

2013年3月19日

ハリヤナ州における土地収用補償金を巡る争い

執筆：ZEUS 法律事務所パートナー ビベック・コーリー弁護士
監修：榎インド総合研究所代表 榎 泰邦

はじめに

マルチ・スズキ自動車は、昨年6月25日付でハリヤナ州産業インフラ開発公社（以下、HSI IDC）より、同社第2工場が立地するマネサール地区分譲地の購入に関し、23.5億ルピー（邦貨、約37億円）に及ぶ追加支払請求を受け、本年1月27日には更に13.758億ルピー（邦貨、約22億円）の上乗せ追加支払い請求を受けた。この背景には、マネサール工業団地（Industrial Model Townships, IMT）開発のための用地強制収用を巡り、補償金額が不当に低すぎるとして原土地所有者（殆どが農民）がHSI IDCを相手取って補償金額の増額を求める訴訟を起こし、15年間に及ぶ法廷闘争を経て、最高裁判決が昨年7月2日に確定した経緯がある。最高裁判決を一言すれば、原告側の全面的勝訴であり、原告側主張を退けた地裁判決の平方ヤード当たり82.64ルピーとの補償金額算定基準を5倍に引き上げ、413.2ルピーに改めるとの判決を下した。

ここまでは、単に補償金額を巡る農民土地所有者と開発公社との訴訟争いであるが、問題は、HSI IDC側が、マネサール工業団地の分譲契約上、補償金引き上げの場合には、その追加コスト分は分譲地購入者に転嫁すると規定されているとして、補償金額の増額分に利子負担を加算した金額をそっくりそのまま分譲地購入者たる企業側に転嫁してきたことにある。

マネサール地区には、マルチ・スズキの他にもデンソーを始めとする多くの部品メーカーが入居しておりこれら進出企業が難問を抱えることとなった。但し、HSI IDCが入手したマネサール地区の土地1,765エーカーのうち、マルチ・スズキは約600エーカーと約3分の1を占めるだけに、同社への負担が本問題の象徴となっている。進出企業にしてみれば、土地購入費をコストとして長期的な投資計画を立て進出の是非を決定したものであり、忘れた頃に農民への補償金額が低すぎたので過去に遡って利子を含めて追加支払しろと迫られても困惑するばかりである。HSI IDCとマネサール地区入居企業との争いはまだ始まったばかりであり、決着までには相当の期間がかかろう。本問題を巡っては、これまでセンセーショナルな報道はあっても、法律の見地から正確に分析した論文は殆ど見られなかった。この問題の底流には、ハリヤナ州への企業進出が既に飽和状況にあり、地価が著しく高騰していたため、強制収用に伴う補償金額と市場実勢との間の乖離が大きくなっていったという事情がある。但し、工場用地不足は何もハリヤナ州に限らず、他州でも起こりうる話である。こうした考慮から、内容が若干専門的ではあるが、ZEUS法律事務所 V. Kohli パートナー論文の要点を以下にご紹介したい。

1. 土地収用法の概略

土地収用法（以下「法」）の概略を箇条書きにすれば、以下の通りとなる。

(1)目的；州政府による公的重要性を有する事業の実施に必要な土地の強制的取得を可能にすることを目的とする。強制収用には公正な補償の支払い義務を伴う旨を規定。

(2)強制収用手続きの概略；

- ①「法」第 4 条に基づく公告(notification)～公的目的のために土地を必要とし、特定の土地が取得対象となっていることを公知せしめ、併せて担当官吏に、土地評価のために当該土地に立ち入る権限を付与する効果を有する。
- ②「法」第 6 条に基づく宣告(declaration)～当該土地の必要性と合目的性が確認された場合には、公告から 1 年以内に、強制収用の対象となる旨の宣告を出す。
- ③土地収用官（LAC, Land Acquisition Collector）による補償額裁定書の発出～宣告発出後、土地収用官は、土地測量を行い、土地利害関係人から補償請求内容を聴取した上で、宣言発出後 2 年以内に補償額裁定書を発出する。

(3)補償額算定の基準

- ・公告日における市場価値に基づくものとする（「法」第 23 条）
- ・土地収用後の土地利用から生ずる地価上昇分は算定対象としない（「法」第 24 条）

(4)補償金額の構成

- ①裁定された土地の市場価値
- ②強制的に収用することを考慮した市場価値の 30%相当額の上乗せ
- ③年利 12%の利子（公告日から補償額裁定日ないしは土地収用日のいずれか早い日まで）

