資　料

「ニュージャージー州の土地収用の実務と手続(1)」(訳)

伊　川　正　樹

この資料は、New Jersey Practice, vol.21, Skill And Methods, 3rd. Ed. (West Publishing Co. 1995) の第41章 Eminent Domain (John H. Buonocore, Jr. Ed.) を日本語訳したものである。同書は、日本の公共用地と損失補償の実務の基本となっている「公共事業の施行に伴う公共補償基準」(昭和42年閣議決定) の運用上の問題点の見直し作業の一環として、1999年に行われたアメリカ合衆国およびカナダ調査の際に収集された資料の一つである。このたび、㈶公共用地補償機構の了解を得て、資料として本誌に収録することにした。なお、同様にして収集されたフロリダ州の土地収用に関する資料については、小高剛教授と共訳したものがすでに本誌に掲載されている (本誌第49巻第3号234頁以下、同巻4号240頁以下。いずれも2000年)。

ニュージャージー州憲法の損失補償に関する規定は、連邦憲法 (修正5条) と同様に、「正当な補償」は「完全補償」を当然に意味するものではないと解されている。しかし同州の収用法または裁判所の判決によって、残余財産に対する損失、移転料、弁護士費用、専門家の鑑定費用などが、被収用者に与えられるべき損失補償として認められている。したがって、実質的には完全補償がほぼ実現されているものと見ることができ、この点で、同州の収用手続および損失補償制度は、フロリダ州と並んで、アメリカにおいては特色を有するものと言える。

本書は、ニュージャージー州の収用法制、手続、実務について、同州の弁護士により執筆されたものであり、判例の動きや収用の実態を知る上で有益なものである。なお、巻末には、収用を実施する際に提出すべき各種の書式のサンプル、同州の収用法、および同州の生活再建支援法 (Relocation Assistance Act) が付録として

掲載されているので、本文と併せて参照いただきたい。

［編者］ジョン・H・ボノコアー Jr（John H. Buonocore, Jr.）

弁護士。マッキドリー＆リスキン P．A．ニュージャージー法律事務所（New Jersey law farm of Mckirdy and Riskin）（ニュージャージー州モリスタウン在）所属。同氏は、1974 年にホバート大学（Hobart College）で B．A．を取得し、1977 年にラトガー大学ロースクール（Rutgers University School of Law Newark）で J．D．を取得した。

章　目　次

2621．公用収用事例――概要
2622．収用権の効力
2623．執行権に対する憲法上および立法上の権限付与
2624．公共の用の必要性の要件
2625．権限の対象となる財産――対象外の財産――公共の用原則の前に
2626．権限の行使
2627．1971 年収用法
2628．正当な補償――憲法上および法律上の規定
2629．個々の争点――個々の価値――個々の争訟
2630．「財産」とは何か
2631．評価基準日
2632．必要な訴訟行為の証拠からの排除
2633．価格評価方法と価格の証拠
2634．部分収用
2635．価格評価における証言――伝聞原則の排除
2636．権利取得事業
2637．収用者の特別義務
2638．訴訟に先立つ財産への立入り
2639．事業計画の熟知
2640．記録機関
2641．画地の調査

2642．権原調査および権原保険
2643．鑑定
2644．環境問題
2645．収用機関による鑑定の証人――所有者に対する補償金の提供
2646．所有権に関する合意――立入権（Right of Entry）
2647．収用者に対する課税免除の確保
2648．歩道およびオープンスペース用の土地――公共施設の移転
2649．個人および私的企業である収用者
2650．ハイウェー平面線形保存地図（Highway Alignment Preservation Maps）
2651．地方自治体による公益企業の財産の収用
2652．訴訟によらない和解（Settlements Without Litigation）
2653．土地取得事業の終了
2654．地方自治体の公共施設のための収用――利益の評価
2655．訴訟前の善意の協議
2656．収用事例の訴訟行為――概要
2657．当事者
2658．訴状――必要な内容
2659．理由開示命令（Order to Show Cause）
2660．供託命令
2661．訴状および理由開示命令の送達
2662．手続記録の通知――訴訟継続の公示（Record Notice of the Proceedings――The Lis Pendens）
2663．収用宣言
2664．訴訟手続を示すもの――第一訴答書面の送達（Practice Pointer――Service of Initial Pleadings ）
2665．答弁書（Answer）
2666．理由開示命令の結果報告日
2667．委員判定・任命命令
2668．訴状の棄却
2669．収用財産の占有の獲得
2670．収用財産の権原の獲得
2671．修正
2672．訴訟手続の取下げ

2673．収用財産にかかる権原に関する争い
2674．収用手続の配分に関する争い
2675．補償金の裁判所への供託およびその引出し――概要
2676．最初の供託の総額
2677．供託手続
2678．供託中の金銭の引出し
2679．返金義務
2680．委員会における手続――概要
2681．予備聴聞（Pre-Hearing）の証拠開示手続
2682．委員会で行われる手続の司法的監督（Judicial Supervision）
2683．聴聞の実施
2684．委員会の裁定
2685．裁定に基づく判断
2686．委員会の費用および支出
2687．委員会の裁定に対する上訴
2688．委員会の裁定に対する上訴裁判所における覆審――概要
2689．公判前の協議（Pretrial Conference）
2690．公判前の証拠開示手続
2691．公判での行為
2692．判決
2693．弁護士費用
2694．被収用者のその他の資格（Entitlements)――裁決または判決に基づく利息
2695．――生活再建支援
2696．――農業用または園芸用の土地
2697．――租税の返還
2698．――経済的価値のない残余部分
2699．――買戻権
2700．――その他
2701．逆収用
(以上本号)
2702．書式――公文書（Office Leetr）
2703．――立入権
2704．――訴状の立証

