

土地収用法による仲裁制度を利用した 事業用地取得について

佐藤 圭輝

四国地方整備局 徳島河川国道事務所 用地第三課 (〒770-8554 徳島県徳島市上吉野町3-35)

土地等の取得に際する交渉難航要因が、対償のみの場合において利用できる仲裁制度の事例（一般国道11号改築（徳島インター関連）工事）の紹介を行うとともに、事業認定から裁決申請にいたる収用工程と比較することで、仲裁制度の利用のうえでの問題点を説明する。

キーワード 土地収用法, 仲裁制度, 事業用地取得

1. 事業の概要

当該事業である徳島インター関連工事は、西日本高速道路株式会社施行の高速自動車国道四国横断自動車道阿南四万十線と一般国道11号を徳島インターチェンジで連結させる事業として国土交通省によって施工したものである。

現在、四国地方整備局では、高規格幹線道路網で四国4県を結び、将来の高速交通ネットワークとなる「四国8の字ネットワーク」の形成に向けて、新直轄方式や国道の改築等による整備を進めており、徳島インター関連工事は、西日本高速道路株式会社との合併事業である。

国の施工範囲内と仲裁制度を利用した事業用地は、図-1のとおりである。

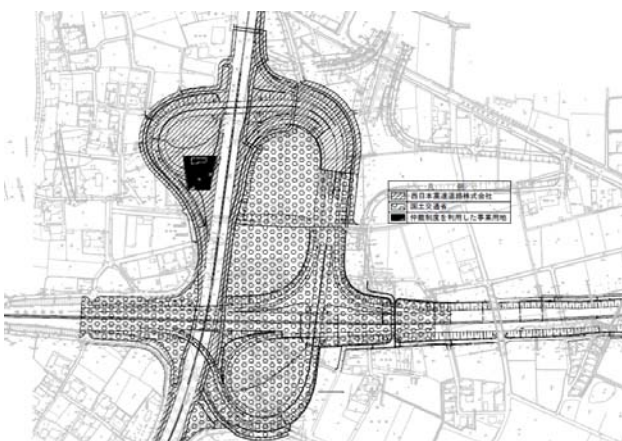


図-1 国と西日本高速道路(株)の施工区分

2. 任意取得によらない用地取得

(1) 収用手続き

任意交渉で土地取得等ができない場合、土地収用法に

基づく手続きにおいては、事業認定の申請を行い、告示→収用測量→裁決申請→収用審理→裁決→補償金支払→土地引き渡し（明け渡し含む）の手順で用地取得することとなる。

ただし、この収用手続きは、確実に事業用地が取得できる反面、事業認定の準備から用地取得の完了まで、一般的に3年程度の長期にわたってしまうこと、また、その手続きは煩雑だけでなく、当事者双方の負担も大きくなる。

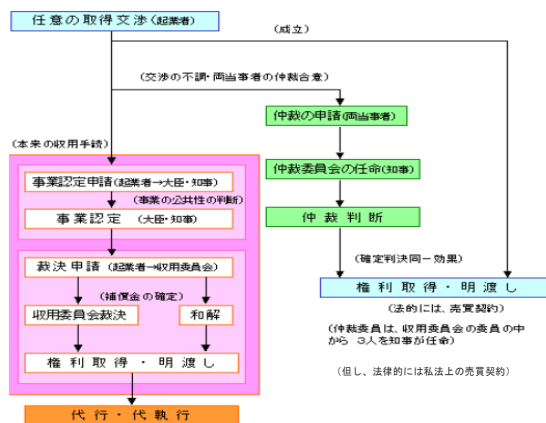


図-2 収用手続きにおける裁決手続及び仲裁手続比較

(2) 仲裁手続き

仲裁制度は、任意取得できない場合の理由が対償のみであるケースが大部分であるにもかかわらず、収用手続きでは解決までに時間がかかることから、平成13年の土地収用法の改正に伴い創設されたものである。