(5)「法」の運用につきインド司法は以下の確立された立場を維持している。

- ・補償額算定に際しては、任意の販売者が任意の買収者から市場で得ることを期待できる価格という意味での「公正な市場価格」に基づく必要がある。
- ・裁定された補償額が公正な市場価値を下回っていること示す挙証責任は土地所有者側にあるが、ひとたび、かかる請求が行われれば、土地所有者による請求が過大であることを示す挙証責任は州政府側に移る。

2. マネサール工業団地用地に関わる補償問題の事実関係

(1)本件土地取得は次の 2 段階で行われた

第 1 段階

- ・グルガオン市マネサール村所在の 256 エーカーの土地の取得。
- ・1994 年 4 月 30 日に公告を発出し、1995 年 3 月 30 日に宣言を実施。
- ・1997 年 3 月 28 日には、土地取得手続きを完了し、エーカー当たり 367,400Rs との査定が行われた。

第2段階

- ・マネサル村および隣接する Naharpur、Kasan、Khoh 地区に所在する 1,490 エーカーの土地を追加取得。
- ・1994年11月に公告が発出され、1995年11月に宣告が行われた
- ・1997年4月3日に土地取得が終了し、市場価値をエーカー当たり 413,600Rs と確定する査定が出された。(第1段階の公告後の土地価格上昇を勘案して、第2段階での市場価値は同様の場所にも関わらず、第1段階よりも高く査定された。)

(2)グルガオン地裁の判決

土地所有者は、査定額を不服として、グルガオン地裁に提訴し、補償額の引き上げを求めて、様々な土地売買例を証拠として提出した。地裁は、土地売買事例に照らし市場価値を査定すべしとの原告側主張を退け、国道との位置関係で市場価値を認定するとの基準を用い、国道から 500 ヤード以内の土地とそれ以外の 2 つに分けて、補償額算定をすべしとの判断を下した。

(3)ハリヤナ・パンジャブ高裁の判決

高裁は、当該土地は工業団地開発という同一目的でかつ同一の公告に基づき取得されたものであり、これを分類することなく同一の基準で市場価値を査定すべしとして、地裁判決を却下した。更に高裁は、実際の売買事例を土地の市場価値算定の基準とすべしとの原告側主張を受け入れて、第1段対象の土地の市場価値をエーカー当たり 1,200,000Rs に、また第2段対象分については、1,500,000Rs へと引き上げる判断を下した。

(4)最高裁の判決

高裁判決に対しては、HSIIDC と土地所有者の双方から様々な訴えが出されたが、最高裁は、2010年8月17日判決で、HSIIDC の訴えを退け、全ての土地に同一基準を適応して、補償額を更にエーカー2,000,000Rs にまで引き上げた。HSIIDC の再審査請求は最高裁によって退けられ、補償額引き上げに関する判決は2012年7月2日に確定した。

3. 補償額算定と売買事例の扱い

一連の訴訟手続きで焦点となったのは、原告側（土地所有者）が補償額算定の基準たるべしとして提出した売買事例を如何に評価するかであった。地裁はこれを否とし、高裁および最高裁はこれを是とした。原告側は、自己の主張を支えるべく、様々な売買事例を証拠として裁判所に提出したが、上級審において重視されたのは、1994年9月16日付で州政府当局に登録された売買証書であった。この売買証書は、2つの企業間で締結されたもので、エーカー2,003,103Rs のレートで売買価格を定めており、対価は銀行手形で支払われている。この売買証書作成に先立ち、1994年5月31日付で売買合意が結ばれ、この合意に従って売買対価の全額が支払われる旨が約定されている。

高裁は、1994年9月16日付売買証書が、本件収用地の市場価値を査定する上で最も信頼しうる証拠であると判断したが、その理由は以下の通りであった。

- ① 取得した土地に隣接した土地を売買対象としており、かつ売買が 2 つの企業体間でなされており、単なる個人間の売買取引に比べて、市場価値をより正確に反映している。
- ② 個人間の取引では、印紙税や登録料を低くするために、しばしば実際の価値より低めの価格設定をする傾向があること。
- ③ 国道との距離という土地の位置関係を基準とする地裁の判断には正当な根拠がない。最高裁も高裁判決を支持し、上記売買証書は、取得した土地に隣接する物件にかかるものであり、かつ、2 つの企業体間での契約で、支払いも銀行手形によっていることから、信頼できる指標であるとの判断から、売買証書を基礎に、補償額を引き上げ、エーカー当たり 2,000,000Rs とすることが適当との判断を下した。

4. 土地造成コストを補償額から減額するか否か

高裁は、売買証書を市場価値判断の材料として認めたが、補償額算定に際しては、HSIIDC による土地造成コストを勘案して、20~25%の減額を決めた。これに対し、最高裁は、土地所有者の主張を受け入れて、20~25%の減額は不当との判断を下した。当該土地はマネサール工業団地開発のために取得されたものであり、造成コストを土地所有者に負わせることは不当であり、同コストは分譲地価格に上乗せされるべき性格のものとの判断に基づくものである。以上から、最高裁は、減額を認めず、補償額をエーカー2,000,000Rs と認定した。

