

第IV部門

境界未確定地を土地収用法による協議の確認を活用して取得した事例について

峪 響¹・加藤 忠之²

¹近畿地方整備局 河川部 水政課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前3-1-41)

²近畿地方整備局 紀南河川国道事務所 用地第一課 (〒646-0003和歌山県田辺市中万呂142)。

収用手続による権利取得は、収用委員会による収用裁決を得るのが一般的であるが、事業認定告示後、任意で用地協議が成立した場合に、起業者が合意した内容を収用委員会が確認することにより、裁決と同様の効果が得られる協議の確認という制度が定められている。

本稿では、隣接所有者が事業非協力のため境界確認がされていない土地について、協議の確認の制度を活用して権利取得した事例を紹介するとともに、事業非協力者の存在により、任意契約ができない事業協力者に、土地境界不明のため補償金を供託することなく、補償金を支払うことができる観点からも協議の確認の制度の活用を推奨していくものとする。

キーワード 土地収用法、協議の確認、境界未確定

1. はじめに

公共事業による効果を早期に実現していくためには、事業期間に占めるウェイトが高い用地取得をできる限り円滑化・迅速化することが求められており、そのためにも収用手続の積極的活用を行い適切な工程管理を行う必要がある。

収用手続による権利取得は、収用委員会による収用裁決を得るのが一般的であるが、土地収用法（以下「法」という。）にはそのほか、事業認定の告示後に任意で用地協議が成立した場合、起業者及び関係人全員と合意した内容を収用委員会が確認することにより、裁決と同様の効果が得られる協議の確認という制度が定められている。

そこで、今回は、当紀南河川国道事務所のすさみ串本道路改築事業（以下「本事業」という。）において、事業に協力的であるにもかかわらず、隣接所有者が事業非協力のため、土地の境界立会が実施できず、土地境界が確定しないため、任意での用地取得ができなかった場合に、法116条から法第121条に規定されている協議の確認の制度を活用して権利取得した事例を紹介する。

和歌山県西牟婁郡すさみ町から同県東牟婁郡串本町までの地域では、国道42号が唯一の幹線道路であるが、急カーブなどの線形の厳しい箇所や、台風による越波などにより被災する危険性も高くなっている。また、南海トラフ巨大地震の発生時には、津波の襲来により最大6割の区間が浸水し、通行不能となることが予測されている。

このような背景から、地元自治体等からすさみ串本道路の早期供用が期待されており、早期の用地取得が必要な状況であった。

このような状況下で、平成29年度に用地取得に着手し、事業認定告示を令和2年度、収用裁決手続きについても順次行ってきた。



図1 すさみ串本道路 位置図

2. 収用に至るまでの本事業の状況

3. 協議の確認の概要

土地収用法により事業認定を受けた事業にかかる未取得用地は全て裁決申請する必要はなく、任意の協議が調うのであれば、起業者及び土地所有者の双方にかかる負担は少なくなるため、裁決申請は極力避けたいところである。しかし、任意の協議によって取得した土地については、私法上の効果が生じるのみで、例えば任意契約後に相手方から契約解除の主張、あるいは物件所有者が移転義務を果たさないような場合には、別途、民事訴訟法

による手段をとるしかなくなる。民事訴訟法による場合には、確定判決までに数年を要することもあり、その後、強制執行を行うとなるとどれだけ時間を要するかわからない。

(1) 協議の確認

そこで協議の確認の制度を利用することとした。事業認定を受けた事業にかかる未取得用地において、任意の協議が成立したときは、協議の確認を活用することによって、権利取得裁決及び明渡裁決と同様の効果が得られ、仮に土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべ

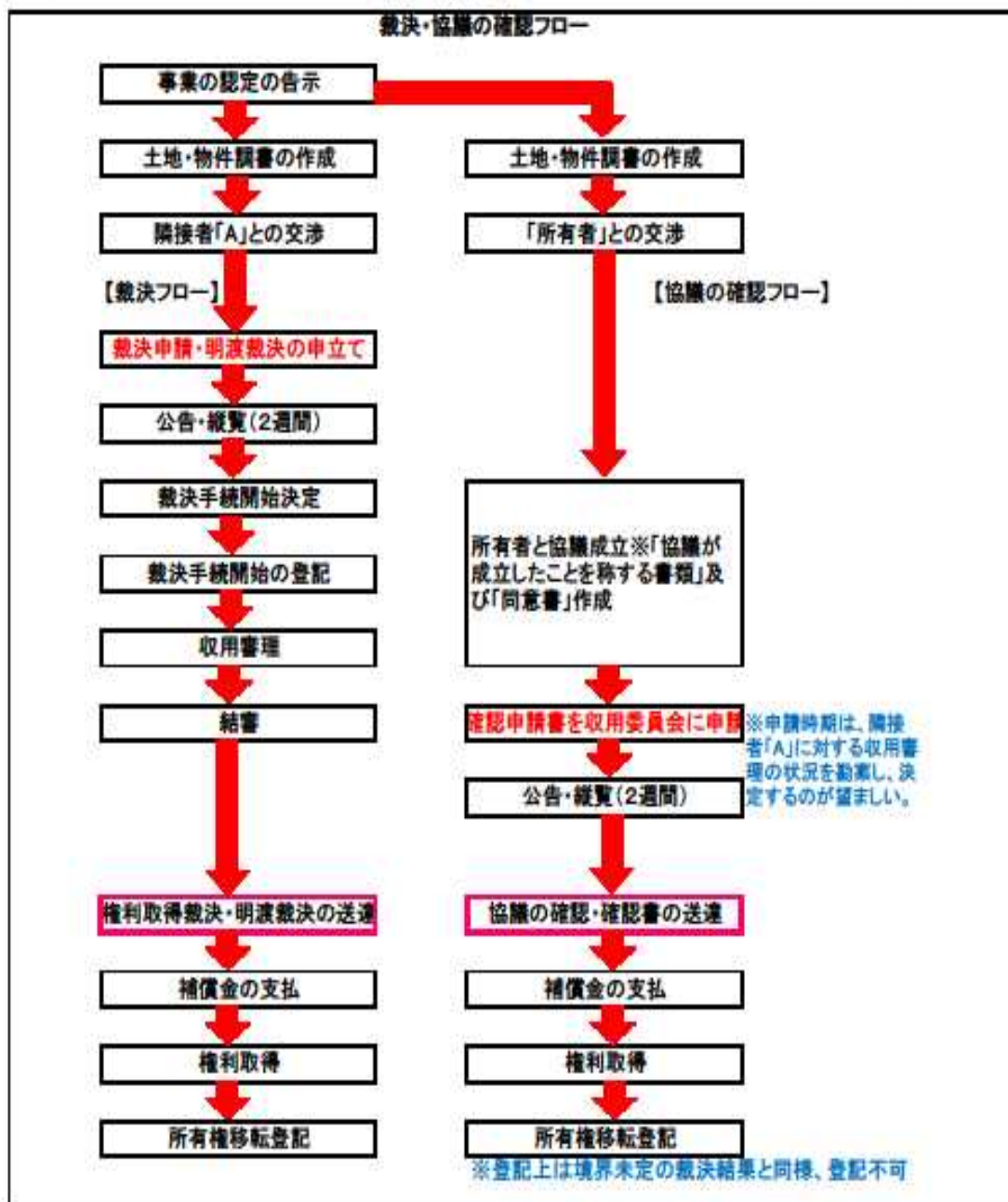


図2 【裁決・協議の確認】フロー

き者が、その義務を履行しない、又はできない場合にあっては、起業者は市町村長又は都道府県知事に対して、土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転するよう請求することができるという制度である。なお、協議の確認申請は事業認定告示後、裁決申請までの間に行う必要があることに留意しなければならない。