仲裁制度とは、「紛争当事者間の仲裁合意に基づき、紛争の解決を仲裁人に任せ、仲裁人の判断に強制力を持たせて紛争を解決する制度」であり、土地収用法が準用

する仲裁法第45条の規定では、「仲裁判断は確定判決と同一の効力を有する。」とある。

さらに土地収用法によると、争いが対償のみである場合において、事業認定の告示までに当事者双方が仲裁合意し、共同して仲裁申請を行えばよく（法第15条の7第1項）、申請が行われると、事業認定の告示があっても仲裁の手続きは継続して進めることができる。なお、裁決手続きとの二重手続きを回避するため、仲裁申請された土地等に関しては、その仲裁判断まで裁決申請できないことになっている（法第15条の7第3項）。

また仲裁制度は、事業認定を受けなければ申請できない裁決制度と違い、仲裁申請から判断まで早ければ1年以内と、比較的短期間で紛争の解決が図れ、手続きの負担軽減にもつながることから、少しでも早い事業完成を目指す起業者の我々にとって、工程短縮の有効手段にも成りうる。

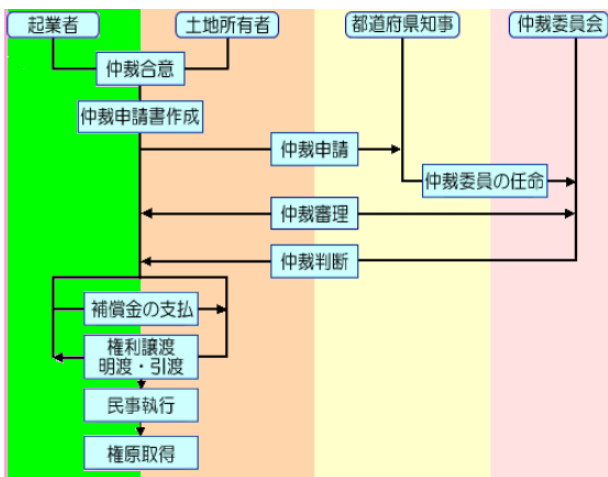


図-3 仲裁制度手続きフロー図

(3) あっせん制度との違い

土地収用法には平成13年改正以前から、収用手続き以外の紛争解決方法として「あっせん」という制度があるが、「仲裁」と「あっせん」との違いについて触れておく。あっせんの対象は、用地取得に関連する事項であれば、補償金に限らず、事業計画から土地の境界争い、その権利の有無など多岐にわたって申請可能であり、その申請自体も、仲裁制度のように当事者双方の合意ではなく、どちらか一方の当事者からでも申請が可能である。また、その申請時期こそ、事業認定告示前に行うことは同じであるが、仲裁審理が告示後も継続されるのに対し、あっせんの場合は、告示と共にその審理が打ち切られることになる。

さらに決定的な違いは、あっせんは、あっせん委員が当事者間の争いの調整を行って、あくまで両者の合意を促すだけにとどまるため、両者の合意が得られない場合には、あっせん自体が成立せず、最終的に紛争が解決しないということも生じている。

3. 本案件の概要

(1) 仲裁時の状況

用地買収は順調に進んだが、土地所有者のA氏については、土地価格不満から了解が得られず、任意契約は難しい状況であった。当時の詳細な状況としては、次の通りである。

- ①国買収範囲については、A氏の案件を残すのみであった。
- ②取得予定地は4筆で全て全筆買収、所有者はA氏を含む共有、もしくはA氏の母親の単独所有。
- ③土地には金融機関の根抵当権が設定（金融機関に確認したところ債務はなかった。）されていた。
- ④土地所有者の不満は土地価格であった。

(2) 争点

起業者は、当該土地は国道の隣に位置しているが、車両が直接乗り入れできないため、国道に接面した土地とはならず、市道に接面した土地（国道11号に接面しない土地）として評価を行った。

一方、A氏は、相続税の納税時において税務署では、国道に接面した土地として国税局の財産評価基準書の路線価で評価されており、以前は中古自動車販売業者へ借地させていたこともあって、国道に接面した土地として国の主張する土地代金に対し、ほぼ倍額の評価を求めてきた。

