

○ 主文

本件控訴及び附帯控訴をいずれも棄却する。

当審における訴訟費用は各自の負担とする。

○ 事実

控訴人（附帯被控訴人、以下単に控訴人という）は「原判決中控訴人敗訴部分を取消す。被控訴人（附帯控訴人、以下単に被控訴人という）の請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。」との判決を求め、附帯控訴に対し「本件附帯控訴を棄却する。附帯控訴費用は被控訴人の負担とする。」との判決を求めた。被控訴人は、控訴に対し「未件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とする。」との判決を求め、附帯控訴として「原判決中被控訴人敗訴部分を取消す。控訴人は被控訴人に対し金四〇一万〇、三二八円及びこれに対する昭和四三年四月二日以降完済に至るまで年五分の割合による金員を支払え。訴訟費用は第一、二審とも控訴人の負担とする。」との判決並びに仮執行の宣言を求めた。

当事者双方の主張、証拠関係は、次に付加するほか原判決事実摘示に記載と同一であるから、ここにこれを引用する。

（被控訴人の主張）

本件損失補償は土地収用法七四条に基づくものである。事業の施行と土地の収用又は使用とは不可分の関係にあるから、事業の施行の結果生じた残地の損失は、収用又は使用を原因とする損失というべきである。

本件事業施行により本件残地に生じた効用減価の率は、原審鑑定人Aの鑑定結果によれば四〇パーセントに及ぶから、これに基づいて残地損失補償金を計算すると一、四八五万〇、五二三円となる。

$(151,4000 \text{ (円)} \times 245,220 \text{ (m}^2) \times 0.4 = 14,850,523 \text{ (円)})$

本訴においては、その一部八、四六五、四八五円を請求するものであるのに、原審の認容額四、四五五、一五七円は低ぎに過ぎるから、さらにその差額の支払を求める。

（控訴人の主張）

1 土地収用の結果である損失は、土地所有権の剥奪又は制限そのものから生ずる損失以外には存在しない。土地収用における直接にして現在の損失（収用損失）と間接にして未来の損失（起業損失）とは区別されるべきであり、起業損失に対しては収用損失のように必ずしも常に補償されるとは限らない。収用損失の補償は、適法行為（土地収用）によつて加えられた財産上の特別の犠牲に対し全体的な公平負担の見地からこれを調整するためになされる財産的補償であるのに対し、事業施行によつて生じる起業損失に対する補償は損害賠償の性格を有するものであるから、土地収用法七五条、九三条のような特別の規定なくしては起業者においてこれを補償することを要しない。被控訴人主張の損失は右起業損失に当るものであり、同法七四条の残地補償に当らないものであり、その損失補償につき民事法上の不法行為に基づく損害賠償の請求をなすならば別であるが、土地収用法の規定を根拠とする請求は失当である。

若し、被控訴人主張の損失補償を容れるならば、事業の施行による損失は、残地に限るものでなくその近傍隣接地にも生ずる場合が多いのに、被収用者に対してのみその損失が補償され、その他の者には補償がなされないという不均衡、不公平な結果が生じること考慮をすべきである。

2 土地収用法七一条、七四条その他の規定に基づく権利取得裁決にかかる損失補償金等は、右裁決において定められた権利取得の時期までに払渡又は供託されなければ当該裁決は失効する（同法一〇〇条一項）ことになっている（事前補償制度）のであるから、同法七四条の規定に基づく損失補償金等の額は当該裁決の時期において確定していることを要する。仮に、同法七四条の残地補償に起業損失が含まれるとすれば、起業損失が事業の施行の結果生ずるものであるから、収用裁決申請時に起業者によりその事業計画の概要が明らかにされるとしても、それが事業の計画である限り事業施行後の現実の損失を具体的に確定することができず、権利取得裁決そのものが不能とならざるをえない。この点からみても、起業損失は同法七四条の残地補償の対象とすべきではない。

右のことは、同法九三条の規定による起業損失に対する補償につき損失を受けた者の請求をまつて行うものとし（事後補償制度）、右請求は事業に係る工事の完了の日から一年以内にしなければならないとしていることと対比して明らかであり、又、同法が起業損失を意味する場合には「事業の用に供することに因り」の表現を