2705．――理由開示命令
2706．――収用宣言
2707．――裁判所への支払命令および占有命令
2708．――供託の通知および収用宣言提出の通知
2709．――収用宣言の送達の証明書、その提出の通知および州法 20：3－19 にしたがう裁判所への供託の実施に通知
2710．――課税徴収者に対する通知
2711．――訴訟継続の通知
2712．――答弁書
2713．――委員判定・任命命令
2714．――供託資金引出しの申立ての通知、および特定の被告の排除通知
2715．――供託資金引出請願、および特定の被告の排除請願
2716．――供託資金引出命令、および特定の被告の排除命令
2717．――委員会の会合に関する通知
2718．――委員会の宣誓
2719．――委員会の報告書
2720．――委員会に対する補償金授権命令
2721．――委員会の裁定に対する上訴通知および陪審審理の要求の通知
2722．――上訴を行う公判の日時を決定する命令
2723．――終局判決および正当な補償の確定を求める同意判決
2724．――終局判決開始申立ての通知
2725．――終局判決開始申立てを認める証明書
2726．付録 A：1971 年収用法（Eminent Domain Act of 1971）
2727．付録 B：生活再建支援法（Relocation Assistance Act）
(以上 51 巻 2 号)

§2621．公用収用事例――概要

収用権（eminent domain）または収用（condemnation）[1] 問題について、裁判の最初の段階から成功を収めるために必要なことは、鑑定理論や実務に関する実用的な知識だけでなく、収用権に関する手続法および実体法について細部まで精通することである。本章では特に、ニュージャージー州の収用問題に関する手続的側面について触れる。手続条項の重要性を軽視することはできない。すなわち、手続条

項違反はただちに実体条項に影響を及ぼすのである。例えば、収用者が公共目的のために必要な不動産を取得することができなくなったり[2]、被収用者が取得される土地の収用または査定について争う権利を放棄しなければならない結果となるのである[3]。

いくつかの重要な例外というのは、関連法令や規則の条文が、その中で練り直されたものではない。それぞれの事例において、弁護士が、根拠法令や規則の文言や書式を、授権の趣旨や目的について独自の解釈を行ったものなのである。斬新な視点は斬新な解釈をもたらしうるのである[4]。

収用訴訟で勝つためには、弁護士はその相手方よりも説得力に勝るだけでは十分ではない。弁護士は、問題になっている財産について、その所有者と同じくらい熟知していなければならず、技術者と同程度、対象財産の事業計画やその潜在的影響についての知識をもっていなければならず、不動産鑑定士よりも等価売買（comparable sales）や適切な鑑定理論の適用について細部にまで精通しなければならず、さらに、不可避の問題が生じた際に裁判所を援助するために、専門的な収用に関する証拠規則の主要部分にも通じる必要がある。弁護士は、収用問題について依頼人の代理を引き受ける前に、収用実体法や鑑定理論、実務についての新たな題材を検討するために多くのアドバイスを受ける[5]。高度の資格を付与され、また経験を有する者の鑑定その他の専門についての労作は、和解や裁判の準備にとって価値の高い業績となる。

多くの場合において、収用されようとしている財産を取得する原告の権利は明確である。通常の収用の事例における争点は、公共目的での財産の収用に対して、収用者が支払い、その所有者が受け取るべき、正当な補償の額である。

1) 「収用（Condemn)」とは、収用権に基づいて私有財産を公共目的のために取得することをいう。州法 20：3－2（a)。

2) 例えば、次のような裁判例参照。N. J. Housing & Mtg. Fin. Agency v. Moses, 215 N. J. Super. 318, 521 A. 2d 1307 (App. Div. 1987), certif. denied, 107 N. J. 638, 527 A. 2d 460 (1987); Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d. 694 (App. Div. 1982).

3) 例えば、State v. Tenenbaum, 151 N. J. Super. 273, 376 A. 2d 1242 (App. Div. 1977). 参照。

4) 例えば、州法 20：3－6 にしたがって収用者に課せられる鑑定への参加および（自主的）証拠開示（disclosure）の要件に関する次のような裁判例参照。すなわち、State Commissioner of Transp. v. Meisler, 128 N. J. Super. 307, 319 A. 2d 790 (Law Div. 1974) や State v. Rowland, 183 N. J. Super. 558, 444 A. 2d 1123 (Law Div. 1982) といった、同条の限定解釈の後に下された Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d. 694 (App. Div. 1982) および State, By Com'r of Transp. v. Siris, 191 N. J. Super. 261, 466 A. 2d 96 (Law Div. 1983) に始まる裁判例。

5) 参照した基本資料は次のようなものである。1971 年収用法、州法 20：3－1 以下、Payne, A Survey of the Law of Eminent Domain, 30 Rutgers L.Rev. 1111 (1977); The Appraisal of Real Estate, 10th Ed., American Insttitute of Real Estate Appraisers, Chicago, 1992; Eaton, Real Estate Valuation in Litigation, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago, 1982; Nichols, The Law of Emiment Domain (3d ed. Sackman 1990).