5. 公告日によって補償額に差を設けるべきか

補償額算定に際し、下級裁判所も高裁も、「市場価値算定は公告の日付に基づく」との法第 4 条の規定を根拠に最初の公告と 2 番目の公告とで補償額を区別する立場を取った。しかし、最高裁は、かかる下級審による区別を退け、全ての土地は工業団地開発という同一の目的で取得された以上、たかが数ヶ月の公告日の違いによって扱いに違いを設けるべきではないとの理由から、すべての土地に対し同一のレートを適応すべしとの判断を下した。

6. 再審査請求の扱い

HSIIDC は、最高裁判決後に知り得た事実であるとして、査定基準とされた売買証書は、同一経営体下にある企業間で結ばれたものであり、土地価格を意図的に引き上げていると主張し、最高裁に再審査を請求したものの、主張を裏付ける書面による証拠を何ら提示できなかった。次いで、HSIIDC は、売買証書は市場価値を評価する上で信頼に足る指標ではなく、関係企業によって操作されたものであるとして、2 番目の再審査請求を提出した。

しかし、最高裁は、これに対し、HSIIDC の訴えには根拠がなく、むしろ再審査請求の形で裁判手続きのやり直しを意図したものとしてこれを棄却し、HSIIDC に対し、各請求につき費用として 25,000Rs の支払いを命じた。かくして、再審査請求の却下によって本件を巡る補償額確定問題は最終的に確定した。

7. 補償費増額によって生ずる資金負担をだれが負うか

土地収用法の規定により土地強制収用にかかる補償金の支払い責任は州政府にある。しかし、マネサール工業団地に関わる分譲契約の規定上は、補償金の見直しがなされた場合

には、増額分の資金負担は分譲地・購入企業に移転されることが約定されている。かくして、最高裁判決に伴う資金負担は HSIIDC から企業に移転されることとなる。

かかる展開を懸念して、工業団地・企業協会は、最初の再審査請求の際に抗弁を試みたが、最高裁は、分譲地購入価格は暫定的なものであり、分譲購入者は補償費が引き上げられる場合には追加的なコスト支払いを負担するとの条件で分譲を得たのであるから、購入者には抗弁権は認められないとの判断から訴えを却下した。

HSIIDC と分譲地購入者の間で補償増額に伴う資金負担を如何なる程度で移転するかの問題は、当事者間で解決すべき問題であり、最高裁の審査対象事項ではない。かつ、既に支払い済みの分譲地購入費が増額された補償金額を遙かに上回る金額であることは、最高裁によって十分に認識されている。即ち、分譲地価格に鑑みれば、HSIIDC としては、資金負担を転嫁することなく、補償金額の引き上げ分を自らが吸収することは十分可能とも考えられる。HSIIDC があくまでも購入者に転嫁させるとしても、購入者による分譲契約上の責任は、当初の土地収用査定額と最高裁判決による補償額との差額に限定されることとなる。分譲地購入者が、HSIIDC による請求から如何に自らを守ることが出来るかは分譲契約に規定されている条件次第ということである。

8. 社会・経済的側面

最高裁判決は、土地の強制収用については、法の範囲内で公正な補償金額の支払いを確保すべしとのインド司法のリベラルな流れを反映したものである。今次判決に際し、最高裁は、工業団地分譲価格である平方ヤード 2,200Rs と当初・補償査定額の同 82.64Rs との金額的に開きがあまりに大きく、HSIIDC が土地取得によってどれだけの利益を得ることができたかは、原土地所有者に対する補償金額の合理性を判断する上で重要な要素になると判断したものと考えられる。

このことは、裁判所によって作成された以下の表により自明であろう。以下は、いずれも平方ヤード当たりのルピー額。

土地所有者への公正なる補償金の査定額			HSIIDC の分譲価格
下級裁判所	高裁	最高裁	
82.64	309.9	413.2	2,200

裁判所の審査目的は、公正でフェアな補償金額を確保する点にある。土地所有者への補償金額が、当初の 82.64Rs から 413.2Rs へと引上げられたといっても、HSIIDC の分譲価格に比べれば遙かに少額であり、当初の補償額査定は明らかに誤りであったと考えられる。また、最高裁判決は、下級審の間違いを単に修正しただけである。

以上

(お問い合わせ先)

榎インド総合研究所

代表 榎 泰邦

E-mail yasukuni.enoki@sunandsands.com