用いているが（九三条一項）、七四条には右の文言が無いのであり、同条の残地補償に起業損失が含まれないというのが法の趣旨であること文理上からも明らかである。

3 土地収用法九〇条は、残地につき生ずる起業利益と収用損失との相殺を禁じているが、起業利益と起業損失との相殺を禁じていない。若し、被控訴人主張のような起業損失があるとするとするならば、その算定については起業利益（本件事業施行により生じた道路拡幅による交通条件好転等の利益）も当然に勘案されるべきである。そうでなければ、事業の施行の結果、残地の価格が従前に比し高騰したような場合、被収用者に対して地価騰貴による利益を保有させながら、なおかつ、損失を補償して二重の利得を得させるという不当な結果を招来することとなる。仮に、被控訴人主張のような損失を補償するとしても、その額の算定については本件事業の施行により生じた利益を斟酌し、事業施行前の残地価格と事業施行後のそれとを比較して算定すべきである。原審鑑定人Bは収用時（事業前六メートル道路に沿接）における更地価格を一平方メートル当り一三万五、〇〇〇円、事業完成後、（三〇メートル道路に沿接、土留擁壁付）における更地価格を同一三万円、残地の価格減を同五、〇〇〇円と評価し、同Cはそれぞれ一三万円、一四万五、〇〇〇円、残地の価格減なしと評価しているところからしても、本件残地については起業損失は生じていないか、生じていたとしても一平方メートル当り五、〇〇〇円を超えない範囲内のものというべきである。

#### ○ 理由

一 控訴人を起業者とする大阪都市計画街路事業加島天下茶屋線建設工事（本件事業）についての事業決定から大阪府収用委員会による被控訴人所有土地のうち一部の収用裁決に至るまでの経過、収用裁決の内容、本件事業施行前及び施行後の右被控訴人所有土地（右収用にかかる土地及びその残地）及びその附近の状況についての当裁判所の認定は、原判決理由一項（原判決一〇枚目表八行目から一一枚目裏八行目までに記載と同一であり、又、本件事業の施行の結果、被控訴人所有の残地について商品展示場等の建物敷地としての効用価値喪失による補償に関する被控訴人の主張に対しては、当裁判所も原判決理由二項1（原判決一一枚目裏九行目から一三枚目表一一行目までに記載と同一の理由により、その理由ないものと認める。原判決理由中の右の各記載をここに引用する。

二 被控訴人主張の本件事業施行による本件残地（原判決添付目録記載、同図面（一）のへ、り、ち、は、と、ろ、への各点を順次結ぶ直線で囲まれた土地）の一般的利用価値、収益性の低下に対し、当裁判所も原審が認容したと同額の補償をなすべきものと認める。その理由は次に付加するほか、原判決理由二項2のうち原判決一四枚目表二行目から一六枚目表九行目までに記載と同一であるから、ここにこれを引用する。

1 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することにより残地が生じた場合における残地補償について、土地収用法（ただし本件においては昭和四二年法律七五号土地収用法の一部を改正する法律施行法三条により同年法律七四号による改正前の土地収用法。以下単に法という）は、残地補償に関し、（イ）残地の価格の減少（七四条前段）、（ロ）残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生じたときのその費用（七五条）、（ハ）その他残地に関して生ずる損失（七四条後段）について補償する旨規定する。本件において被控訴人の請求する損失補償が右の（イ）の損失ないし残地の一般的利用価値の減少に因る損失であり、かつ、本件事業の施行により生じた損失の補償であることは、その主張から明らかである。控訴人は、残地価格の減少による損失とは土地所有権の剥奪、制限そのものより生じた損失（所謂収用損失）に限るべきであると主張するが、土地収用は一定の事業の用に供するためになされるものであり、土地の収用とそれの一定の事業への供用とは不可分のものであつて、被収用地を使用して行われる事業の種類、性質、規模等の如何によつては、その残地につき単なる形状の変化、面積の縮小等収用そのものに基づく価格の減少以外に、更に残地の価格ないし利用価値の減少を招来する場合が存することは明らかであり、このような場合における残地価格ないし利用価値の減少による損失（所謂起業損失）は土地収用と密接不可分の関係にあり、これを収用に起因する損失というを妨げず、かつ、このような損失についても補償するものでなければ、土地収用における補償の完全性を期することはできないというべきであるから、控訴人の右主張は採用できず、残地につき生じた所謂起業損失についてもこれを補償すべきものと解するのが相当である。