また、ニュージャージー州実務シリーズ第 2A 巻『注釈付裁判所規則』4：73－1 以下、同第 4A 巻『民事実務書式』89．1－89．33、第 13A 巻『不動産の法と実務』38．1－38．17、同第 34 巻『地方自治法』371－372 も参照。

§2622．収用権の効力

収用権とは、私有財産を公共の用のために取得する権利である。それは統治権者の権利、すなわち権利を委譲された者が、私有財産を公共の用のために取得ないし「収用（condemn)」する権利であり、またそれらの財産の所有権または占有権を、かかる利用のために、その所有者に対する適切な補償の支払いを条件として、獲得する権利である[1]。

私有財産を公共の用のために取得する権利は、古代発祥の統治権の属性の一つである。それは強制力を付与するために、憲法上の条項を必要とするものではない[2]。

より正確に言えば、それは、市民に共通に属する公的性質の諸権利を統制し、また公的安全、必要性、便益または福祉が要求される際に、公的な利益のために財産を取得し統制する、各主権に存する正当な権限である。しかし、その起源である古代から現在に至るまで、依然として、この権利は、財産は正当な補償なしに公共の用のために収用されることはできないという衡平法上の原則（equitable principl）に常に服している[3]。

1) C. J. S. Eminent Domain §2.
2) Valentine v. Lamont, 13 N.J. 569, 100 A.2d 668 (1953), cert. denied, 347 U.S. 966, 74 S.Ct. 776, 98 L.Ed. 1108 (1954); State v. Union County Park Commission, 89 N. J. Super. 202, 214 A. 2d 446 (Law Div. 1965), appeal dismissed, 48 N. J. 246, 225 A. 2d 122 (1966).
3) Valentine v. Lamont, 13 N. J. 569, 100 A. 2d 668 (1953), cert. denied, 347 U. S. 966, 74 S. Ct. 776, 98 L. Ed. 1108 (1954).

§2623．執行権に対する憲法上および立法上の権原付与

州は統治権の属性の一つとして収用権を付与されている。議会はその権限を他に委任することができる。ニュージャージー州憲法第4条第6節第3段は、権限の委任および同権限に基づいて取得される不動産および利益の性質について次のように規定している。

「公共の高速道路、パークウェー、空港、広場、公共施設など、公共の用のために私有財産を収用または取得する（aquire）権限を付与されうる、州のいかなる機関または政治部門、または州の政治部門のいかなる機関も、法律によって、絶対的単純封土権（fee simple absolute）またはそれ以外のあらゆる利益を収用または取得する権限が与えられ、また、隣接地に存する絶対的単純不動産権、地役権、または制限の利益を、公共の高速道路、パークウェー、空港、広場、公共施設など、公共の用のために収用または取得する権限が法律によって付与されうる。ただし、かかる収用は正当な補償を伴うものとする。」

荒廃地域の再開発を目的として私有財産を取得する権限は、特別の憲法上の規定の対象となる[1]。

郡[2]および地方自治体[3]は、収用以外の委任された権限を行使するために「必要または有用」である目標を実現するために、収用の包括的権限を委任されている。議会は収用権を、下級機関、公的団体[4]、公益企業[5]、その他掲げることが困難なほど多数の機関に対して広範にわたって委任している。収用者と目される者の弁護士および財産所有者の弁護士は、権限が、将来の収用者に対して、問題となっている公共目的のために委任されていることを各自、確認しなければならない。

特定の郡または地方自治体の事業の授権行為には、収用権行使の特定の授権は、

たいてい必要とはならない。郡または地方自治体（下級機関を除く）が収用者である場合には、そのほとんどの事業に関する授権は、郡および地方自治体に対する権限の包括的委任で足りる。

通常、権限を付与する行為は厳格に解釈される[6]。ただし、権限を付与する法律の柔軟な解釈は、立法意思を実現するのに必要な場合には許容される[7]。さらに議会は、明示されていない場合の下級機関による収用権の行使を特に禁じている[8]。

1) ニュージャージー州憲法第8条第3節第1段。
2) 州法40A：12－4，40A：12－5.
3) Ibid.
4) 次のような団体である。学校区（州法18A：20－2)、地域（Regional）学校区(州法18A：13－15)、デラウェア川港湾局（州法32：3－6)、デラウェア川有料橋委員会（州法32：8－4)、パリセーズ峡谷州際公園委員会（州法32：14－8，32：16－5，32：15－4)、ニュージャージー有料高速道路局（州法27：23－5（j))、ニュージャージー・ハイウェイ局（ガーデン・ステイト・パークウェイ）(州法27：12B－5（1))、地方住宅局（州法55：14A－7(d))、公共住宅法人（州法55：15－25)、市立公共図書館の理事（州法40：54－28)、郡公園委員会(州法40：37－35，40：37－81，40：37－103，40：37－204，40：37－207，40：37－95.14，40：37－95.15)、健康、アルコール中毒対策センターの州部門（州法26：2B－13)、軍隊（州法38A：12－1)、海岸浸食防止区（州法40：68－41)、文化センター（州法40：60－25)、保険会社による住宅供給（州法17：19－4)、郡固形廃棄物処理施設（州法40：66A－31.4a)、カジノ再投資開発局（州法5：12－182)、住宅開放政策（地方自治体)(州法52：27D－325)、地域低レベル放射能処理施設（州法13：1E－194)、サウスジャージー食料配給局（州法4：26－5)、淡水湿地帯（規制収用が裁判所により認められている場合に限る）(州法13：9B－22)、農地保全事業（州法4：1C－25)、郡歴史委員会（州法40：33B－5)、グリーンエーカー取得事業（州法13：8A－19以下)。
5) 橋梁会社（州法48：5－7)、ケーブルテレビのための土地または利益（州法48：5A－40)、運河会社（州法48：3－17.6，48：3－17.7，48：6－15.1)。
6) C. J. S., Eminent Domain §23；State v. Mass & Waldstein Co., 83 N. J. Super. 211, 199 A. 2d 248 (App. Div. 1964).
7) N. J. Housing & Mtg. Fin. Agency v. Moses, 215 N. J. Super. 318, 521 A. 2d 1307 (App. Div. 1987), certif. denied, 107 N. J. 638, 527 A. 2d 460 (1987).
8) 例えば、農業保護区につき、州法4：1B－7、コミュニティーカレッジ委員会につき、

