

(令和6年度土木部専門研修「用地初任者」)

用地事務の基礎

令和6年4月22日

土木総務課用地室

用地事務の基礎 目次

第1	はじめに	
1	公共用地交渉とは	1
2	用地交渉の特殊性	1
第2	用地取得の標準的な手続き	
1	事業計画の策定	2
2	事業説明会、用地説明会	4
3	権利調査	4
4	用地測量	5
5	土地の評価、物件等の調査	5
6	調書の作成及び確認	5
7	用地交渉	6
8	契約締結	6
9	登記	7
10	土地引渡し等の確認	7
11	支払い	7
12	取得用地の管理	8
第3	用地交渉の心得	
1	用地交渉の実践	9
2	用地交渉におけるコンプライアンス	11
3	トラブル事例から学ぶ適正な用地事務執行	15

第1 はじめに

1 公共用地交渉とは

「公共用地交渉（以下、単に「用地交渉」という。）」とは、公共事業に必要な土地等を取得し、又は使用するために、土地等の権利者に対し行う一連の行為であり、概ね次のような事務となる。

- (1) 土地調書、物件調書の説明及び確認を得ること
- (2) 土地の評価の説明
- (3) 建物等の補償方針及び補償額の算定内容の説明
- (4) 補償金に関する税制の説明
- (5) 補償契約内容の説明及び契約の承諾
- (6) 生活再建のための代替地の情報提供等

2 用地交渉の特殊性

- (1) 用地取得の補償は、憲法第29条第3項を根拠として、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）」、「福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準（昭和56年3月26日制定）」等に基づき実施する必要があること。 ⇒ 詳細は講座5「損失補償基準」による

【日本国憲法】

第29条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

- (2) 事業用地の範囲は、総合的に判断して客観的かつ非代替的に決定されており、取得の難易度によって変更されるものではないこと。
- (3) 補償金額は、補償基準等の客観的ルールに基づいて算定されることから、被補償者が金額に不満があっても、交渉等により増額等が認められるものではないこと。
- (4) 公共用地取得は、任意取得を原則としつつも、交渉が妥結に至らない場合は、土地収用法に基づく強制取得の手続きに移行することが予定されているものであること。

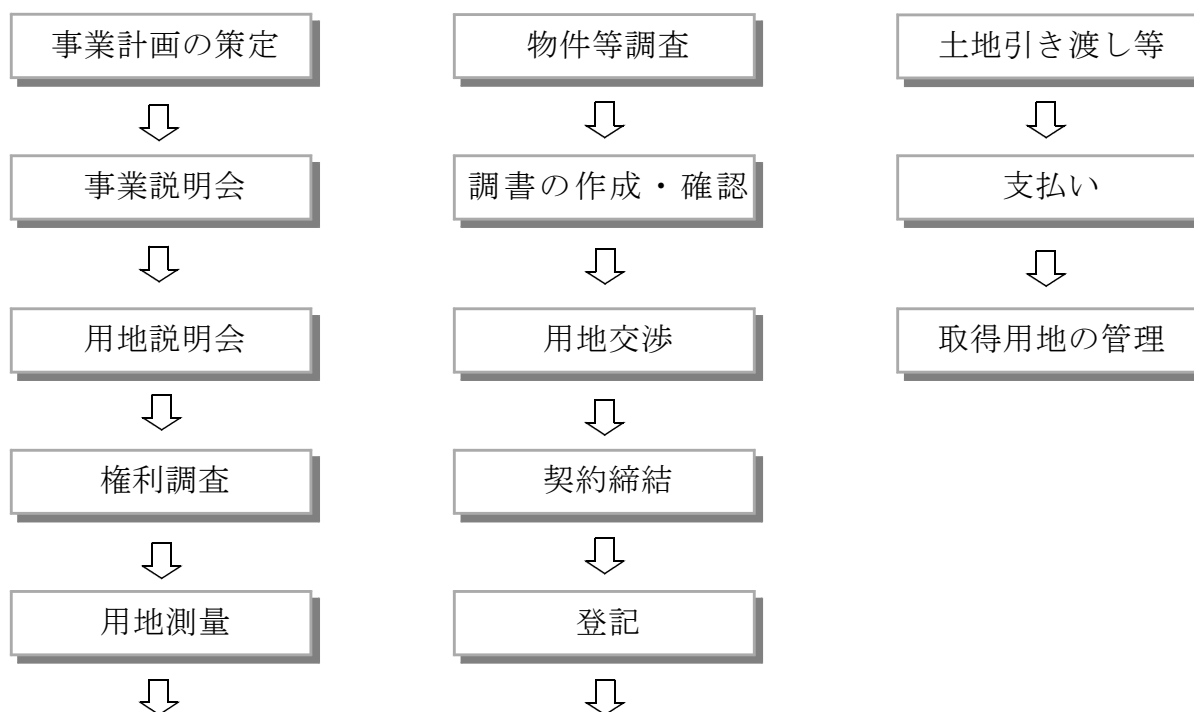
第2 用地取得の標準的な手続き

用地取得事務の流れは、おおよそ次のとおりとなる。

事業計画が決定されると、取得すべき用地の範囲が確定され、用地取得計画を策定するとともに、現地の状況を把握するための実地踏査を行うことになる。

ついで、土地の測量を実施するとともに公的記録簿調査を行い、権利者等の把握を行います。その後、土地の評価、物件等の調査を行い、各人別の補償金額を決定します。

各人別の補償額が決定すると、それに基づき権利者との用地交渉に着手することとなる。用地交渉において契約締結の合意が得られれば契約となり、取得用地の所有権移転登記等を行い、権利者が、地上の物件等を引渡期限までに移転したことを確認して、更地での引渡が完了すると補償金の支払となる。