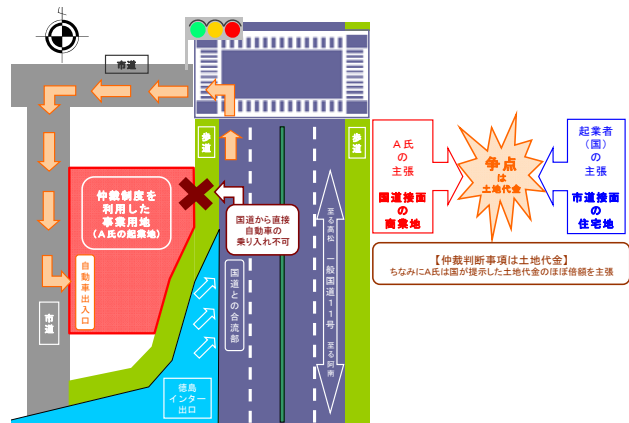


図-4 仲裁制度を利用した事業用地の概略図

(3) 仲裁事項

争いが土地価格のみであることから、仲裁制度を利用することとし、仲裁判断事項は土地代金とした。

(4) 仲裁合意・申請

平成21年2月5日仲裁法第2条第1項による仲裁合意に至りA氏との間で仲裁合意書を締結の上、平成21年2月20日仲裁の申請を行った。

なお、仲裁合意に先だって、起業地の共有者全員からA氏に仲裁等に係る一切の権限を委任するとの委任状が提出された。

主たる仲裁合意事項としての主要項目は次のとおりである。

- ① 仲裁合意の効力として、国及びA氏は、仲裁委員が行う仲裁判断を最終として、これに服する。
- ② 土地所有権は仲裁判断日に国に移転する。
- ③ 起業地所有者は仲裁判断書の送達日から30日以内に土地を引き渡し、所有権移転登記に必要な書類の提出すること。
- ④ 起業地所有者は抵当権等の権利の設定があれば30日以内に権利を消滅させる。

これら以外にも、支払い条件、仲裁手続きにかかった経費等の負担、仲裁判断の期限等も決められた。

なお、今回の仲裁合意については、一般的な内容となっているが、この内容については、当事者間で比較的自由に決めることができるようになっている。

これは、取用手続きにおける取用委員会では、損失の補償に関し、起業者である国や土地所有者等が申し立てた範囲を超えて裁決してはならないという当事者主義というものがあるのに対し、仲裁委員は仲裁に関する規定を除き、土地収用法に拘束されないため、当事者の主張範囲を超えて仲裁判断することが可能なためである。

もちろん、あらかじめ「当事者主義を適用する旨」の仲裁合意を行っていれば、取用手続きと同様に、当事者主義による仲裁判断を行うことも可能である。

(5) 仲裁審理・仲裁判断

仲裁審理は計3回（A氏出席は2回）行われ、平成21年10月29日には仲裁判断がなされた。これにより、同日、土地の所有権は起業者が取得することとなった。

なお、仲裁判断事項である土地価格については、国の主張が完全に認められる結果となった。

4. その後の経緯

仲裁審理終了後、A氏に仲裁合意事項である登記承諾書の提出を求めたところ、仲裁判断の内容（土地価格）に不満があるとして登記承諾書の提出に応じなかった。

取用裁決の場合、裁決日を原因として所有権移転登記は可能となるが、仲裁の場合は、仲裁合意事項である登記承諾書提出がない場合は所有権移転登記を行えない。

これは、仲裁判断がなされることにより成立するのは、あくまでも私法上の売買契約であり、取用裁決のような公法上の行政処分とは異なることから、関係者に代わって代行・代執行といった強制的なことが出来ないためである。よって、もし仲裁合意内容等が履行されない場合は、民事執行手続きを行わなければならないことに

なる。

A氏との交渉経緯から、仲裁判断を反故にすることはある程度想定はしていたことから、当初の方針通り、督促状の発出など、できる限りの協力依頼を行った上で、A氏側を提訴することとした。

(1) 仮処分

登記名義人の内、仲裁判断日以降に死亡された者がおり、A氏とその法定相続人を含め、計12名を対象に、まず、当該地について二重譲渡等をさせないよう徳島地方裁判所へ処分禁止の仮処分の申し立てを民事保全法第13条の規定に基づき行い、平成22年3月3日、仮処分登記がなされた。