州法 18A：64A－35。

§2624．公共の用の必要性の要件

ニュージャージー州憲法は、収用権による財産の取得は公共の用のために行われることを求めている[1]。「公共の用（public use)」とは、「公共の利益（public benefit)」、「公用の便益（public advantage)」または「公共の有益（public utility)」などと同義語である[2]。「公共の用」の意味について柔軟な見方を拡大しようという傾向がある。収用されようとしている財産に関与する人の数やその利用による利益は、当該用途が公共の用であるか否かの決定要因ではない。コミュニティー全体またはその相当部分が当該用途を享受するということは必要ではない[3]。

地方自治体が財産を収用するための公共の用とは、所有者だけでなく、実際上、政府にとっても厳密に妥当するものである[4]。純粋に私的な利用のための私有財産の収用は違憲であるが、通行を認めなければ囲繞地（landlocked remainder）となる画地を他人に所有されている者に対して、アクセスを提供するためだけに、ハイウェーの通行地役権ではなく、所有者から財産そのものを取得することは、他に実現可能かつ実用的な手段がないことを条件として許容される[5]。

公共の用の要件に加えて、収用が公共の用のために必要であるという要件がある[6]。必要性の決定は収用者の裁量権の範囲内にあり、その裁量権の行使は、詐欺、悪意または明白な濫用の積極的な証明がない限り、裁判所によって否定されるものではない[7]。

1) ニュージャージー州憲法第 1 条第 20 節。
2) Payne, A Survey of the Law of Eminent Domain, 30 Rutgers L. Rev. 1111, 1121 (1977); Essex Couty v. Hindenlang, 35 N. J. Super. 479, 114 A. 2d 461 (App. Div. 1955), appeal dismissed, 24 N. J. 517, 132 A. 2d 807 (1957). かつての議論を網羅的に概観するためには、Roe v. Kervick, 42 N. J. 191, 199 A. 2d 834 (1964) 参照。
3) Essex Couty v. Hindenlang, 35 N. J. Super. 479, 114 A. 2d 461 (App. Div. 1955), appeal dismissed, 24 N. J. 517, 132 A. 2d 807 (1957); State v. Buck, 94 N. J. Super. 84, 226 A. 2d 840 (App. Div. 1967), appeal dismissed, 389 U. S. 571, 88 S. Ct. 693, 19 L. Ed. 2d 780 (1968).

4) City of Trenton v. Lenzner, 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), cert. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 2d 757 (1955)（私営駐車場として使われている私有地を市営にするために取得した事例）. Essex Couty v. Hindenlang, 35 N. J. Super. 479, 114 A. 2d 461 (App. Div. 1955), appeal dismissed, 24 N.J. 517, 132 A.2d 807 (1957).
5) State Highway Commissioner v. Totowa Lumber & Supply Co., 96 N. J. Super. 115, 232 A.2d 655 (App. Div. 1967)（それがなければ囲繞地となる一画地に通じる私道); State v. Buck, 94 N. J. Super. 84, 226 A. 2d 840 (App. Div. 1967), appeal dismissed, 389 U. S. 571, 88 S. Ct. 693, 19 L. Ed. 2d 780 (1968); State v. Davis, 87 N. J. Super. 377, 209 A. 2d 633 (App. Div. 1965), certif. denied, 46 N. J. 135, 215 A.2d 30 (1965)（複合的残地に通じる道路); 州法 27：7－22.6 も参照。
6) Texas E. Transmission Corp. v. Wildlife Preserves, Inc., 48 N. J. 261, 225 A.2d 130 (1966), aff'd per curiam, 49 N. J. 403, 230 A. 2d 505 (1967).
7) City of Trenton v. Lenzner, 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), cert. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 757 (1955).

§2625．権限の対象となる財産――対象外の財産――公共の用原則の前に

あらゆるタイプの財産、すなわち不動産および動産、有体財産および無体財産は、当該財産について示されている用途について、正当な公共目的が存することを条件として、収用権の対象となる[1]。

不動産以外のさまざまな性格の財産――50 区画以下に供給されている私有の水道供給システム[2]、会社および会社特権（corporate franchises）における株式の持分[3]、契約[4]、不動産賃貸借権[5]、および漁業権[6]など――は収用権によって取得されうる、と裁判所は判示している。

財産のいくつかは、所有者の優越的地位に基づいて取得の対象から外されている。連邦政府の財産は州の収用権の対象とはならない[7]。州がその下位の主体に対してわずかに付与している収用権は、州が所有する財産を収用する権限を含むものではない[8]。郡および地方自治体は、地方土地および建築物法（Local Lands and Buildings Law）に基づいて、その区域内外の財産を取得する権限が与えられているものの、州またはその機関、郡または地方自治体の所有する財産については、その明確な同意なしには取得することができないとの例外が定められている[9]。