1 事業計画の策定

事業計画の策定は、事業課（道路課、河川砂防課等）が中心となって行うが、用地担当課は、事業施行区域の現況を把握し、用地取得が円滑に進行するよう協力する必要がある。

(1) 用地アセスメントの必要性

事業計画の決定（道路事業の場合であればルート決定）前に、用地リスクを把握し計画に反映させることにより、円滑かつ早期の用地取得が図られ、ひいては公共事業コストの削減と早期の事業効果の発現が図られることとなる。

(2) 用地取得計画の策定（用地事務取扱要領（以下「要領」）5条から7条等）

事業の適正執行に占める用地取得の役割は大きいことから、事業全体のスケジュールをにらんだ適期適切な用地取得が必要となる。

そのためには、以下のような点に留意し用地取得計画を策定する必要がある。

- ア 譲渡所得の課税の特例として、5000万円の特別控除（詳細は講座7：「租税特別措置法等」による）があるが、これは同一事業にあつては、最初に用地買収となった年（暦年）にのみ適用を受けられることとなっているから、事業用地となる土地の権利者をすべて把握した上で、同一人の土地は同一年に買収するよう配慮する必要があること。
- イ 建物移転を伴う補償契約の場合、十分な履行期間の確保の観点からも第1四半期での契約が必要となる。そのためには、前年度までに用地測量、物件調査を完了させておかなければならない。したがって、次年度の用地交渉を見越した計画的な調査等を行う必要があること。（用地取得3年サイクル）
- ウ 予算措置状況と照らし合わせながら、工事施工計画に応じ、どの土地を優先して買収すべきなのか等について、事業担当者との情報共有を図ること。

(3) 現地踏査（要領11条等）

現地踏査とは、後から行う用地測量における境界立会、土地鑑定評価、物件調査等の計画策定のために、現地の状況を把握するものである。

◎調査のポイント

- ・ 現地と図面（平面図）との照合
- ・ 土地の使用状況
- ・ 建物、立木、工作物等の把握（物件調査発注数量の把握）

◎注意点

- ・ 敷地への無断立入りは**不法であること**。
- ・ 住民から声をかけられたら、事業の概要、調査の目的等を説明できる範囲で説明し、住民の関心に応え、不信感を与えないこと。

2 事業説明会、用地説明会(要領10条)

説明会には事業説明会（計画説明会）と用地説明会がある。また、用地説明会には、「用地調査等に着手することについての承諾を得ることを目的とした説明会」と、「個別の公共用地交渉に着手する前に、多くの権利者に共通する具体的な補償内容等について説明することを目的とした説明会」の二つがある。前者は事業説明会と同時に行うことが多く、後者は個別の交渉に替えて行わない場合もある。

一般的には、次のような流れで行うことが多い。

◇事業説明会

事業を施行することによって影響を受ける人を対象に行う。（例えば、道路事業であればその道路を使うことになる地域の人々）

〔主な内容〕

- ・事業の目的、計画の概要の説明
- ・測量、物件調査等の同意を得る



用地測量、丈量図の作成、土地評価、物件等の調査算定



◇用地説明会

一般的に、直接事業用地に関わる人を対象に行う。

〔主な内容〕

- ・潰れ地（事業用地）の確認、土地買収単価の説明
- ・用地補償の概要、用地取得時期についての説明

3 権利調査（要領15～17条、21条）

適正な補償を行うためには、取得し、又は使用しようとする土地や支障となる物件等に対して現在の権利者を確定する必要がある。そのため、法務局備え付けの土地等の公図等を調査し、所在、地番を明確にした上で、その登記記録を調査して所有者及び所有権以外の権利者等を確認するとともに、土地等の所有者が死亡、未成年、不在者等であるなど、登記記録の調査では現在の権利者や契約すべき相手が明確にならない場合には、相続関係、法定代理人等を戸籍簿等により調査し、真正な権利者を明確にする必要がある。

なお、戸籍簿等調査において収集した資料は、個人情報に関する内容であることから、目的外利用を行わないことはもちろん、その情報の管理についても特に慎重に取り扱う必要がある。

⇒ 法務局調査（法務局備付図面、登記簿）については講座8「登記事務」による

⇒ 資料編：戸籍（除籍）による相続人の認定について

4 用地測量（要領12条～14条、18条、19条）

登記記録の調査や戸籍簿等調査に基づき、取得又は使用しようとする土地の所在、地番、地積、所有者及び所有権以外の権利者等を把握した後に土地の測量に着手することとなる。

⇒ 詳細は講座10「用地測量」による

5 土地の評価、物件等の調査（要領20～40条）

(1) 土地評価

買収する土地については、通常、補償コンサルタントに土地評価業務の委託をすることで評価を行う。標準地については不動産鑑定により検証を行う。

※損失補償基準細則別記1「土地評価事務処理要領」によること

⇒ 詳細は講座6「土地評価」による

(2) 物件等の調査

物件等の調査は、通常、補償コンサルタントに委託して行う。委託は「用地調査等業務委託に関する積算基準」により業務費を設計して委託し、「用地調査等共通仕様書」により委託業務を行うことになる。