2 法に事業の施行によつて生ずる損失の補償を禁止する規定はなく、かえつて、前記の法七五条には法九三条の規定による補償（これが所謂起業損失に対する補償であることは明らかである）と同種の補償をなすべきことを定めている。法七五条に列挙された損失は、元来法七四条の損失に包含されるべき性質のものであり、法七五条の規定の存在からして、残地につき生じる所謂起業損失の補償を同条に列挙されたものに限り、それ以外のものには及ぼさないのが法の趣旨であると解することもできない。

又、法七一条、七二条において、収用する土地に対する補償は、収用裁決時における近傍類地の取引価格を考慮して相当な価格をもつて補償しなければならない旨規定していることからして、収用される土地に対する補償が実質的には事業の認定、施行に対する期待による地価の増減を加味したものとなり得ることは充分考えられる（前記改正による現行法七一条、七二条においては、補償金額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おける相当な価格に権利取得裁決時までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額とされていることを参照）ところであり、残地補償についてのみこれと別異とすべき根拠もない。

控訴人は、残地補償についても事前補償制度が採られていることから、権利取得裁決当時においては未だ起業損失なるものは確定し得ないというが、右裁決当時において確定しえない起業損失についてはこれを補償するに由ないが、このことをもつて、裁決当時既に確定しうる損失の補償までも拒否する理由とはなし難い。

3 所謂起業損失は、残地のみならずその近傍の土地についても同様に生じる場合もあり、このような場合に、近傍の土地の損失に対する補償がなされず、残地についてのみ補償をすることは一見不均衡といえるけれども、被収用者は、その他の者と異り収用により生じた総ての損失の補償を受けるべき地位にあるものであるから、残地につき損失が存する以上はその補償を受ける権利があるものというべく、右のような不均衡が生じるとしても、これは法律上やむを得ないところであり、これを理由として被収用者に対する所謂起業損失の補償を否定することは相当でない。

又、控訴人は、法九〇条が所謂起業利益と損失の補償との相殺を禁止していることから、補償すべき損失の中に所謂起業損失も含むとすると被収用者は起業による利益を保持しながら更に損失の補償を得て二重の利得を得ることになるというが、逆に、右の相殺を認めるときには、被収用者がその他の者と共に当然受けることのできる起業による利益を損失と相殺されることによつて、被収用者であるが故に起業による利益の対価を支払わされる結果となり、被収用者とその他の者との間に事実上の不均衡が生じることとなる場合もあり、右規定は、このような不均衡の生ずることを防止しようとする趣旨のものとして解すべきであり、仮に、控訴人主張のような被収用者に有利になる場合があるとしても、右規定の存在をもつて残地補償について所謂起業損失の補償を否定する根拠とすることも相当でない。

4 控訴人は、被控訴人主張の本件残地の価格ないし利用価値減少は、道路工事による損失であり、その補償の要否、範囲は道路事業の一環として決せられるべきである旨主張するが、残地補償について所謂起業損失も包含されることは上來說示のとおりであり、前記引用にかかる原判決認定の土留擁壁の設置は本件事業である道路建設工事の一部分であり、土留擁壁設置による本件残地の減価は、結局、本件事業の施行による損失というべきである。残地補償は、被収用者に対する補償であり、法九三条その他道路法七〇条等による被収用者以外の者に対する補償と異り、残地につき生ずる損失に対し完全な補償をなすべき性質のものであるから、その損失が道路の構造に基因するものであるとしても、これを本件事業の施行による損失として補償の対象とすべきものと解するのが相当である。

又、控訴人は、本件残地の損失補償の算定について本件事業の施行により残地に生じた利益を斟酌すべきであると主張するが、前記の法九〇条において残地補償につき所謂起業利益との相殺を禁じている趣旨からして、右主張は採用に由ないものである。

