償評価基準を遵守しつつも被収容者の権益を保護する観点から評価に臨むべきである。

韓国の公益事業の場合、残地損失補償に関する異議申し立てなど住民との摩擦を減らすことが政策課題として浮き彫りになっている。以下、残地損失補償に関わる政策課題にはどのようなものがあるのか、またその政策課題別にみた改善策は何なのかを起業者の視点と補償評価の側面からそれぞれ示してみたい。

V. 残餘地 損失補償の 政策課題と 改善方案

2. 残地損失補償に関わる政策課題と改善策

☑ 事業施行者 観点から

区分	政策課題	改善 方案
残地買収	・ 残地補償関連苦情の予防	・ 特別な場合でない限り、土地1筆地を全部収用する全体収用の原則を公益事業法に明文化する
	・ 事前に残地対象の被収用者に意見を聴取する	・ 残地買収対象の被収用者の事前権利の救済
	・ 残地による居住の不便を最小化	・ 住居地など人口密集地の場合は原則として嫌悪施設などの公益事業はできるだけ避ける
残地収用	・ 残地の適正規模の判定	土地収用委員会に残地の適正規模判定のための審議機構を設ける
	・ 残地条件の緩和	・ 公益事業法に残地条件を緩和、被収用者の収用請求権を拡大する
残地使用	・ 原則的に1筆地の土地を全部使用	・ 特別な場合でない限り土地1筆地を全部使用する全体使用の原則を公益事業法に明文化
	・ 残地追加使用請求権	・ 財政が許す範囲で被収用者が請求する場合、残地まで使用を拡大する

V. 残餘地 損失補償の 政策課題と改善方案

1. 残地損失補償に関わる政策課題と改善策

☑補償鑑定評価の側面から-残地実取引価格との格差解消に向けた方策

区分	政策課題	改善策
残地の 損失評価	公益事業の嫌悪施設立地の 際、残地価値の 低下要因に関する踏み込んだ研究	個別要因の環境条件で従来反映される割合が低かった嫌悪施設による景観悪化要因、心理的抵抗、威圧感などの要因を位置規模別に計量化する
		個別要因のその他の条件で従来反映される割合が低かった将来発展動向などに開発可能性、換価性、嫌悪施設の移転可能性、また地中化などによる解消可能性を検討する
		農地の場合、個別要因の画地条件で嫌悪施設立地による残地の価値下落評価時、従来より重点的に反映された画地不整形の悪化、進入路の迂回による耕作不便性の増加の他、追加的に電磁波の影響、航空防除などを環境(耕作)条件に追加反映し、将来発展動向では開発可能性、嫌悪施設の移転可能性、また地中化による解消可能性などを総合的に検討してその他の条件に反映する



VI. 結論

VI. 結論

結論: 残餘地 損失補償 制度 改善を ため 提言

1.<事後損失補償を完全補償と現実化-被収用者の残地損失を完全に治療>

公益事業によって土地の一部が収用され、そのため残地が予想される場合、事業施行者は残地に対する適正な鑑定評価を通して被収用者の損失を補償する努力必要

2. <事前に残餘地発生を最少化する方法検討☞残餘地補償民願の事前的な予防>>

事業認定告示前に豫想残餘地の效用価値の程度について検討して必要する境遇に残餘地の従前用度としての継続的である維よかった可能性と価値下落による被収用者の立場を熟知した後、残地発生を最少化する方法を摸索

VI. 結論

結論: 残餘地 損失補償 制度 改善を ため 提言

3.<被収用者の意見を事前・事後に聴取することを義務化>

☞補償時被収用者の立場を必須的に反映>

補償計画公告以後に直ちに残地対象土地所有者の意見を収斂して被収用者の残地損失補償關聯民願を絞った, 事後的には残地補償結果について被収用者が納得可能な成實の説明と答辯が必要。

4.<公益事業法との關聯個別法の整備>

☞残地補償基準を現實に合わせて緩和

残餘地の買受・収用請求權と損失補償を広く認定する方向に公益事業法との關聯個別法の整備が必要

VI. 結論

結論: 残餘地 損失補償 制度 改善を ため 提言

5.< 残地損失補償評価に任する鑑定評価士の責任認識度の提高>

☞ 残餘地補償評価時残餘地の適度な效用価値下落算定を爲し十分な検討

一般残地とは異なり、嫌悪施建設に近隣接な残地評価時に、有危害施設に近隣接な残地の去來事例捕捉は困難であり、不動産市場での顕著な效用性の低下により換價性も相當な制約に従う、不動産去來市場で正常價格の以下の特定價格に形成される点を勘案して評價に十分に價格形成要原因と残地價值下落要因を比較・検討して評價に反映画することが必要。

VI. 結論

結論: 残地損失補償制度の改善のため提言

6.<残地価値増加分の還收制度導入推進>

☞ 残地損失補償 法理と衡平性を維持

公益事業の施行に土地前面の一部に道路の拡張など公共棟の新設などの有益の施設が立地して残地の価値が増加する場合に、被収用者は有益な公益事業の施行のために残地に無償で間接的である開発利益を得ることができる。この場合には米国やフランスの境遇のように残地価値の増加分に対して適正な方法の鑑定評価をして収用土地の補償額と相計処理など別途の残地価値の増加分の還收制度を作成し、還收措置が必要があります。

公益事業の衡平性側の面から見ると、残地の価値下落の損失補償と残地価値の増加分の還收は公益事業の衡平な法理が適用されることだ。

終わり.