委託をする前に、測量の場合と同様に、当該物件の所有者等に対して物件の調査のための立ち入りについて通知し、その承諾を得る必要がある。

調査の対象となる主な物件としては、建物、機械・生産設備、物置、配管等の工作物並びに庭木、草花等の立竹木がある。

⇒ 詳細は講座9「補償金積算」及び講座12「用地調査等業務委託」による

6 調書の作成及び確認（要領41条）

用地測量及び物件等調査の終了後は、遅滞なく、土地所有者ごとの土地調書及び物件所有者ごとの物件調書を作成し、当該調書に係る所有者等の確認を求め、署名押印を求めることとなる。この署名押印をもって、所有者等の補償内容を確定させることとなる。

なお、これらの調書の説明及び確認は、用地交渉の中で行われることとなる。

7 用地交渉（要領46条～49条） ※心得等については第3

- (1) 土地等の権利者で行う交渉は、誠意をもって行い、速やかに適正な補償金額で妥結するよう努めなければならない。
- (2) 交渉は、2名以上の職員に行わせる等交渉の公正を確保するよう努めなければならない。
- (3) 職員は常に身分証明書を携帯し、土地所有者等から請求があれば提示しなければならない。
- (4) 補償金額については、事務所内で適正な確認と決裁を得た後でなければ、被補償者に提示してはならない。用地交渉の過程で補償内容を変更するときも同様とする。 ⇒ 資料編 金額提示のあり方
- (5) 補償金額を提示するときは、原則として有効期限を明示した書面をもって行う。
- (6) 契約締結過程における重要事項は、適切な時機に必要な内容の説明（情報提供）を行うように努める。 ⇒ 資料編 チェックシート等の導入について
- (7) 用地交渉等の経過は、速やかに用地交渉日誌に記録し、所内で情報共有に努めるとともに、交渉結果に対する指示事項等については適切に対応する。

8 契約締結（要領50～51条）

用地交渉が妥結に至れば、互いの権利義務を明確にするため契約書を取り交わして契約を締結する。

(1) 契約前の確認点

- ア 契約の相手方は真正な権利者であるか。
- イ 登記されていない権利（賃貸借等）、農地の耕作者がないか。
- ウ 契約金額、引き渡しの期限、移転義務の課された物件の範囲、税金、支払いのスケジュール等について、十分に理解を得ているか。
- エ 地図訂正や相続等、登記に問題を残していないか。
- オ 抵当権者等の関係権利者との調整はとれているか。

(2) 契約締結の原則 ⇒ 要領第50条「契約の同時一括処理」

土地の権利者のほかに、建物その他の物件の移転契約等を締結しなければならない権利者がいる場合等にあつては、契約は同時に締結しなければならない。

- ア 同一権利者に係る契約（土地と物件移転など）
- イ 土地と当該土地上にある物件、当該物件の借家人との契約
- ウ 土地と土地に設定された権利抹消の契約
- エ 共有に係る各持分契約

9 登記(要領61～65条)

一般の土地売買においては、当事者（売主と買主）の共同によって登記申請（共同申請主義）をするが、官公署の場合は嘱託登記により単独で申請することになる。事業用地として取得した土地については、この嘱託登記によって登記記録に記録されている所有者の名義を県（国）の名義に所有権移転することになる。

嘱託登記においては、債権者代位権に基づき、相手方に属する土地表示変更・更正、登記名義人表示変更・更正、相続登記等（所有権移転の前提登記）を県が代位して行うことができる。なお、起業者が行う一般的な嘱託登記には次のものがある。

- ① 地積更正登記
- ② 分筆登記
- ③ 所有権登記名義人表示変更・更正登記
- ④ 所有権移転登記
- ⑤ 地目変更登記

10 土地引渡し等の確認(要領66、67条)

公共用地の取得における最終の目的は、権利者から、履行期限までに物件の移転や所有権以外の権利の抹消等を履行してもらい、かつ、所有権移転登記を完了して物理的にも法的にも工事が行える状態にすることであり、通常、これを土地の引渡しと称している。

土地の引渡しを確実にするためには、契約の締結後も権利者任せにすることなく、定期的に移転状況を聴取・確認するとともに、必要に応じて移転等の契約履行の督促を行うこととなる。

11 支払い(要領67～76条)

(1) 土地

ア 前金払（70%以内）

以下のすべての要件に該当したとき

- ① 所有権移転登記に必要な書類（県が必要と認めて提出を求めた書類）が提出されたこと
- ② 質権、抵当権、先取特権が抹消され、又は当該登記の権利者の抹消承諾書が提出されたこと
- ③ 質権、抵当権、先取特権以外の権利の消滅、土地所有者以外の所有に係る物件の移転又は借家人に係る補償契約が成立していること

イ 精算払（残額）

所有権移転登記が完了し土地を引渡した（物件移転、所有権以外の権利の消滅等の売買以外の契約上の義務の履行完了を含む。）とき

(2) 物件

ア 前金払

- ① 移転工事に着手する前（30%以内）
- ② 移転工事に着手したとき（70%以内 ※①で支払った額を除く）

※着手とは、移転工事の着工（移転工事に関する契約締結を含む）

イ 精算払（残額）

移転を完了したとき

12 取得用地の管理（要領96条）

起業者において土地の取得が完了したときは、遅滞なく、取得した土地とこれに隣接する土地との境界を明示するため、境界杭又は必要に応じてかき、さくその他の工作物を設置する等の措置を講ずることにより、取得した土地の適正な管理を図る必要がある。