(2) 訴訟

当該地を保全した上で、平成22年4月5日、徳島地方裁判所へ仲裁判断による所有権移転登記請求権に基づき、A氏側を提訴した。

請求の趣旨としては次のとおりである。

- ① 被告らは、別紙物件目録記載の各土地について、平成21年10月29日売買を原因とする所有権移転登記手続きをせよ。
- ② 訴訟費用は被告らの負担とする。

(3) 口頭弁論

平成22年6月9日第1回口頭弁論が徳島地方裁判所にて行われ、A氏も出廷したが、事実関係は争いがないため同日結審、7月8日判決言い渡しが決した。

(4) 判決

平成22年7月8日判決が言い渡された。判決主文は次のとおりである。

- ① 被告らは、別紙物件目録記載の各土地について、平成21年10月29日売買を原因とする所有権移転登記手続きをせよ。
- ② 訴訟費用は被告らの負担とする。

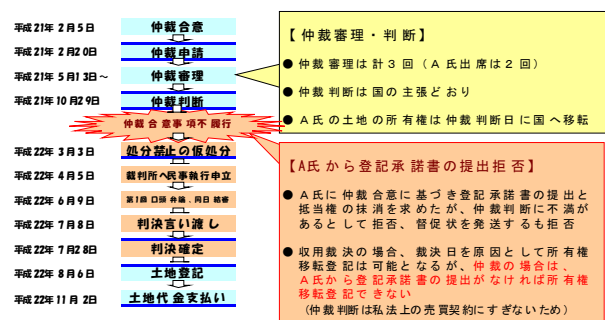


図-5 A氏案件の仲裁手続き時系列図

5. まとめ

(1) 仲裁制度活用によるメリット

①迅速性・当事者の負担軽減

仲裁制度は、収用手続きに比べて、申請書類等も簡略化されており、仲裁の審理も1回から数回という比較的短期間において仲裁判断がなされ、その判断も確定判決と同等の効力を有することから、紛争が早期に解決されることになる。

結果として、当事者双方の様々な負担が軽減されるといった点にも優れることになる。

②非公開性

原則公開の収用手続きに比べ、仲裁制度は原則非公開となっており、補償内容が公開されないことから、個人であればプライバシーの保護になる。また法人であれば、営業上の秘密などを公開されることもなく、また起業者と争っていることが周知されることによるイメージダウンを避けられる。

③柔軟性

仲裁申請前に決めておく仲裁合意内容について、最低限の条件を満たしていれば、当事者間で比較的自由に決めることが出来る。

(2) 仲裁制度活用による限界とリスク

①争いが「対償」のみの場合に限られること。

②私法上の売買契約にあたるため、強制執行不可であること。

③仲裁申請に係る土地もしくは物件の所有権その他の権利について、裁決申請または裁決申請請求をすることができない。

④仲裁申請範囲は、事業認定区域内に限定されること。

⑤任意取得者との公平性

仲裁判断の結果が、我々が提示した補償額を上回

れば、先に任意契約した地権者との間で不公平が生じてしまう場合がある。

(3) 最後に

仲裁制度は、事業認定を受けなくても用地取得ができる反面、相手方の出方によっては、民事執行手続きに頼らざるを得ないため、工事着手時期までに、確実に事業用地を取得する場合には、収用手続きを行う方が無難な場合もある。今回の事例であれば、ある程度想定していたとはいえ、仲裁合意事項を反故にされたことにより、結果として仲裁合意から土地の登記まで実に1年半という収用手続きと大差のない時間を要することになってしまった。

しかしながら、仲裁制度が当事者双方の負担軽減につながる制度であることは間違いなく、この制度を利用するのであれば、今回のようなリスクとその対応策についてあらかじめ入念な検討を行っておくことや、事業認定を含めた収用工程と比較検討しておくことが必要であると考えます。

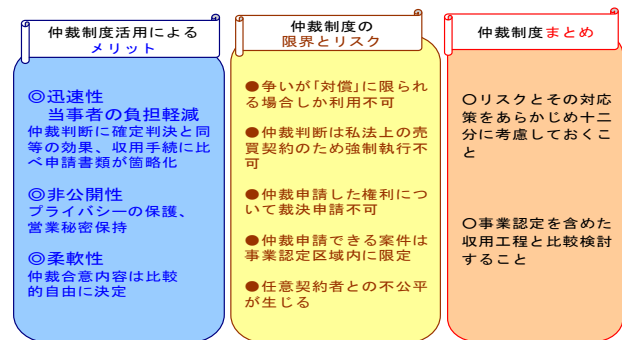


図-6 仲裁制度の活用にあたって