5 被控訴人は、本件事業の施行により本件残地に生じた効用減価の率につき原審鑑定人Aの鑑定結果を援用して四〇パーセントであると主張するが、右鑑定結果は、原審における鑑定人B、同Cの各鑑定結果及び検証の結果と対比してそのまま採用し得ないところであり、被控訴人の右主張は採用し難い。

三 してみると、原判決は相当であり、本件控訴及び附帯控訴はいずれも理由がないからこれを棄却することとし訴訟費用の負担につき民事訴訟法九五条、八九条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判官 井上三郎 石井 玄 畑 郁夫)

(原裁判等の表示)

○ 主文

一 被告は、原告に対し、金四、四五五、一五七円およびこれに対する昭和四三年四月二一日から支払ずみに至るまで年五分の割合による金員を支払え。

二 原告のその余の請求を棄却する。

三 訴訟費用は各自の負担とする。

○ 事実

第一 当事者の求めた裁判

(原告)

一 被告は、原告に対し、金八、四六五、四八五円およびこれに対する昭和四三年四月二〇日から支払ずみに至るまで年五分の割合による金員を支払え。

二 訴訟費用は被告の負担とする。

旨の判決並びに仮執行の宣言

(被告)

一 原告の請求を棄却する。

二 訴訟費用は原告の負担とする。

旨の判決

第二 当事者の主張

一 請求原因

1 原告は別紙物件目録記載の土地(別紙図面(一)のイロハニイの各点を順次直線で結ぶ部分、以下、原告所有地という。)を所有するところ、右土地のうち別紙図面(一)のイヘチニイの各点を順次直線で結ぶ部分(以下、本件土地という。)その他を用地予定地とする大阪都市計画街路事業加島天下茶屋線建設工事(以下、本件事業という。)につき、被告を執行者として、昭和三五年八月八日建設省告示第一、五六七号により大阪都市計画街路事業決定およびその執行年度割の決定があり、その後昭和四〇年三月三十一日建設省告示第一、〇四四号および昭和四二年三月三十一日同告示第一、二三〇号により執行年度割の変更がなされ、同年二月二七日土地細目の公告がなされた後、原、被告間で協議がなされたが成立しなかつたので、被告は同年一月二四日大阪府収用委員会に収用裁決の申請をなし、同委員会は昭和四三年三月二七日、収用する土地の区域本件土地、原告に対する損失補償額七、〇九八、五二六円、収用時期同年四月二〇日とする旨の裁決をなし、その裁決書正本は同月四日原告に送達された。

右裁決において、損失補償額を七、〇九八、五二六円とした算出根拠はつぎのとおりである。

(一) 土地損失補償金 七、〇二四、九六〇円

収用面積 四六・四平方メートル

一平方メートル当り単価 一五一、四〇〇円

算式  $151.400円 \times 46.4m^2 = 7,024,960円$

(二) 残地の盛土費用の補償 七三、五六六円

都市計画街路加島天下茶屋線築造後の歩道面と残地(別紙図面(一)のロハチヘ口の各点を順次直線で結ぶ部分、以下、本件残地という。)面との高低差八〇センチメートル(平均値)を嵩上げするための盛土費用(但し、一切の工事費用を含む。)

実測面積 二四五・二二平方メートル

一平方メートル当り単価 三〇〇円

算式  $300円 \times 245.22m^2 = 73,566円$

2 土地収用に伴う損失の補償は完全でなければならない。すなわち、収用によつて生じた損失はすべて補償せられ、各損失に対する補償の額はその損失を全部補うに足りるものでなければならない。そして右損失のなかにいわゆる起業損失を含むことは、土地収用法九三条の趣旨に照しても明らかである。

3 ところで、原告所有地はもと大阪市内の商業地にあつて、その西側は公道に接する効用の高い宅地であつたが、本件収用により西側を剪除されたうえ、本件事業施行の結果、別紙図面(二)のとおり常安橋架橋によつて加島天下茶屋線は従前の道路より高くなり、また土留擁壁のため本件残地は直接公道(加島天下茶屋線)に面しなくなつて、わずかにその側道(巾員二・八メートル)にのみ接する画地となつた。そして右側道(歩道)には電柱が本件残地と二・一メートルの間隔で数本設置されているうえ、常安橋寄り交差点手前において急傾斜の階段が連なる。