地方土地および建築物法の諸規定に加えて、領土を超えた収用権の行使は、特定の目的に対して授権されている[10]。

複数当事者の収用権が同一の財産に競合するという問題を避けるために、「優先的公共的用途（prior pubulic use)」という原理によって、新たな用途計画が既存の用途を消滅させたり、公共的用途の計画を妨害するような場合に、一般的に収用権の行使が禁止される。ただし、そのようなことを行う権限が、議会によって、明確にあるいは必然的に含意されている場合は除く[11]。このルールは、収用者が本質的に統治権者である場合、すなわち連邦または州のいずれかである場合には適用されない[12]。優先的公共的用途の原理は、収用について平等の権利を有する法人間には適用されるものの、統治権者が自己のため、またその統治権の目的の一つのために、収用権により財産を取得しようとする場合には、「公共」としての財産の性格は、通常、権限行使に対する抑制的な効果を有しない[13]。

権限行使を禁ずる「優先的公共的用途」は、公衆あるいはその一部が法的に権限を与えられ、所有者が法的に拘束されるための用途でなければならない。財産が、実際に公共の目的のため、あるいは公的主体が権限を付与された目的のために使用されているという単なる事実は、収用を通じた公共的用途への恒久的な寄与を妨げるものではない[14]。

1) C. J. S., Eminent Domain §56.
2) Gloucester Tp. Municipal Utilities Authority v. Garden State Water Co., 79 N. J. 87, 398 A. 2d 71 (1979).
3) In re Paterson & Hudson River R. Co., 11 N. J. 403, 94 A. 2d 657 (1953).
4) U. S. Trust Co. of New York v. New Jersey, 431 U.S. 1, 97 S.Ct. 1505, 52 L.Ed.2d 92 (1977), reh'g denied, 431 U. S. 975, 97 S. Ct. 2942, 53 L. Ed. 2d 1073 (1977); Wood v. City of Millville, 89 N. J. L. 646, 98 A. 267 (Err. & App. 1916).
5) Faulks v. Borough of Allenhurst, 120 N. J. L. 486, 1 A. 2d 6 (1938).
6) Albright v. Sussex County Lake & Park Commission, 68 N. J. L. 523, 53 A. 612 (1902), rev'd on other grounds, 71 N. J. L. 303, 57 A. 398 (Err. & App. 1904). この事例は、湖の魚の生息量が少ないので、取得しようとする権利（湖底の封土権ではなく、漁業権のみ）は公共性の要件を充たすだけの公共の「用途」として特徴づけることはできないとの理由により、破棄された。

7) C. J. S., Eminent Domain §61 (b).
8) Wilson v. East Jersey Water Co., 78 N. J. Eq. 329, 79 A. 440 (Ch. 1911).
9) 州法 40A：12－4.
10) 例えば以下参照。州法 40：8－1（空港）；Hanover Tp. v. Town of Morristown, 4 N. J. Super. 22, 66 A. 2d 187 (App. Div. 1949); 州法 40：14B－34（市町村および郡の公益企業局)。
11) C. J. S., Eminent Domain §58; Weehawken Tp. v. Erie R. R. Co., 20 N. J. 572, 120 A. 2d 593 (1956).
12) City of Newark v. New Jersey Turnpike Auth., 7 N. J. 377, 81 A. 2d 705 (1951), appeal dismissed, 342 U. S. 874, 72 S. Ct. 168, 96 L. Ed. 2d 657 (1951); Borough of Barnegat Light, Ocean County v. Board of Chosen Freeholders of Ocean County, 44 N. J. Super. 332, 130 A. 2d 409 (Law Div. 1957).
13) State by State Highway Commissioner v. Union County Park Commission, 89 N. J. Super. 202, 214 A. 2d 446 (Law Div. 1965), appeal dismissed, 48 N. J. 246, 225 A. 2d 122 (1966).
14) Texas Eastern Transmission Corp. v. Wildlife Preserves, Inc., 89 N. J. Super. 1, 213 A. 2d 193 (Law Div. 1965), aff'd, 90 N. J. Super. 385, 217 A. 2d 646 (App. Div. 1966), rev'd on other grounds, 48 N. J. 261, 225 A. 2d 130 (1966), appeal after remand, 49 N. J. 403, 230 A. 2d 505 (1967).

§2626．権限の行使

財産を取得する方法を命ずる権限は、議会に与えられている[1]。収用権行使の必要性および便宜は、立法的または政治的な問題である[2]。権限が委任されている場合には、議会によって定められた目的により、その方法で、またその条件にしたがってのみ、それを行使することができる[3]。収用権の受任者が収用しようとする特定の財産は、事業計画にとって必要なものでなければならないが、収用の必要性に関する受任者の決定は、詐欺、悪意または明白な濫用がない限り、裁判所によって否定されるものではない[4]。

収用者は、公共の目的のために必要な限度を超えて財産を取得することはできないが、いくつかの事例では、当該区域の一部を収用し、その残地に対して補償を支払うよりも、区域全体（改良計画にとって厳密には必要ではない部分を含む）を取

得する方が公共の利益により合致する場合がある[5]。

1) State v. South Hackensack, 111 N. J. Super. 534, 269 A. 2d 769 (App. Div. 1970), certif. denied, 57 N. J. 433, 273 A. 2d 60 (1971).
2) C. J. S., Eminent Domain §62; Ryan v. Housing Authority of City of Newark, 125 N. J. L. 336, 15 A. 2d 647 (1940); State by Mclean v. Lanza, 48 N. J. Super. 362, 137 A. 2d 622 (Law Div. 1957) aff'd, 27 N. J. 516, 143 A. 2d 571 (1958), appeal dismissed, 358 U. S. 333, 79 S. Ct. 351, 3 L. Ed. 2d 350 (1959), reh'g denied, 359 U. S. 932, 79 S. Ct. 606, 3 L. Ed. 2d 634 (1959).
3) C. J. S., Eminent Domain §64; Central R. R. Co. v. Hudson Terminal Ry. Co., 46 N. J. L. 289 (Sup. Ct. 1884); State, Boice pros. v. Plainfield, 41 N. J. L. 138 (Sup. Ct. 1879).
4) C. J. S., Eminent Domain §67.
5) New Jersey Turnpike Authority v. Washington Tp., 16 N. J. 38, 106 A. 2d 4 (1954); 州法 20：3－37.