⇒ 資料編 取得用地の管理について

第3 用地交渉の心得

1 用地交渉の実践

(1) 用地交渉の準備

- ア 事業の概要と必要性、残地に関する工事（法面、進入路、道路排水等）について理解しておく。
- イ 説明すべきことを整理しておく。必要に応じて資料を準備する。
- ウ 権利者の問いを想定し、答えを準備する（想定問答）。
- エ 契約書等、必要な書類は常に準備しておく。委任状など状況によって必要となる書類も想定して準備しておくこと契約事務が円滑に進む。

(2) 基本姿勢

- ア 権利者の発言は、最後まで真剣に聞くこと。相手方の話を途中で遮って一方的な説明をするようなことをしないようにする。
- イ 権利者が何に不安を感じているかに気を配り、それを解消させるための方策の提示、説明等を行い、権利者の信頼を得るよう努める。
- ウ 権利者が理解できる言葉で説明する（専門用語の使い方に注意）。
- エ 説明事項の根拠や条件を明確に伝えるようにする。
- オ 権利者の質問に対して返答する場合には、相手方の質問内容等を十分確認した上での確かつ正確に返答するように心掛ける。

(3) 交渉時の注意点

- ア 担当者が説明すべきことは補償内容であって、相続争い、遺産分割協議の難航、境界争い、共有地問題等の権利者自身が答えを出すべき事項に必要以上に深入りしないようにする。
- イ 「検討します」「相談します」といった、その場しのぎの回答は禁物。わからないこと、自信のないことは、はっきりと「分からないので次回までに調べて回答します」というように答える。また、できないことはできないと明確に回答する。
- ウ 誤解を生じる表現「わかりました」という表現に注意する。

エ 権利者から提示された条件（要望や依頼等）については、補償基準等との整合、他の権利者との公平性などを確保しなければならない。

また、説明事項や情報提供は、原則として、権利者全員に平等に行い、権利者間で異なる対応は避けるようにする。

(4) 用地担当者としての心掛け

ア 交渉等の約束の時間は厳守する。

イ 苦情や質問等に対するレスポンスはできるだけ速やかに。

ウ 世間話も交渉のうち。いろんな話題に応じられるようにしておく。

エ 用地業務に精通すること。

オ 上司、関係課等への報告・連絡・相談は速やかにし、意思疎通を図る。

カ 難航している権利者こそ継続して用地交渉を行う。

キ 権利者に偏見を持たず、公平・公正に接する。

ク 公務員として守らなければならない一線を超えてまで交渉を妥結させる必要はない。

◇まとめ 「誠実性」、「共感性」、「柔軟性」をもつ。

「誠実性」

裏表のない真実の姿で権利者に接すること。権利者の合意を得ることのみにとらわれ、無理にへりくだったり、例えば、契約を得るために、権利者に不都合なことに触れないといった不誠実な態度は、結局のところ、権利者に不信感を与え、遠回りになるものである。

「共感性」

権利者の主張や意見に積極的に耳を傾け、その主張を正しく理解すること。権利者の感情に影響されたり、同情することとは異なる。権利者の気持ちを積極的に理解しようとする姿勢のこと。そうした姿勢の積み重ねにより信頼関係が築かれ、担当者の説明にも積極的に耳を傾けてくれるようになる。

「柔軟性」

担当者と権利者の価値観がいかに違っていても、権利者の立場を理解し、その意見や主張については、一方的に否定するのではなく、できるだけ尊重しながら交渉を進めていく柔軟な態度のこと。柔軟性に欠けると狭い範囲での対応しかできず、状況の変化に的確に対処することができない。また、問題解決のための創意工夫にとって「柔軟性」は欠かせないものといえる。

2 用地交渉におけるコンプライアンス

(1) 不正・不当補償の防止について

言わずもがなであるが、公共事業の財源は税金である。よって、用地補償は基準に従い、適正かつ公平に行われなければならない。

ア 架空物件等に対する虚偽の補償

いかなる理由があっても、虚偽の補償は絶対に許されるものではない。

【対応策】

- ① 交渉に先立つ現地調査において、存在しない物件（調査時にはあったが、契約時にはなくなっているもの等）や架空の物件等が補償の対象になっていないか確認するとともに、交渉妥結時には再度、変動がないか確認する。
- ② 用地交渉をはじめ、すべての業務体制を複数体制とし、チェック機能が働くようにする。

イ 正当な権利者以外の者に対する補償金の支払

借地権者がいるにもかかわらず、土地代金の全額を土地所有者に支払ったり、借家人に対する補償金を家主に支払うなど、正当な権利者以外の者に補償金を支払うケース、あるいは、抵当権や仮登記が設定されたまま取得し、後日紛争になるケースがある。

【対応策】

- ① 関係権利者の特定に当たって、真の所有者が登記名義人とは異なる場合や登記がされていない権利もあり得ることを想定しておくことが必要である。
- ② 地主、家主と借地・借家人との関係を把握し、それぞれの補償内容を明確にした上で、個別払いの原則に従い、正当な権利者に直接支払うように注意する。
- ③ 抵当権等の権利については、事前に登記を抹消し、又は確実に抹消されるよう必要書類の事前提出を求めるなど、債権者との調整及び確認を行う。

ウ 過大又は過小補償

過大補償はもちろん、過小補償も避けなければならない。

【対応策】

- ① 調査、工法検討、補償金算定等の各段階で、補償基準や共通仕様書等に則り適正に処理されているかを確認する。
- ② 補償金算定は、委託成果品を鵜呑みにせず、内容の十分な検討と積算誤り等のチェックを複数体制で行う。
- ③ 補償方法と算定結果を常識的な感覚で概観することで、その妥当性をチェックすることもひとつの有効な手段である。