4 (一) 原告は原告所有地上に、原告の経営する株式会社住田式自動電機製作所の商品(自動扉)の展示場および事務所兼居宅の建物を建築すべく、昭和三六年四月五日建築主事に対し建築物確認申請をなし、同年五月二日確認を受け、着工を待つばかりの状態であつた。

しかるに本件事業施行の結果前記公道(車道)から本件残地に車両を乗り入れるには、本件残地の北に隣接する朝日工業社前付近から前記側道(歩道)に入り、歩道を約七メートル進行しなければならないところ、前記のように側道が狭いうえ、電柱に防げられて、車両の進行、荷物の積卸し等の作業に著しく支障を来たし、また前記階段に妨げられて南方に向かい側道を通り抜けることも不可能となつたため、自動車運行を不可欠とする前記営業環境としては極めて劣悪となり、また、前記土留擁壁によつて眺望を遮られることになつたため展示場として使用することも著しく制約を受け、結局原告において前記建築および同所における営業を断念することを余儀なくされた。

(二) 前記のように本件事実の施行によつて本件残地の環境が劣悪化したため、本件残地を他に売却するにしても、その対価は著しく減額されることになることは明らかである。(三) 右のような損失は社会通念上受忍すべき範囲を越えるものである。

5 本件残地の商業地としての効用(収益性、便利性)を別表の個別的要因につき、本件事業施行前の状態における利用価値と比較してみると本件残地の全体効用減価率は二三パーセント以上であることが認められる。

そうすると、本件収用がなければ本件残地の価格は三七、一二六、三〇八円(一平方メートル当り一五一、四〇〇円は裁決額どおり)であり、本件収用によつて本件残地の効用が二三パーセント減少したので、金八、五三九、〇五一円が右残地の損失に対する補償金額として相当である。

(算式)  $151,400円 \times 245.22m^2 = 37,126.308円$

$37,126.308円 \times 0.23 = 8,539.051円$

6 よつて、本件残地に対する損失補償額は、八、五三九、〇五一円であるから、原告がすでに受領した本件残地の盛土費用としての裁決額七三、五六六円を差し引いた八、四六五、四八五円ならびにこれに対する収用期日である昭和四三年四月二〇日から支払済みに至るまで民法所定の年五分の割合による遅延損害金の支払を求める。

## 二 答弁および反論

1 請求原因1の事実を認める。

2 同2について、法七四条に規定する「収用による損失」とは、収用による権利の剥奪または制限に起因する損失を意味し、収用の目的である事業の施行の結果生じる損失いわゆる起業損失は含まないというべきである。右のことは、起業損失を含むとすれば、収用裁決時には未だその損失の範囲が確定的に把握し得ないことになつて不都合である一事をもつてしても明らかである。

また仮に起業損失を含むと解するにしても、起業損失が起業利益に対比される観念であり、残地補償が被収用者における特別の事情に対する損失の補償であることを考えれば、事業の性質上付近一帯の土地の価値が総体的に低下することが予想される場合に限り、その範囲で残地価値の低下による損失が補償されるにとどまるべきである。そして本件のような都市計画街路事業としての道路建設事業はその性質上右のような起業損失を生じることはあり得ない。

3 同3の事実のうち、本件事業施行の結果、従前西側を公道に面していた原告所有地は西側部分を収用され、しかも加島天下茶屋線は従前の道路レベルより高くなつたうえ、車道部分と歩道部分との境界上に土留擁壁が施設されたため、本件残地は直接公道(車道)に沿接せず、側道(歩道)のみに接する画地となつたことは認め、原告所有地がもと大阪市内の商業地にあつて、効用の高い土地であつた事実は否認する。

4 同4・5について

(一) 本件事業の道路拡幅に伴ない、街路構造の一部の変更がなされたとき、それによる沿道土地所有者の宅地の使用上の不便、利用価値の減少は道路工事による損失というべきであり、その補償の要否および範囲は専ら道路事業の一環として決定されるべきものであつて、本件収用による損失として考慮すべきものではない。また、一般的に従前の道路に沿接することによつて受けていた沿道土地所有者の利便は反射的利益というべきであるから、それが道路構造の変更により損われたとしても、沿道土地所有者において当然受忍すべきものであつて、道路事業による損失

