

2 損失補償の内容とは

(1) 申立ての範囲内で補償

収用委員会は、損失の補償について、起業者、土地所有者および関係人が意見書でそれぞれ申立てた範囲内の額で、裁決をしなければならないことになっています。

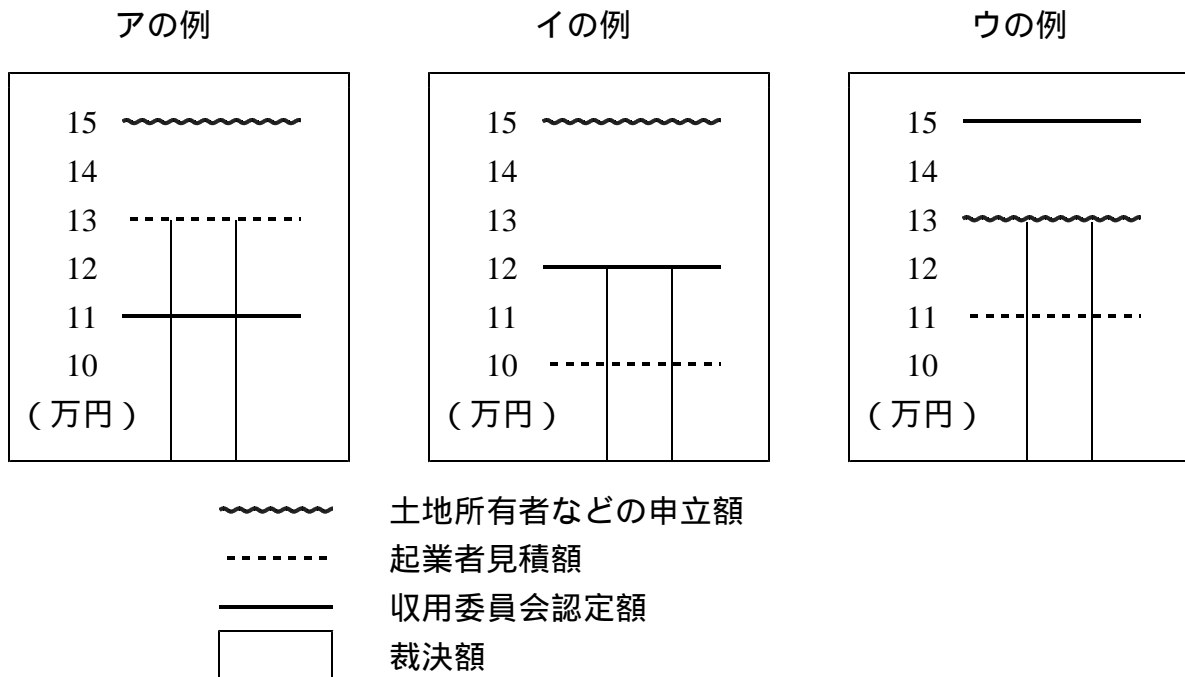
(これを「当事者主義」といいます。)

「申立てた範囲内の額で裁決する」とは、

ア 収用委員会の補償認定額が、起業者見積額を下回っても起業者申立額が裁決額になります。

イ 収用委員会の補償認定額が、起業者見積額を上回るが、土地所有者などの申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額が裁決額になります。

ウ 収用委員会の補償認定額が、起業者見積額、土地所有者などの申立額を上回ったときは土地所有者などの申立額が裁決額になります。



(2) 損失補償の主な種類

収用委員会は、土地所有者および関係人が受け取る損失の補償を裁決しますが、それには権利取得裁決で決められる「土地に関する補償」と明渡裁決で決められる「明渡しに関する補償」の2種類があります。

損失の補償は、原則として各人別に金銭で補償することになっています。

ア 土地に対する補償

この補償は、一般的には土地の対価ですが、近傍類似の取引価格等を考慮して決

定されます。

また、起業者からなされた周知措置等によって既にご存じのことと思いますが、この価格算定の時点は、事業認定の告示があったときに固定され、以後権利取得裁決までの物価の変動に応じた修正がされます。

イ 権利消滅に対する補償

この補償は、土地に対する補償と同じ方法で決定されます。

なお、抵当権消滅に対する補償等は、個別に見積り難いので、土地所有者の受ける補償に含まれるのが普通です。

ウ 残地に対する補償

(ア) 残地補償

土地の収用により、残地の価格が減じる等残地に関して損失が生じるときは、その損失が補償されます。

(イ) 残地収用

土地の収用により、残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、その全部の収用を意見書により請求することができます。

(ウ) 残地の工事の補償

土地の収用により、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築もしくは切土をする必要が生じるときは、これに要する費用が補償されます。

また、この補償の全部または一部に代えて起業者が当該工事を行うことを意見書により要求することもできます。

エ 替地による補償

土地所有者および関係人は、土地に対する補償金（権利消滅に対する補償金）の全部または一部に代えて、替地による補償を意見書により要求することができます。

しかし、先にも述べましたように、損失の補償は原則として金銭によってするものとされており、替地による補償が相当であるか否か、厳しく審査されることとなります。

オ 移転料の補償

収用する土地にある建物等の物件は、移転しなければなりません。これに要する移転料は補償されます。物件が分割されることとなり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、物件全部の移転料を意見書により請求することができますし、移転料の補償に代えて起業者が物件を移転することを意見書により要求することもできます。

また、物件を移転することが著しく困難であるとき、または物件を移転すること

によって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、その物件の収用を意見書により請求することができます。

カ その他の損失補償

離作料、営業上の損失の補償、その他土地を収用することによって生ずる損失が、補償されます。