(2) 説明責任と消費者契約法

用地交渉の目的は、公共事業に協力していただき、財産を提供していただくことであるから、起業者である県が権利者に対し、説明責任を有するのは当然のことである。権利者は、補償の正当性の判断、移転先の選索、移転後の生活再建等、不安を多く抱えながら説明を受けることになるから、担当者はこれらの事を念頭に、用地取得の各手順において説明不足のないよう、又、公平な説明を心掛けなければならない。とりわけ、権利者との間で契約関係を結ぶに当たっては、消費者契約法の適用を受けることとなる。

消費者契約法の理念は、事業者と消費者との間には、専門知識、経験、情報量等につき格差があることに鑑み、消費者保護のために、事業者に対して一定の努力義務を課すことなどである。

◇消費者契約法のポイント

- ① 契約締結に当たり、事業者に不適切な行為があった場合、消費者は契約を取り消すことができる。
 - ア 不実告知・・・・・・・・・・重要な項目について事実と違うことを言う
 - イ 断定的判断・・・・・・・・・・将来の変動が不確実なことを断定的に言う
 - ウ 不利益事実の不告知・・・・・・・・利益になることだけ言って重要な項目について不利益になることを言わない
 - エ 不退去・・・・・・・・・・帰って欲しいと言ったのに帰らない
 - オ 監禁・・・・・・・・・・帰りたと言ったのに帰してくれない
- ② 契約書において、消費者の権利を不当に害する条項は無効となる。

例えば...

 - ・事業者が損害賠償をすることを全部免除しているもの
 - ・事業者の不法行為等による損害賠償を一部に制限しているもの
 - ・法外な解約損料（キャンセル料）を要求するもの
 - ・遅延損害金で年利14.6%を超えて取ろうとするもの
 - ・その他消費者の権利・利益を一方的に害するもの

(3) 守秘義務、個人情報保護

用地交渉においては、財産や家庭の事情などの個人情報の中でも特に取扱いに注意の必要なものに触れ、また法人にあっては、その財務情報など通常、一般人の知り得ない情報に触れるものであるから、常に守秘義務、個人情報の保護について意識していなければならない。

ア 守秘義務

○地方公務員法

(秘密を守る義務)

第三十四条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

【関連】

(信用失墜行為の禁止)

第三十三条 職員は、その職の信用を傷つけ、又は職員の職全体の不名誉となるような行為をしてはならない。

イ 個人情報保護

(7) 個人情報保護法体系

個人情報の保護に関する法律（官民を通じた基本法）

福島県個人情報の保護に関する法律施行条例（県が一部事項を定める）

※令和5年4月1日より制度根拠が条例から法律となった。

(4) 個人情報取扱のルール

① 収集の制限

- ・利用目的をできる限り特定する
- ・事務の遂行に必要な範囲に限定する
- ・適法かつ公正な手段で収集する
- ・原則、本人から収集する
- ・本人から、直接書面により収集する場合は利用目的を明示する
- ・要注意個人情報（センシティブ情報）は原則として収集しない

② 利用・提供の制限

- ・利用目的以外の利用・提供をしない
- ・必要に応じ、個人情報の提供先に適切な指示等を行う
- ・オンラインによる個人情報の提供をしない
- ・利用目的を変更するときは、変更前の目的と相当な関連性を有していなければならない

③ 適正な管理

- ・ 個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の保有個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- ・ 職務上知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

【用地事務における注意点】 ⇒ 資料編 個人情報流出防止マニュアル

- ・ 用地交渉に持参する個人情報は必要最小限のものとする。
- ・ 用地交渉や現地調査に持参した個人情報を含む文書の紛失、置き忘れ、屋外での風による散逸等に注意する。
- ・ 用地実測図、相続関係説明図等を広げて説明する際には、第三者の個人情報に気をつける。(離婚、養子等)
- ・ 第三者の補償内容、用地交渉の状況等はしゃべらない。
- ・ 個人情報に係る書類の誤送信、誤送付に気をつける。特にファクシミリやメールでの送信は行わないようにするが、やむを得ず送る場合は、責任者の了解のもと、複数人でチェックし誤送信のないよう気をつける。
- ・ スケジュールなどを私物の手帳で管理する場合には、個人情報を記入しないようにする。

④ 委託先の監督

委託を行うにあたっては、「福島県個人情報取扱事務委託基準」にのっとるほか、契約後の適切な指導監督の責務を果たすことが必要となる。

⑤ 個人情報保護条例による罰則

○個人情報ファイルの不正提供（法第176条）

要件 正当な理由がないのに、個人の秘密に属する事項が記録された個人情報ファイルを提供したとき

刑罰 2年以下の懲役又は100万円以下の罰金

○保有個人情報の不正利用・提供（法第180条）

要件 その業務に関して知り得た保有個人情報を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したとき

刑罰 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金

○職権濫用による個人情報の不正収集（法第181条）

要件 職員がその職権を濫用して、専らその職務の用以外の用に供する目的で個人の秘密に属する事項が記録された文書、図画又は電磁的記録を収集したとき

刑罰 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金

【参考】公文書開示請求と自己情報開示請求

公文書開示請求権は、情報公開を推進することにより、県民に開かれた、県民の参加と協力による県政を確立するために、福島県情報公開条例により定められた権利であり、いわゆる「知る権利」と言われる概念に基いている。

これに対し自己情報開示請求権は、個人情報保護法により定められた権利であり、いわゆる自己情報のコントロール権（自己の個人情報について、必要な範囲で本人が適切に関与できることとすべきとする考え方）といわれるものに基づいている。