としても補償されるべきでないこと、道路法七〇条一項の趣旨に照しても明らかである。

(二) 仮に収用による損失に該るとしても、一般に土地収用における損失補償の基礎となる価格評価は、一般的取引觀念に基き客觀的に算定されるべきものであつて、単なる土地所有者の将来の利用意思等の主觀的要素によつて影響されるべきものではない。ところで、本件残地は更地の宅地であつて、未だ特定の用途に供されているものではなく、仮に原告主張のような建設計画があつたとしても、既にその後六年を経過した裁決申請時において未だ何らの利用もなされていない状況であれば、右建設計画のみをもつて、本件土地の利用方法、形態が客觀的、具体的に確定あるいは高度の蓋然性をもつて予定されているとはいえないから、未だかかる計画は原告の主觀的意図に留まるものというべきである。

(三) 仮に、原告主張のように、本件残地を自動扉展示場および事務所建設地として利用する予定であつて、しかも右建設計画が主觀的意思に留まらないとしても、本件残地につき、原告の主張するような効用減価は生じていない。

(1) 原告所有地は、従前南北の間口（一三メートル）において、巾員六メートルの道路の東に沿接していたが、本件事業施行の結果、右道路は巾員約三〇メートルに拡幅され、本件残地はその側道（巾員約三メートル）に接することになり、また前記土留擁壁が設けられても、右側道（歩道）を約四・五メートル進んで車道に出ることができる位置にあるから、本件事業施行の結果は本件残地の利用に殆んど影響を及ぼさないものである。

(2) 客足の利便についてみれば、従前の道路が前記のとおり幅員が狭いうえ、歩車道の境界を有しないのに比べれば、本件事業施行後の道路の方が、車両の通行量、駐停車の便益、通行人の安全性等のいずれの面からみても優ること明らかである。

(3) 輸送の適否についてみても、歩車道境界を有する道路においては一般に車両の歩道上の通行は禁止せられ、荷物の積卸しは車道の左側端に沿い行なわなければならないとされている専ら（道路交通法一七条、同四七条）、歩道上を車両が通行しうることを前提にした原告の主張は失当であり、また土留擁壁が設けられていなくとも、荷物の積卸しは約三メートルの歩道をはさんで行なわなければならないものであるから、土留擁壁が設けられた結果、前記のとおり歩道を通じて車道に達するのに約四・五メートルの距離があるとしても、その差約一・五メートルをもつて輸送の便に著しい不利益を來たすものといえない。

(4) 本件事業施行の結果、大阪市の南北を貫通する延長一三、三九〇メートル、最大巾員四〇メートルの幹線道路が開通され、御堂筋とともに市内の交通網の要となつたため、道路沿線の発展性は著しいものがあり、付近地の利用価値の増加とともに地価の高騰もみられ、右現象は本件残地についても妥当し、単に土留擁壁が設けられただけでは、近隣の発展性に何ら消長を來たさないものである。

### 第三 証拠（省略）

#### ○ 理由

一 請求原因 1 の事実は当事者間に争いがない。

そして本件残地およびその付近の写真であることにつき当事者間に争いのない検甲第一号証の一ないし六、検証の結果および鑑定人 B、同 A、同 C の各鑑定の結果によれば、次の事実が認められる。

原告所有地は、地下鉄三号線（四ツ橋線）肥後橋駅の北出入口の西方約五〇〇メートル、土佐堀川に架せられる常安橋の北約五〇メートルの地点に所在し、南の土佐堀川、北の堂島川に囲繞された通称中之島の地域内にあつて、従前巾員六メートルの道路にほぼ等高に接する、南北の間口一三・七メートル、東西の奥行約二メートルの矩形画地であつて、建築基準法上商業地域、防火地域に指定され、付近一帯は日本式建物が残存するものの、東方に中之島オフィス街を控え、オフィス街の裏通りの環境を形成するものであつたところ、本件事業によつて、前記従前の道路は拡幅されて車道巾員二四メートル、両側歩道約三メートル（側溝を含む）の歩車道分離道路（加島天下茶屋線）が造成され、同車道は常安橋にかけて上り勾配となり、そのため歩車道の境界には、本件残地の北三・九五メートルの地点から、本件残地の南方約二五メートルにある階段の西側までコンクリート製の土留擁壁が設置されることとなつた。その際、原告所有地は、従前巾員六メートルの道路に接面していた西側部分を収用され、本件残地は、盛土により前記歩道にほぼ等高に接する南北の間口一三・七メートル、東西の奥行約一八メートルの矩形画地となり（本件残地が歩道に接する画地となつたことは当事者間に争いがない。）、その後、付近