§2627．1971 年収用法

「ニュージャージー州収用改正委員会報告」[1]にしたがって、議会は「1971 年収用法」[2](1971 年 12 月 21 日施行）を制定した。同法は、ニュージャージー州と他州との間で結ばれた条約によって組織・運営される行政主体を除き[3]、あらゆる機関、官庁、法人、公益企業、その他ニュージャージー州内で行使することができる収用権を有する団体に対して適用される[4]。同法の主要な目的の一つは、収用権限を有する主体に対する法的要件を統一することである[5]。同法は授権法ではない――すなわち同法は、将来の収用者による権限の行使を根拠づける特別の法律とは別個に、収用権を付与するものではない[6]。

同法は次のような法的手続の全てに適用される。

(1) 財産を収用すること、または収用を要求すること。
(2) 当該収用のために支払われるべき補償金額を確定すること。
(3) 当該補償の権利を与えられる者およびその者の利益を決定すること。
(4) これらに付随し、またはこれらから生ずるその他のあらゆる問題に司法的判断を下すこと[7]。

他の法律における現行制定法集（Revised Statutes）の旧 20 編に関する参照事項（reference）は、同法の参照事項として有効となる[8]。旧 20 編は同法の制定によって無効となった[9]。

総則規定において、同法は 4 段階の収用の過程を規定している。すなわち、(1) 収用者と財産所有者との善意での（bona fide）協議を通じた、訴訟以外で収用を決定する努力、それに代えて、(2) 裁判所の判決による最終処分、および収用者による収用権の正当な行使、(3) 裁判所が任命した委員会により行われる、正当な補償の問題に関する拘束力のない仲裁、(4) 正当な補償の問題に関する裁判である。

1) 1965 年 4 月 15 日。この文書は優れた資料であり、法解釈が問題となる事例に頻繁に引用される。例えば次のような裁判例参照。State v. Morristown, 129 N. J. 279, 609 A. 2d 409 (1992); Rockway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982); State, by Com'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991).
2) L. 1971, c. 361; 州法 20：3－1 以下。
3) 州法 20：3－50.
4) 州法 20：3－49.
5) Monmouth County v. Wissell, 68 N. J. 35, 342 A. 2d 199 (1975).
6) Hillsborough Township v. Robertson, 260 N. J. Super. 37, 614 A. 2d 1374 (Law Div. 1992).
7) 州法 20：3－2 (g)；20：3－4.
8) 州法 20：3－48.
9) 州法 20：3－49.

§2628．正当な補償――憲法上および法律上の規定

合衆国憲法およびニュージャージー州憲法は、公共の用のための私有財産の収用に対して正当な補償を支払うことを要求している。合衆国憲法修正 5 条は統治権者の収用権に対する限界を含んでいる。すなわち「……私有財産は正当な補償なしには公共の用のために収用されない。」[1]というものである。1947 年ニュージャージー州憲法は次のように規定している。「私有財産は、正当な補償なしには公共の用のために収用されない。個人または私的法人は、所有者に対して正当な補償をあらか

じめ支払うことなしには、公共の用のために財産を収用する権限を与えられない。」[2]ニュージャージー州憲法と合衆国憲法の下で財産所有者に与えられる保護は同一のものである[3]。

憲法の規定は、収用権行使の根拠となるものではなく、それを限界づけるものである[4]。

ニュージャージー州法（N.J.S.A．以下、「州法」とする）20：3－29の規定は次の通りである。

「被収用者は、財産および損失に対して補償を受ける権利が与えられる。仮に残余財産がある場合には、本章に定められ、または法律にしたがって確定されたところにより、追加的な補償も共に受けることができる。」

正当な補償であることを確定するのは司法的機能である。議会が、裁判所の決定した「正当な補償」を下回る補償の支払いを命ずることは、いかなる場合においても、憲法上許されない[5]。

「正当な補償とは、収用されまたは損失を被る財産の所有者に対して生ずるあらゆる金銭の合計額を意味する。すなわち、認められた補償および賠償金の受領により、当該所有者が当該収用または損失が原因で経済的に不利な状態にならないような内容のものである。」[6]

正当な補償を決定する過程では、財産所有者が公平に扱われる場合に、収用者は公平に扱われる。したがって、「正当な補償は、法律上、収用者の視点ではなく財産所有者の視点で判断される……。補償という語が示すのは、財産所有者に対する完全な損失の補填である。」[7]「正当な補償という憲法上の要求は、公平性という衡平法上の原理と同じくらい、……財産法の技術的な概念にも由来するものである。」[8]

正当な補償の一般的な内容は、収用された財産および権利の正の損失の公正な市場価値であり、またもしあれば、残余財産に対するものも含まれる[9]。しかし、「訴訟提起の期日現在における財産価値の厳密な基準は別として、財産所有者に対する補償の正当性に関する他の要因の考慮を排除するという厳格な原則は、憲法上またはその他、存在しない。」[10]