手続きや不開示情報に関する考え方など共通する部分が多い制度だが、根本的な違いとして、公文書開示請求においては、誰でも、基本的に全ての公文書の開示を請求できる（請求者本人の情報であっても不開示となる場合がある）が、自己情報開示請求の対象となるのは、請求者本人の情報に関する公文書のみ（原則、請求者本人の情報は開示される）である。

用地交渉の相手方から自己に関する公文書の開示を求められた場合には、自己情報開示請求によるほうが適切な対応ができる。ただし、県が権利者に説明責任を果たすために提供すべき情報についてまで開示請求させるのは過剰対応である場合があるので注意が必要である。

3 トラブル事例から学ぶ適正な用地事務執行

(1) 特別受益証明書に関するトラブル

相続人は兄妹二人である。用地（山林）について妹が相続放棄の意思表示をしたため、担当者は特別受益証明書（903条証明書）を作成し、詳しい説明をせず署名押印をしてもらい、これを使用して相続の代位登記を行った。

また、収集した特別受益証明書を契約の相手方となった兄に頼まれて貸与した。兄はこれを使用して、用地以外の相続財産（宅地等）の相続登記を行った。

【発生したトラブル】

- ① 後日、相続を放棄したはずなのに、被相続人の借金の返済を求められて困っているとの相談が妹から寄せられた。
- ② 県に売却した山林以外の土地までいつの間にか兄名義に登記されてしまった。どうなっているのかとの苦情が妹から寄せられた。

【問題点等】

- ① 特別受益証明書に関する説明不足
- ② 嘱託登記の代位権に関する理解不足

○ 特別受益証明書の意義

特別受益証明書は、相続人が、生計の資本として、被相続人から既に相続分以上の贈与を受けていたことにより、相続財産を受け取る権利が無いことを自ら証明するものである。

すなわち、特別受益者証明書を作成するという事は、被相続人から特別な贈与などを受けていたことが前提となるが、実際には、一部の相続人を遺産分割協議の対象から除外することを目的として、特別受益証明書が利用されることがある。

○ 特別受益と相続放棄は異なる

相続放棄は、相続人としての地位そのものを放棄するために、家庭裁判所に対して行う手続きである。

これによって、被相続人のプラスの財産もマイナスの財産も、つまり、一切の権利義務の承継を放棄することとなる。

これに対し、特別受益者はプラスの財産を受け取る権利がないことを証しているのみであり、依然、相続人の地位にあることに変わりはないから、マイナスの財産、つまり債務を相続してしまうことがある。

ちなみに、相続財産を精算して、プラスがあれば相続するのが「限定承認」と言われる手続きである。

○ 嘱託登記の代位権の範囲

県が嘱託登記に際して、代位して相続登記ができるのは、県が登記請求権を有する範囲に限る。

つまり、土地の取得した部分のみである。

よって、そのために県が直接収集した特別受益証明書は、その目的、つまり県の取得部分の登記にしか使わないのが原則である。

【正しい対応等】

- ① 相続に係る契約は、原則として、当事者による遺産分割協議により相続分を確定してから、確定した所有者と行うべきである。
- ② 遺産分割前に、契約を行う場合、法定持分によることを原則とし、特定の相続人に特化した対応は行わない。
- ③ 特別受益証明書を県が直接収集することは、原則として行わない。
便宜上、用いる場合は、特別受益証明書の意味についてよく説明する。
- ④ 県が収集した特別受益証明書は、県の取得した部分の登記にのみ使用し、誰にも貸与してはならない。

(2) 税控除に関する説明誤りによるトラブル

土地売買契約及び住宅の移転補償契約（総額3000万円、構内再築工法）を締結するに当たり、補償金は県の発行する収用証明書をつけて確定申告すれば、5000万円までは控除されるので税金は一切かかりませんという説明をした。

【発生したトラブル】

地権者は、実際には再築をせず、住宅の支障となる部分のみを取壊し減築改造することで契約を履行した。

後に確定申告をしたところ、物件移転補償金の残額が課税対象となり、県の説明に虚偽があったのだから払った税金分を補償しろと要求された。

【問題点等】

○ 収用等の場合の特別控除に関する理解不足

収用等に伴う譲渡所得に関する課税の特例となるのは対価補償金である。

対価補償金とは、文字通り収用等された資産の対価となる補償金であり、土地代金等がこれに当たる。

建物の移転補償金は、その交付の目的に従って支出した場合は、その支出した額については各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されないが、交付目的から外れる支出や残額については、一時所得として課税対象となる。

ただし、建物等を曳家又は再築するための補償金を受けた場合で実際にはその建物等を取り壊したとき等は対価補償金として取り扱うことができるため、結果的に課税されない場合が多い。

【正しい対応等】

重要事項説明書に従い説明を行い、詳細について問われた場合は正しい知識に基づき説明をするか、税務署に問い合わせてもらおうようお願いする。

(3) 代理人との契約によるトラブル

母親名義の住宅の移転補償（土地は借地）に関し、その長男から話を聞いたところ、母親は長く入院しており字が書ける状態ではない。自分が全部任されているから、自分が契約と移転を行うとの申し入れがあった。