一帯は第八種容積地区の指定を受けて、東方および南方より鉄筋コンクリート造の中層ビルディングが多数建造されつつあり、将来オフィスビルディング街として発展の様相を呈してきている状態である。

本件残地の周辺の状況は、右車道は本件残地前において傾斜に伴ない歩道より九センチメートルから七八センチメートル高く移行し、その間歩道面九五センチメートルから一・五七メートルの前記土留擁壁があり、土留擁壁と歩道の間には巾員一七センチメートルの側溝が設置され、また本件残地の間口中央辺から西へ二・三メートルの歩道上には街灯が、その四・九四メートル北には電柱がそれぞれ建てられ、本件残地の南方約二五メートルのところで、右歩道は行詰りとなり、同所にある階段によつて南の道路に接続しているというものである。

二 1 原告は、まず本件事業施行の結果、本件残地が株式会社住田式自動電機製作所の商品展示場および事務所兼居宅の建物敷地としての効用価値を喪失したので、右相当分が補償されるべきであると主張するから、判断する。

成立に争いのない甲第二号証、前頭検甲第一号証の二ないし六、原告本人尋問の結果および検証の結果によれば、原告は昭和三四年ころ、北隣の株式会社朝日工業社に原告所有地を材料等の置場として賃貸したが、その後右土地を商品展示場および事務所兼居宅として使用すべく、昭和三六年四月五日建築物確認申請をなし、同年五月二日右確認を受け、約半年後基礎工事に着工したものの、本件事業の結果、従前の接面道路が高架化されるとの噂に接して、工事を中止し、再び右会社に材料等の置場として貸し、収用裁決当時なお更地のままにしていたことが認められる。

ところで本件事業について、昭和四二年二月二七日土地細目の公告がなされたことは前記のとおりであるから、本件土地収用による損失の補償については、土地収用法の一部を改正する法律施行法（昭和四二年七月二一日法律第七五号）三条により、昭和四二年法律第七四号による改正前の土地収用法（以下単に「法」という）が適用されることになるが、同法は、収用する土地に対しては、近傍類地等の取引価格等を考慮して、収用委員会の裁決の時に算定される相当な価格をもつて補償しなければならないと規定する（法七一条、七二条）。そして右の相当な価格は、その土地の客観的交換価値によつて判断されるべきであつて、土地所有者の主観的事実により左右されるべきではない。それ故、原告が単にその所有地を前記のような方法で利用する計画を立てていたというような事情は、土地の価格算定に当つて考慮されるべきものではない。このことは、原告所有地が全部収用される（これにより当然右計画の実施は不可能になる）場合におけるその土地の評価についても、一部収用によつて右計画の実施が不可能になつた場合における残地の評価についても、いえるのである。したがつて原告の右主張は理由がない。

なお、土地所有者の進めていた土地利用計画の実施が、収用のため不可能になり、これによつて所有者が損失を受けた場合、その損失が通常生ずべき性質のものであれば、補償されなければならない（法八八条）が、原告においてそのような損失を受けたことは主張立証しないところである。

2 次に原告は本件事業の施行によつて、本件残地につき、一般的利用価値、収益性が低下したと主張するので、この点について判断する。

土地の被収用者は収用の前後においてその財産額に増減がないように補償されるべきであるから、当該収用の事業の施行の期待による土地価格の騰貴すなわちいわゆる起業利益も土地の補償価格の算定にあたり考慮されるべきであり、また一部収用において、当該事業施行の結果、残地の価格が低落した場合、そのいわゆる起業損失も、間接ではあるが、収用に起因する損失というべきであるから、補償されるべきである。そして法九〇条に規定するとおり、事業の施行によつて残地の価格が増加し、その他残地に利益が生ずることがあつても、その利益を損失と相殺することは許されないから、残地の損失の判定にあたつては、右のような起業利益を斟酌することはできないといわなければならない。