議会は、正当な補償を減らす措置を採用することはできないものの、憲法の最低

限の要件を超える、土地所有者にとってより望ましいルールを打ち立てることは自由である。「正当な補償の評価について厳密かつ柔軟性に欠けるルールは存しない。憲法は、公平性の判断につき、固定的な基準を含むものではない。裁判所は定式について観念を損なわないように注意を払っている。その努力により、実質的正義(substantial justice）を実現するような運用上のルールおよび実務上の基準を見出すことができたのである。」[11]

「修正5条は、『正当な補償』の判断を決定することができるような公平性についての決定的な基準を含んでいない。裁判所は、実質的正義を実現するような運用上のルールを見い出す努力をする中で、市場価値の基準を含む、実務上の基準を採用した。しかしそれは、多くの事例における価値の評価について最善の方法ではないので、市場価値といえども、盲目的に崇拝するのは拒否されたのである。」[12]

1)　合衆国憲法修正5条。合衆国憲法修正5条の収用条項は、修正14条を通じて州に適用される。Dolan v. Tigard, 512 U. S. 374, 114 S. Ct. 2309, 129 L. Ed. 2d 304 (1994), on remand, 319 Or. 567, 877 P. 2d 1201 (1994).

2)　ニュージャージー州憲法第1条第20節；なお第4条第6節第3項も参照。

3)　Littman v. Gimello, 115 N. J. 154, 557 A. 2d 314 (1989), cert. denied, 493 U. S. 934, 110 S. Ct. 324, 107 L. Ed. 2d 314 (1989).

4)　State by McLean v. Lanza, 27 N. J. 516, 143 A. 2d 571 (1958), appeal dismissed, 358 U. S. 333, 79 S. Ct. 351, 3 L. Ed. 2d 350 (1959), reh'g denied, 359 U. S. 932, 79 S. Ct. 606, 3 L. Ed. 2d 634 (1959); State by Highway Com'r v. Burnett, 24 N. J. 280, 131 A. 2d 765 (1957).

5)　Housing Auth., Bor. of Clementon v. Myers, 115 N. J. Super. 467, 280 A. 2d 216 (App. Div. 1971).

6)　Port of N. Y. Authority v. Howell, 59 N. J. Super. 343, 347, 157 A. 2d 731, 733 (Law Div. 1960), aff'd, 68 N. J. Super. 559, 173 A. 2d 310 (App. Div. 1961), certif. denied, 36 N. J. 144, 174 A. 2d 927 (1961).

7)　State v. William G. Rohrer, Inc., 80 N. J. 462, 404 A. 2d 29 (1979); State by Com'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991).

8)　United States v. Fuller, 409 U. S. 488, 93 S. Ct. 801, 35 L. Ed. 2d 16 (1973).

9) 後掲第 2633 章参照。

10) Jersey City Redevelopment Agency v. Kugler, 111 N. J. Super. 50, 267 A. 2d 64 (App. Div. 1970), aff'd, 58 N. J. 374, 277 A. 2d 873 (1971).（収用の目的に照らし、損なわれたものと宣言された土地の価値は、その宣言日現在の価値を下回って確定されるべきではないと宣言して、合憲性を認めている）；County of Middlesex v. Clearwater Village, Inc., 163 N. J. Super. 166, 394 A. 2d 390 (App. Div. 1978), certif. denied, 79 N. J. 483, 401 A. 2d 239 (1979)（単一用途の地域（移動住宅コミュニティーと計画された）の部分収用の価値が、収用される区域の割合に応じて地域全体の価値に比例して評価された）.

11) Jersey City Redevelopment Agency v. Kugler, 58 N. J. 374, 277 A. 2d 873 (1971).

12) United States v. Cors, 337 U. S. 325, 332, 69 S. Ct. 1086, 1090, 93 L. Ed. 1392 (1949).

§2629．個々の争点――個々の価値――個々の争訟

収用者がその収用権を正当に行使したということの判決登録（entry of judgment）を行った後の、収用訴訟の法廷における唯一の争点は、収用される財産および権利に対する正当な補償の額である[1]。

「単位ルール（unit rule)」、「非分割封土ルール（undivided fee rule)」または「個々の価値ルール（single value rule)」が要求するのは、個々の補償金（award）は当該財産全体に対して行われるものであり、それは封土ほどではないが、あらゆる部分的な法的利益を含むものであり、当該財産におけるあらゆる独立した利益のあらゆる価値の総額を指すものであるということである[2]。補償金は、当該財産に依拠しまたは付随するあらゆる権利および利益に代わるものである[3]。上訴における委員会あるいは事実認定者のいずれも、さまざまな利益保有者間の補助的利益（subsidiary interests）の評価、権原の配付、収益の配分には関わりをもつことはできない[4]。対抗関係にある法的利益の保有者――例えば賃貸人と賃借人、地役権保有者と封土権保有者、租税権利主張者（tax climant)、寡産婦権（dower interests)、生涯保有権者（life tenant)、残余権者（remaindermen)、契約売主（contractual vendees)、その他の将来の利益の所有者など[5]――間の、法的諸権利の完全な束に対して行う、個々の補償金の配分は、独立別個の配分手続において裁判所によって決定される[6]。さまざまな法的利益の個々の保有者間における収益の配分に関する議論は、対抗関係にある権利主張者間の特定の法的利益に対する権原

に関する議論とは区別すべきである[7]。

収用に起因して引き起こされる、現在および将来のあらゆる損失は、最初の収用手続の期間内に申し立てられなければならない。承継的手続は認められない[8]。

1) State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963).

2) State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963); New Jersey Sports and Exposition Authority v. Borough of East Rutherford, 137 N. J. Super. 271, 348 A. 2d 825 (Law Div. 1975); New Jersey Highway Authority v. J. & F. Holding Company, 40 N. J. Super. 309, 123 A. 2d 25 (App. Div. 1956).