担当者は、長男を代理人と認め、契約書と補償金請求受領に関する委任状を手渡し、後日、母親の署名押印（三文判）が為された契約書等を受け取った。

県は、当該契約及び委任状に基づき、長男に対し前払金を支払った。

【発生したトラブル】

実は母親と長男は絶縁状態にあり、母親は他県の娘のもとで生活しており、

入院などしておらず、契約書及び委任状は長男が作成したものであり、母親は一切了知していなかった。

このため、長男と県の契約の事実を知った母親は、県に対し契約の破棄を求めてきた。

県は長男との契約を取り消し、前払金の返還請求をしたが、長男が使い込んでしまったため、一部の回収ができなくなった。

【問題点等】

① 代理権の確認不足

② 契約及び公金の支払事務の重大性に対する認識の甘さ

○ 代理人の地位を得るには

代理とは、本人に代わって別の人間が意思表示を行うことにより法律行為(契約等)を行い、その効果が本人に帰属する制度をいう。

民事上の代理については、任意代理と法定代理に分かれる。

法定代理とは代理権が法律により発生するものをいい、未成年者に対する親権者、成年被後見人に対する成年後見人などがある。

これに対し、任意代理が成立するためには、委任契約等の授権行為が必要である。

○ なぜ委任代理が成立すると判断したのか

長男の言い分は、「母親は長期入院しており字が書ける状態ではないから、自分が代理人である」となる。

上述のとおり、民事上の代理権を得るには、授権行為が必要である。

授権行為の存在は、母親にそれを行う意思能力があることが前提となる。

であるならば、字が書ける状態にない者に意思能力があるのかをまず疑う必要があったのではないか。

○ 県には法的請求権があるけれど・・・

この問題を法的に整理すると、長男が無権代理による契約を行ったことになる。

無権代理による契約は、母親が追認しない限り、母親に対し効力を生じない。

このような場合、県は被害者的立場であり、法律上、契約取消権を有し、取消により長男に対し、支払済み補償金を不当利得として返還請求することができる権利を得る。

であるならば、県には何も問題はないと言えるのだろうか。

県が法的に正当な立場にあるとしても、現実には、相手方に資力がなければ、債権を回収できない場合もあり県財政に損失が生じる。

例え回収できたとしても、不要な事務処理に多大な経費と労力を費やすこと

になる。

このようなおそれを考慮すれば、自分が行った手続きに責められる部分がなければ良いというわけではない。

常に想像力を働かせ、安全かつ確実に事務を完了させるために相当な注意をもって事務を行わなければならない。

【正しい対応等】 ⇒要領第69条参照

① 代理人が県に対し代理権を証明する書類が委任状である。

よって県は自らの取引の安全を確保するために、積極的に当該委任状の真否を確認すべき立場にある。

委任状を信用して何が悪いのかと思われるかもしれないが、上述のとおり委任関係の成立に合理的疑いを差し挟む余地があり、委任が不実であれば県に損害が発生し得る可能性を考えれば、委任関係が真正なものであることを確認しなければならない。

入院先の病院を確認し、訪問や電話等で確認するなど方法はいくらでもある。

よって、実務上は委任者本人から直接委任状を徴した場合を除き、委任者に対し確認を行うこととなっている。

② 母親が字が書ける状態でないならば、通常、母親の意思能力に疑問がある。

この場合、委任契約の成立を認めること自体、後日問題を生じる可能性が高いのであって、成年後見人選任による契約締結を検討すべきである。

③ 有効な契約書を作成するためには、法慣習上、記名押印又は署名を要する。

行政においては、記名押印が要件である。

用地事務取扱要領第51条では登記を要する場合のほか必要と認めるときには実印による記名押印をさせることとしている。

よって、登記を要する場合以外でも、安全確実な契約を確保するためには実印による記名押印を求め、実印によらない場合にあっては署名押印により契約書を作成すべきである。

(4) 関連契約を分離して締結したことによるトラブル

住宅の存する宅地の取得に当たり、移転すること自体は同意しているが建物移転補償金に不満があり交渉が難航している地権者がいた。地権者から移転先地として良い土地を見つけたので急いで購入しなければならず購入資金が必要だと要求され、やむを得ず土地売買契約のみを先に締結し、所有権移転登記を完了して土地代金を支払った。

その後、建物に関する補償金に納得を得られず、物件移転補償契約が締結できないままとなっている。

【発生したトラブル】

土地を任意で取得しているため、建物移転契約が締結できなくとも土地収用法を適用することができない。

このため、県は土地売買契約を解除しようとしたが、移転先の土地を購入済みである地権者は、県の契約解除の申し入れに応じる考えはない。

事業用地が確保できないため事業施行が不可能となっている。

【問題点等】

① 要領第50条により、事業施行に必要な土地の権原を取得するために必要な相互に関連する複数の契約（下記）については、同時に一括して処理することが原則となっている。

- ◆土地と土地上の物件（第1項、第2項）
- ◆土地と土地に存する所有権以外の権利の消滅（第3項）
- ◆土地と土地上にある建物及びその借家人（第4項）
- ◆共有に係る各持分契約（第5項）

これは、一方の契約の不成立又は不履行により、最終的な契約目的（工事施行できるような用地の取得）が阻害されるから、相互に必要な調整を図った上で、同時に契約を締結し、連携して履行確保を図る趣旨である。

