

不動産と憲法

1. 憲法規定

土地は高度の公共性を有し、場所的な環境を構成している重要な要素のひとつであり、人間の生存や生活の基盤となる必要不可欠なものである。そこで、憲法は、土地の所有権等を財産権のひとつとして保障している。

憲法 25 条

「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」
「国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない」

憲法 29 条

「財産権は、これを侵してはならない」
「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」
「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」

財産権の性質

- ①自由権（表現の自由など） ←財産権は自由権に包含される
- ②参政権（選挙権など）
- ③受益請求権（裁判を受ける権利など）
- ④社会権（生存権など）

2. 参考立法例

（1）民法 206 条

「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益、及び処分をする権利を有する」

（2）土地収用法

1 条 「この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。」

71 条 「収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類他の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。」

72条 「前条の規定は、使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額について準用する。この場合において、同条中「近傍類地の取引価格」とあるのは、「その土地及び近傍類地の地代及び借賃」と読み替えるものとする。」

(3) 都市計画法 2条 2項

「都市計画は・・・健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」

(4) 建築基準法 48条 1項

「第一種低層住宅専用地域内においては、別表第二 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が・・・良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。」

(5) 土地区画整理法 91条 1項

「…災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の規模が症である宅地について、過少宅地とならないように換地を定めることができる」

3. 違憲審査制

違憲審査制とは、法令その他の処分が憲法に違反するか否かを審査し、公権的に判断する制度である。同制度は、付随的違憲審査制と抽象的違憲審査制に区分できる。

①付随的違憲審査制	違憲審査をするための特別の機関を設けず、通常 ^の 裁判所が、係属した事件に法令を適用するに際し、必要な限りにおいて違憲審査をする方式である。 →アメリカ、日本など
②抽象的違憲審査制	違憲審査をするための特別の機関（一般的には <u>憲法裁判所</u> ）を設け、具体的な事件（具体的争訟）とは無関係に違憲審査をする方式である。 →ドイツ、韓国など

日本は、憲法 81条「最高裁判所は、一切の法律、命令、規則又は処分が憲法に適合するかしないかを決定する権限を有する終審裁判所である」を根拠として、付随的違憲審査制を採用しているとされる。

考えてみよう 正当な補償とはなんだろう？

憲法 29 条 3 項は、「私有財産権は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。」と定める。同条項は、適法な公権力の行使に対する補償、すなわち、損失補償に関する規定である。

「正当な補償」をめぐる論点

① どのような場合に補償が必要か？

公平負担の理念からすると、その損失が公平に反する場合
＝特定の個人に対して特別の犠牲を強いている場合

→特別の犠牲の判断基準

A)侵害が広く一般人に対してなされているか、それとも特定の個人に対してなされているか（形式的基準）

B)侵害の程度が受忍限度論の弱いものであるかどうか、それとも財産権の本質的内容を侵すほど強度なものであるか。

②どのくらい補償しなければならないか？

完全補償説	収用される財産権の客観的価値全額 (市場価格 100%を保障しなければならない)
相当補償説	合理的な金額 (市場価格を下回っていても相当程度の補償がなされればよい)

☆終戦直後の農地改革における農地買収価格について相当補償説を採用（最大判昭和 28.12.23）

自作農創設特別措置法 6 条 3 項の対価基準は、規定の農地統制価格に基づいているのであるが、「大家の採算方法を地主採算価格によらず自作収益価格によったことは、農地を耕作地として維持し、耕作者の地位の安定と農業生産力の維持増進を図ろうとする・・・国策に基く法の目的からいって当然である」・・・対価基準の定められた以後における諸物価の値上がりとの関係についていうと、「公定又は統制価格は、・・・必しも常に当時の経済状態における収益に適合する価格と完全に一致するとはいえず、まして自由な市場取引において成立することを考えられる価格と一致することを要するものではない」

☆土地収用法における補償価格の算定について完全補償説を採用（最一小判昭和 48.10.18）

「土地収用法における損失の補償が完全な補償を要するとの趣旨からすれば、建築基準法 44 条に定める建築制限（道路内の建築制限）を受けている土地を収用する場合において、補償すべき相当な価格とは、被収用地が建築制限を受けていないとすれば採決時において有するであろうと認められる価格をいう。」