☐ 参考文献

◇ <教科書>

- ◇ 朴秀赫の他、『解説—公益事業法』、韓国鑑定院、2003
- ◇ 方京植、『不動産用語辞典』、不動産研究社、2011
- ◇ リュウ・ヘウン、『土地工法論』、三栄社、2008
- ◇ ---, 『新土地収用補償法論』、プヨンサ、2001

◇ <論文>

- ◇ カン・ヒョンホ、「国内電源施設関連して法制度の現状と問題点」、2015韓国不動産学会春季学術大会資料集、韓国不動産法学会、2015.4、頁9～19
- ◇ クォン・ヨンホ、キム・サンミョン、「立体的空間を利用した土地所有件の範囲」、『土地工法研究』第12集、韓国土地工法学会、2015.5、頁369～388
- ◇ キル・ジュンギョ、「ドイツにおける高圧送電線路の収用及び補償に関する手続法的な考察、土地工法研究第55集、韓国土地工法学会、2011、頁166～183

☐ 参考文献

- ◇ キム・ナムチョル、「送変電設備周辺の地域住民を支援するための法的問題と改善策、『法学研究』第24巻第3号、延世大学法学研究院、2014.9、頁79～94
- ◇ キム・ソンベ、「米国における高圧線下地補償制度と理論」『土地工法研究』第12号、韓国土地工法学会、2011.11、頁204～207
- ◇ キム・テフン、「騒音、振動被害に関する権利救済の検討」、『鑑定評価研究』第15集第2号、韓国不動産研究院、2005、頁37
- ◇ ソ・ギョンギョ、「損失補償制度の争点と改善策」、『鑑定評価論集』第13巻第1号、通巻号数第21号、2014.6、頁50～55
- ◇ シン・ボンギ、「高圧線下地周辺地域の補償及び支援制度の合理的な改善策」、『不動産フォーカス』65号、韓国鑑定院、2013.12.03、頁12～22
- ◇ チョ・ソンベ、「国内電源開発事業に伴う摩擦の事例考察と解決策の提案」、2015韓国不動産学会春季学術大会資料集、韓国不動産法学会、2015.4.3、頁45～46
- ◇ チョ・ヨンパル、「日本の高圧線下地の補償制度」、『土地工法研究』第55集、韓国不動産学会、2011.11、頁227～228

☐ 参考文献

- ◇ チョン・ヨンジュ、「土地財産権の範囲と公用侵害」、『土地工法研究』第43集第1号、韓国土地工法学会、2009.2、頁313～316
- ◇ チェ・ヒョンボク、「フランスにおける送変電設備の敷設とその被害に関する損失補償制度」、『土地工法研究』第55集、韓国土地工法学会、2011.11、頁47～7

- ◇ <鑑定評価の実務解説>
- ◇ 韓国鑑定評価協会『鑑定評価補償に関する指針』、2010
- ◇ 韓国鑑定評価協会、韓国鑑定院、『鑑定評価実務基準解説書(Ⅱ)』、2015

- ◇ <外国文献>
- ◇ Franz Dirnberger, Art. 66, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 2010.
- ◇ Mattis Biedwebeck, Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober-und unterirdischen Leitungen, HLBS, 2008.

☐ 参考文献

- ◇ <韓国最高裁判例>
- ◇ 最高裁第, 1994.01.25 宣告, 事件93ㄴ7259 残地価値下落による損失補償の請求
- ◇ 最高裁第, 1998.09.08 宣告, 事件93ㄴ10680 残地価値下落による損失補償の請求
- ◇ 最高裁第2部、事件2017도ㄱ40860 残地価値下落による損失補償の請求

- ◇ <日本土地収用委員会の裁決事例>
- ◇ 1.1998年5月29日福岡県収用委員会裁決裁決
- ◇ 2.1998年10月15日佐賀県収用委員会裁決
- ◇ 3.2003年6月10日東京都収用委員会裁決

ありがとうございます。

以上で私の論文発表を
終了します。

最後まで聞いて

いただき本当に

ありがとうございます。

裴 暎 煥 (Bae, Young-Hwan)
バエ ヨソ ハソ
M. 82-10-5247-1725
T. 82-2-2182-8000 F. 82-2-571-1170
郵便番號 137-130, ソウル市 瑞草區 良才洞 217番地
ソウル自動車展示館 金冠 5層
都市工學 博士 / 兼任教授
鑑定評價士 / MRICS(英)
E. yhbae2010@hanmail.net
global6@chol.com

HANA (株) 韓國都市開發 E&C 代表
(株) ハナ鑑定評價法人 理事

RICS
国土交通部 指定
大型鑑定評價法人
www.haac.co.kr

www.haac.co.kr
Bae, Young-Hwan
M. 82-10-5247-1725
T. 82-2-2182-8000 F. 82-2-571-1170
5F, Seoul Auto Gallery, 217, Yangjae-Dong,
Seocho-Gu, Seoul, 137-130, Korea
E. yhbae2010@hanmail.net / global6@chol.com
Ph. D (Urban Planning & Development)
Certified Appraiser / Concurrent Professor
Member of Royal Institution of Chartered Surveyors

HANA Korea Urban Development Engineering & Consulting Co., Ltd. President
Hana Appraisal & Consulting Co., Ltd. Director