(2) 協議確認と任意契約の違い

協議の確認と任意契約の違いは、①協議の確認は権利取得裁決及び明渡裁決と同様の効果が得られ、物件の移転を履行しない場合、行政代執行が可能であること、②土地の引渡し及び明渡しの期限が複数年に跨る場合でも、収用委員会からの確認書送達後、速やかに支出負担行為～補償金支払いが可能となることから予算上の繰越承認を経る必要がないこと、③申請書が縦覧されること（法第118条第2項）、④所有権が原始取得されること（法第121条）である。

なお、協議の確認は、収用委員会への申請後、上記③のとおり、市町村において確認申請書の公告及び縦覧が行われるため、一連の手続きについて所有者等に説明をしたうえで手続きに対して同意を得る必要がある。

また、裁決手続にあっては、裁決手続開始決定の公告後、「裁決手続開始の登記」手続きを行うことが定められているが（法第45条の2）、協議の確認手続については、そのような規定はない。

4. 協議の活用に至った経緯

(1) 任意での用地交渉の状況

本事案に係る土地所有者（以下「本件所有者」という。）とは、平成30年度から協議を行い、当初から事業協力の意思を示してきたが、隣接所有者（以下「A」という。）が事業非協力により、土地の境界確認に応じなかったため、補償面積、補償金額ともに確定する目途がたたなかった。

(2) 境界が確認できない場合の対応

隣接者との境界が確認できない場合には、事業に協力している事業用地所有者も、同時に土地境界不明を理由とした裁決申請を行うという手法も採りうるが、土地境界未定の箇所は、土地所有者ごとの補償金額が確定しないため、補償金を法務局へ供託することとなり、土地境界が確定されるまでは、土地所有者は供託金を取り戻すことができないという状況となる。事業に協力的である土地所有者にとって不利な状況となるが、協議の確認を活用することにより、そのような状況を避けることが可能な場合がある。

(3) 土地境界の状況

a) 現地の状況

本件所有者の土地は現況で畑、「A」の所有地の現況は林地。

b) 登記の状況

本件所有者の土地の登記簿地目は畑、「A」の所有地の登記簿地目は林地。

c) 所有者による境界の主張

現況もそれぞれの登記簿の地目、畑、林地と概ね合致していたため、本件所有者は畑と林地の境を境界と主張。

d) 「A」の主張

事業非協力のため現地土地境界立会をせず。境界の主張は不明。

(4) 起業者の判断

本件所有者が主張している土地境界は、「登記簿に合致しており、実際の土地境界についても本件所有者の所有地は畑部分であり山林部分は「A」の所有地である。」となる。現況の地目境も現況状況から明確であったことから、起業者として本件所有者の主張を土地境界と判断した。「A」とは協議の成立が見込めないことから、「A」に対しては収用裁決申請の手続きを行ったが、その手続きの過程における土地調書の確認、裁決申請及びその後の審理においても、土地境界についての異議等がなかったことから、土地調書のとおり本件所有者の同意を得て協議の確認を行ったものである。

5. 協議の確認の進め方

今回の協議の確認手続きにあたっては、①法35条立入調査、②法36条調書作成、③「A」の裁決申請を経て④本件所有者との具体的な協議の確認申請手続きとなる法116条第2項各号の内容について所有者から同意を得ること、⑤収用委員会あて協議の確認申請を行うこと、2週間の公告縦覧、確認、確認書の送付、⑥補償金の支払い及び権利取得、⑦土地の引渡しという手続きを行った。※具体的には図2【裁決・協議の確認フロー】参照

(1) 法35条立入調査

事業認定告示後、起業者は裁決申請までに土地調書・物件調書（法第35条～第38条）を作成する必要がある。そのため裁決申請を行う「A」所有の土地について立入調査を行った。なお、「A」が境界について異議を申し出た場合に、協議の確認の手続きを行えない可能性も考慮し、所有者土地においても調書作成を行うべく立入調査を行った。

(2) 法36条調書作成

法38条によると適法に作成された調書には、それに

記載されている事項は真実に合致しているとの推定力が与えられる。また、調書の効力は、署名押印を求められたにもかかわらず、これを拒否した者にも及ぶと過去の判例（昭和43年熊本地判）において判示されている。