☆土地収用法 71 条の合憲性が争われた事案について相当補償説を採用か？（最三小判平成 14.6.11）

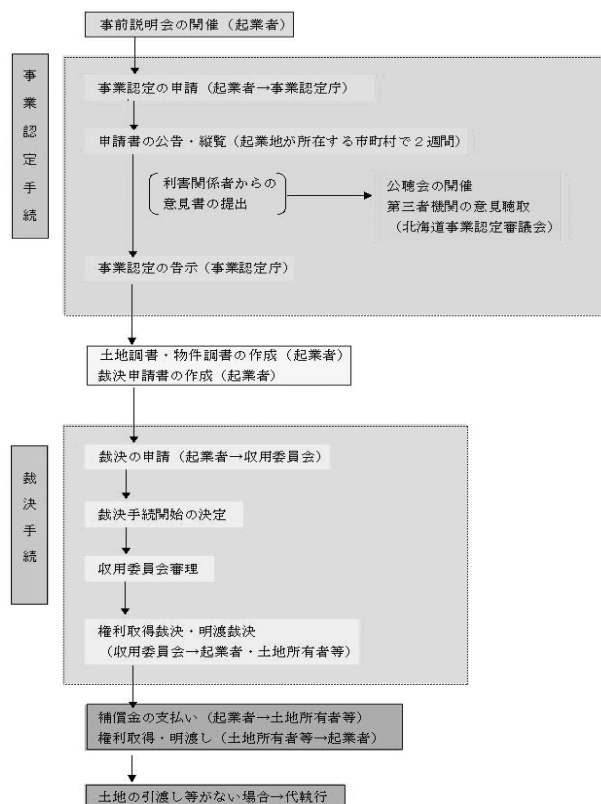
「憲法 29 条 3 項にいう『正当な補償』とは、その当時の経済状態において成立すると考えられる価格に基づき合理的に算出された相当な額をいうのであって、必ずしも常に上記の価格と完全に一致することを要するものではないことは、当裁判所の判例（最高裁昭和 28 年 12 月 23 日大法廷判決・民衆 7 卷 13 号 1523 頁）とするとこである。土地収用法 71 条の規定が憲法 29 条 3 項に違反するかどうか、この判例の趣旨に従って判断すべきものである。

土地の収用に伴う補償は、収用によって土地所有者等が受ける損失に対してなされるものである（土地収用法 68 条）ところ、収用されることが最終的に決定されるのは権利取得採決によるのであり、その時に補償金の額が具体的に決定される（同法 48 条 1 項）のであるから、補償金の額は、同裁決の時を基準にして算定されるべきである。その具体的な方法として、同法 71 条は、事業の認定の告示の時ににおける相当な価格を近傍類地の取引価格等を考慮して算定した上で、権利取得採決の時までの物価の変動に依する修正率を乗じて、権利取得採決の時ににおける補償金の額を決定することとしている。

事業認定の告示の時から権利取得採決の時までには、近傍類地の取引価格に変動が生ずることがあり、その変動率は必ずしも上記の修正率と一致するとはいえない。しかしながら、上記の近傍類地の取引価格の変動は、一般的に当該事業による影響を受けたものであると考えられるところ、事業により近傍類地に付加されることとなった価値と同等の価値を収用地の所有者等が当然に享受し得る理由はないし、事業の影響により生ずる収用地そのものの価値の変動は、起業者に帰属し、又は起業者が負担すべきものである。また、土地が収用されることが最終的に決定されるのは権利取得採決によるのであるが、事業認定が告示されることにより、当該土地については、任意買収に応じない限り、起業者の申立てにより権利取得採決がされて収用されることが確定するのであり、その後はこれが一般の取引の対象となることはないから、その取引価格が一般の土地と同様に変動するものとはいえない。そして、任意買収においては、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業認定の告示の時ににおける相当な価格を基準として契約が締結されることが予定されているといえることができる。

なお、土地収用法は、事業認定の告示があった後は、権利取得採決がされる前であっても、土地所有者等が起業者に対し補償金の支払いを請求することができ、請求を受けた企業者は原則として 2 月以内に補償金の見積額を支払わなければならないものとしている（同法 46 条の 2、46 条の 4）から、この制度を利用することにより、所有者が近傍において被収用地と見合う代替地を取得することは可能である。

これらのことにかんがみれば、土地収用法 71 条の規定は憲法 29 条 3 項に違反するものではない。そのように解すべきことは前記大法廷判決の趣旨に徴して明らかである。」



http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/sum/nintei/syuyou_flow3.htm