② 土地収用法では、起業者の所有する土地の収用裁決申請は認められないとするのが通説である。

よって、収用裁決を前提とする建物明渡裁決を申請するためには、土地売買契約を解除しなければならないこととなる。

契約の解除には、県の予算や財務規則上の制約や土地所有者の合意など種々の問題が伴い困難である。

仮に合意による契約解除が成立したとしても、相互に原状回復義務を負う上、土地所有者に損害があれば県は損害賠償をも負う可能性が生じる。

こうした問題が生じるため、物件の存する土地について、土地を先行して取得することは避けねばならないのである。

同時契約が困難なやむを得ない事情がある場合、一般に「契約は上から」行うのが原則となる。

（物件上の権利者 → 物件 → 土地上の権利者 → 土地）

【正しい対応等】 ⇒ 要領第50条参照のこと

要領第50条に基づき、同時に交渉を行い、相互に必要な調整を図った上で契約を締結するべきである。

(5) 物件移転補償金の着手の確認不足によるトラブル

支障となった住宅について、構外再築補償による物件移転補償契約を締結した。相手方から業者と新築の打合せを開始したとして着手届と前払金請求書が提出されたので、前払金7割を支払った。

結局、打合せをしていた業者とは交渉決裂し、その後、相手方は納得のいく土地や業者が見つからないとして、一向に移転工事を開始しようとしな。このため県は契約期限の延長と予算の明許繰越により対応したが、繰越年度においても、具体的な動きがないまま年度末を迎えようとしている。

【発生したトラブル】

相手方が契約を履行しないため、予算の執行ができず、県としては契約を解除するほか方法がなくなった。

しかし、相手方は前払金を別の借入金返済に充ててしまい、契約を解除しても前払金が任意で返還される見込は少なく、困難な対応を迫られている。

【問題点等】

物件移転補償金の前払金は、着手前の請求に対しては3割を限度として、着手後の請求に対しては7割を限度として支払うことができる。

「着手」とは、物件の撤去又は移転等に関する工事を開始したことであり、具体的には、移転工事の着工（少なくとも移転工事に係る契約の締結）がこれに当たる。

したがって、単に業者と打合せを開始した程度では、被補償者において移転工事を実施することが確実とはいえないとともに、資金需要が生じているともいえないから、着手後の前金払を行うことは尚早と言わねばならない。

【正しい対応等】 ⇒ 通知参照

① 着手前の3割限度で前金払をするか、確実に着手の確認を行った上で、7割限度の前金払をするべきである。

本件では、支払を3割にとどめていれば、無事に契約の解除ができたかもしれない。

② 用地交渉は契約締結で終わりではなく、契約による義務の履行完了までが用地交渉である。

契約したからといって安心せず、定期的に状況を確認し、履行が遅れている場合はその理由を確認し履行を督促する等の適切な対応を行わなければならない。

特に繰越案件を当該年度末まで放置するようなことがあってはならない。

(6) 代替地の確認不足によるトラブル

登記地目は原野だが、整地済みの土地を取得するに当たり、当該土地は将来的にUターンして住宅を建築するために購入した土地であるとして、地権者から代替地の要求があった。

担当者は似たような土地であれば良いと判断し、近接地区の別事業で買収した用地の残地を代替地として紹介し、地権者も同意したため、代替地取得事業により代替地を取得し譲渡した。

【発生したトラブル】

5年後、当該地権者から、代替地に住宅を建築しようと思ったら、市街化調整区域のため建築不能であることが分かった。

そのため代替地を返すので代金と諸費用を返還するよう申し入れがあった。

【問題点等】

① 安易な代替地補償の実施

収用損失補償は金銭補償が原則であるから（損失補償基準第6条第1項）、代替地の補償は、金銭補償だけでは移転先の手当が困難な場合など生活再建に重大な支障をきたす場合に限定的に行うべきである（同第6条第2項）。

本件の場合、代替地補償を完全に否定するものではないが、具体的な建築計画がない以上、生活再建の必要性は小さいため、金銭補償を行い、代替の土地は地権者自らに探してもらうこととしたほうがより適切であったと思われる。

② 代替地についての調査確認不足

仮に代替地補償を行う場合、代替地取得事業は、宅地の代替地を譲渡する制度であり、本件用地が、法制上建築可能な土地であったのだから、その代替地として県が譲渡する土地は少なくとも建築が可能な土地である必要があったことになる。

にもかかわらず、県が市街化調整区域内（原則として建築不可）の土地を譲渡したことは、法的には、i) 契約の不完全履行、ii) 錯誤無効、iii) 瑕疵担保責任、iv) 説明義務違反等の契約締結上の不法行為などが、それぞれ事情よって成立し得る余地があるのであり、その場合、県には損害賠償等の法的責任が生じるおそれがある。

【正しい対応等】

① 代替地は地権者自らに探してもらうのが原則であり、代替地補償を行う場合は、損失補償基準第6条第2項に基づき、土地等の権利者から代替地の要求があった場合に、その要求が相当であり、かつ、真にやむを得ない場合で、事情の許すものについては、過当補償とならない範囲で給付に努めるものとする。

② 代替地の利用目的等の被補償者の意向を十分に把握した上で、以下の通知等を参考に代替に関する調査確認及び説明を実施すること。

- ◆代替地に係る調査等の徹底について(平成26年2月3日付け25土第2488号土木部長通知)
 - ◆代替地契約に関する確認票について(平成26年6月13日付け26土第837号土木部長通知)
- ③ 代替地の問題に限らず、用地担当職員は、土地に関する行政法規（都市計画法、建築基準法、土地区画整理法、公有地の拡大の推進に関する法律、農地法、土地収用法、河川法、海岸法、道路法、国有財産法等）に関する基礎知識を有していることが期待されている。

参考・引用資料

国土交通省公共用地室 発行

「用地交渉ハンドブック」

国土交通省東北地方整備局用地部 発行

「用地交渉実務ノウハウ集(先人たちの知恵)」