そして、土地調書の記載事項について、真実でない旨の異議を有する場合には、異議を附することができるという規定がある。今回のケースでは、事業非協力の「A」が境界に対して異議を附している場合には、調書の推定力が生じないため、協議の確認を進められなくなることとなる。よって、「A」が異議を附するかどうか、さらには裁決審理においても、異議を主張しないかどうかを確認のうえ、協議の確認を進めることとした。なお、結果としては「A」は土地境界立会いもせず、調書の記載事項についての異議を附することもなく、審理においても異議を主張することはなかった。

(3) 「A」に対する裁決申請手続

(2)の後段に記載の通り、隣接者の「A」に対しては、事業非協力による土地境界立会の拒否が継続していたことから、裁決申請を行ったが、審理においても境界に関する主張はなかった。

(4) 法116条第2項各号の同意

協議の確認申請にあたっては、協議の確認申請書に同意書を添付し提出することとされている。本件においては、同意書の内容に鑑み、任意で「協議が成立したことを証する書面（法116条2項各号の内容を網羅したもの）」を作成し、本件所有者とこれを取り交わし、同意書への署名押印を求めることとした。

(5) 協議の確認申請等

法第116条第2項各号の記載内容のうち、第4号「権利を取得し、又は消滅させる時期及び土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限」については、すべての土地及び物件を対象に一括して期限を設定するのが一般的である。本件においては、権利を取得する時期は、確認の日から60日以内とし、土地の引渡期限も60日以内とした。

起業者は、上記を含めた協議が成立したことを証する書面内容に基づき、確認申請書を作成し、所有者から取得した同意書（近畿地方整備局用地事務取扱細則第91条第2項、別記様式第52号）を添付のうえ、収用委員会に対し協議の確認を申請し（法第116条第1項）、収用委員会における確認申請書受理の後に、収用委員会から市町村長あてに確認申請書の写しが送付され、市町村長による2週間の公告縦覧（法第118条第2項）を行うこととなる。公告縦覧後、縦覧期間内に利害関係人から異議の申出がなく、協議の内容が法令の規定に違反していなければ、収用委員会から協議内容を確認した確

認書が起業者、所有者及び関係人あてに送達されることになる（法第120条）。

(6) 補償金の支払い及び権利取得

補償金の支払いは、裁決の場合と同様に、定められた権利取得の時期までに支払うことが原則であり、権利取得の時期までに補償金の支払いが履行されない場合は、協議の確認の効果は失効することとなる。

(7) 登記及び土地の引渡し

法第101条においては、「権利取得裁決において定められた権利取得の時期において、起業者は、当該土地の所有権を取得し」と規定され、補償金の支払義務を履行すれば、権利取得の日その効果を得ることになる。

なお、本件については、不動産登記の手続きから見ると、土地境界未定の扱いのままであり、前提登記となる分筆登記をすることは出来ないため、所有権移転登記は不可能である。また、協議の確認書の正本は裁決書と同様、所有権の存在を将来的に証明する唯一の書類であるため、永久保存しておく必要があることに留意する必要がある。

6. 最後に

協議の確認は、起業者にとってメリットの大きな制度だと感じた。今回のケースのように、隣接所有者が事業反対などの理由で境界確認に非協力的な場合、事業に協力的な所有者に対してまで裁決申請を行うことは、法の趣旨に照らしても適切な手続きとは言い難いので、一方の所有者による境界の主張であるが、地形・地目等の現地の状況、過去の資料などから境界が起業者で判断出来るような場合には、境界に同意しない隣接所有者に対しては裁決申請を行い、当該案件の審理において、土地境界に対しての主張の状況を見たうえで協議の確認による手続きを行うことが有効な解決方法の一つである。

その他、土地所有者双方が境界に合意していても、広大なプラス地番などにより地図訂正ができないために登記ができず、任意契約を進めることができない場合にも協議の確認の制度を利用することは有効ではないだろうか。

謝辞：協議の確認による用地取得を行うことができたのは、ひとえに本件所有者の方（代理人の方）や、和歌山県収用委員会の方々の多大なるご理解とご協力があった賜物です。厚く感謝いたします。