ところで前記認定事実、検証の結果および各鑑定結果によれば本件残地の前面に設置された土留擁壁に妨げられて、自動車は車道から歩道を横断して本件残地に入出することはできないこと、もつとも土留擁壁は本件残地の北三・九五メートルの地点までしかなく、しかも歩道の巾員は二・七二メートル（但し、本件残地とその正面に在る電柱との間隔は二・一五メートル）あるから、自動車は右擁壁の北端を迂回して歩道を通行すれば、車道から本件残地への出入が可能のように見えるが、自動車の歩道上の通行は横断等の特別の場合を除き一般に禁止されているので、それとできないこと、本件残地は車道に沿接していないので、自動車による荷物輸送については、自動車を車道の東端に止めて荷物の積卸しと本件残地までの運搬をする

ことになるが、本件残地正面の車道に止めると（運搬距離は約三メートルである）擁壁に妨げられて右作業が困難であり、したがって擁壁の北端附近に自動車を止めて作業するほかなく、結局四メートル以上の距離を運搬しなければならないことになること、このようなわけで、土留擁壁の設置によつて、本件残地の利用価値は低下したことが認められる。しかし土留擁壁の有無に拘らず、歩道上の車両の運行は一般に禁じられているから、歩道の南方向が行詰りになつてゐることは輸送上の便益性に影響を及ぼすものではなく、電柱、街灯の存在によつて荷物の積卸し等の作業に支障を来たすことも認め難いから、この点に関する原告の主張は採用するところでない。

一方、本件残地につき本件事業によつて、嫌悪施設等の接近条件に従前の状況と比べて顕著な差が生じたことも、また交通条件、近隣の発展性の面で収益性が低下したことも、これを認めるに足る証拠はない。この点についても鑑定人Aの鑑定の結果は採用しない。

以上の認定事実によれば、本件残地は専ら土留擁壁の設置によつて利用価値が減少したものであり、右利用価値の減少はひいて交換価値の低下をもたらすものと解されるから、右は本件収用によつて残地に生じた損失であつて、起業者である被告は右損失を補償しなければならない。

ところで本件残地が前面に土留擁壁等がなく直接歩車道分離道路に面したいる場合に比べた土留擁壁が存在することにより、その交換価値が減少する割合を、B鑑定は一六パーセント、C鑑定は七・五パーセント、A鑑定は四〇パーセントとそれぞれ評価している。

以上の事実を総合判断すれば、本件残地に生じた損失は、本件残地の土留擁壁を考慮しない価格に対し、一平方メートル当り一二パーセントの減価であるとみるのが相当である。

そして、収用裁決額一平方メートル当り一五一、四〇〇円が右価格に当ること、本件残地の実測面積が二四五・二二平方メートルであることは、当事者間に争いがなから、本件残地の損失は四、四五五、一五七円をもつて相当とする。

（算式） $151,400 \text{円} \times 0.12 \times 245.22 \text{m}^2 = 4,455,157 \text{円}$

なお、右計算の基準となつた本件残地の価格が、残地を歩道面と同じ高さまで嵩上げする以前のものであることは弁論の全趣旨によつて明らかであるから、右損失は前記盛土費用とは別に補償されなければならない。

そして起業者は収用の時期までに補償金の払渡をしなければならないから、収用の時期の翌日から、補償金の払渡につき遅滞に陥るものというべきである。

三 以上の次第であるから、原告の本訴請求は、四、四五五、一五七円およびこれに対する収用期日の翌日である昭和四三年四月二日から支払ずみに至るまで民法所定の年五分の割合による遅延損害金の支払を求める限度において理由があるからこれを認容し、その余は失当であるから棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法八九条、九二条を適用し、仮執行の宣言は相当でないのをこれを付さないこととし、主文のとおり判決する。

別紙物件目録、図面（一）、（二）、別表（省略）