3) State v. Nordstrom, 54 N. J. 50, 253 A. 2d 163 (1969).

4) State by Com'r of Transp. v. South Hackensack Tp., 111 N. J. Super. 534, 269 A. 2d 769 (App. Div. 1970), certif. denied, 57 N. J. 433, 273 A. 2d 60 (1971).

5) Wayne Co. v. Newo, Inc., 75 N. J. Super. 100, 182 A. 2d 369 (App. Div. 1962); State v. Whitehead Bros. Co., 210 N. J. Super. 359, 509 A. 2d 832 (Law Div. 1986).

6) 規則 4：73－9.

7) 規則 4：73－2 (b).

8) State Highway Com'r v. National Fireproofing Corp., 127 N. J. L.346, 22 A. 2d 268 (Err. & App. 1941); Village of South Orange v. Alden Corp., 71 N. J. 362, 365 A. 2d 469 (1976); Jos. L. Muscarelle, Inc. v. State, by Transp. Dept., 175 N. J. Super. 384, 418 A. 2d 1310 (App. Div. 1980), certif. granted, 85 N. J. 484, 427 A. 2d 576 (1980), certif. vacated, appeal dismissed, 87 N. J. 321, 434 A. 2d 73 (1981)（アクセスの否定によって生じた損害に関する証拠調べを委員会が拒否したことは、訴訟の結論を超えて、当該損害に関する請求を維持するようには作用しない。適切なルートは、委員会の裁定を上訴裁判所に上訴することである）.

§2630．「財産」とは何か

州法 20：3－2（d）は次のように規定している。

「財産」とは、土地、または土地におけるあらゆる利益、および次のものをいう。

(1) 土地に埋め込まれたまたは固着された（imbedded or affixed）あらゆる建物、建造物、その他の施設（improvement)、およびかかる建物、建

造物、または施設にとって本質的かつ不可欠なものとしてそれらに固着または定着しているあらゆる物体（article）

⑵　それ自体または財産本体に物理的な損害を加えることなしには取り除くことができない状態で、当該財産に固着または定着しているあらゆる物体

⑶　当該財産の使用目的のために、設計、建築、または特定の改造が行われている次のようなあらゆる物体

ⓐ　当該財産の本質的な付属物または一部であるもの

ⓑ　別の場所では使用することができないもの

ⓒ　当該財産から移動させた場合に、全価値が実質的に失われるもの

法律が、財産という語について「不動産」として特徴づけることができるものと表現していることに注意すべきである。しかし我々がこれまで見てきたように、不動産であろうと動産であろうと、有体であろうと無体であろうと、あらゆるタイプの財産は、収用権の対象となるのである[1]。

通常の事例では、土地や建造物や施設といったいわゆる「不動産」は評価の対象となる。建物内に通例と異なる施設、例えば工場内の適所に置かれた機器などを含む場合に、しばしば立地条件という問題（situations）が生じる。裁判所は次のように判断している。その物品（item）によって高められた不動産の価値というものは、不動産法の原理の下で「定着物（fixteres）」として定義されうる物品であるかどうかに関する評価になじむものである。したがって、州法 20：3－2（d）は、次のような State v. Gallant[2]の「機能的単位（functional unit）」ルールをかなりの範囲において、具体化するものである。すなわち、「したがって建物およびそこに収納されている産業用機械が、機能的単位を構成するものであり、当該物体を含む建物と含まない建物の評価では実質的に異なる場合には、収用に対する補償は、そのような高められた価値が反映されるべきものである。自由土地保有地への併合（annexation to the freehold）という物理的な方法とは異なるこの方法は、収用における重要なテストである。」[3]

法律に基づいて収用される財産とは何かという問題は、事実認定者に向けられた問題であり、法原則の対象となるものである[4]。

移動不可能な、または収用された定着物、設備または機器の所有者は、それらの

独自の評価を確保するためではなく、それらの価値が収用手続において考慮されることを確保するために、当該物品に関する評価手続において非累積的証拠（noncumulative proofs）を提出することができる[5]。

財産所有者は、不動産の価値について、当該財産における機能的単位の一部である産業設備によって高められたものとして論証することができ、またはそれに代えて、当該設備の合理的な移動費用を損失として証明することができるが、その両方はできない。実際、収用者は、適所に設置されている産業的設備によって高められたものとして財産の価値を支払うことを望むのであり、設備が移動可能であるか否かの選択は収用者が行うものであって、被収用者が決めるべきものではない。いずれにしても、損失として証明されうる移動費用は、設備の価値の上昇に寄与しうる価値を超えてはならない[6]。

被収用者が収用される財産から機械や設備を移動させるという事実は、当該機械等が建造物の「本質的かつ不可欠な部分」であること、または「当該機械等はそれ自体または財産に対する物理的な損害なしには移動が不可能である」こと、あるいは「当該機械等はその場所以外で使用することができない」ことなどを認定するのに不利に影響する[7]。かかる認定は、単に収用の際の補償における機械や設備の価値の算入を排除するものにすぎず、合理的な移動費用の補填を妨げるものではない[8]。

しばしば「補償不可能」と称される場合があるが、ある物品が収用訴訟において補償されるものではないという決定は、「財産」は「収用」されないという決定であり、これは憲法上の要請と一致する[9]。

法律は、単に土地、または土地上のあらゆる利益、および物理的施設、定着物、付属物、その他類似のものについて規定しているにすぎない。したがって、ガソリンスタンドの賃借人またはその他の事業経営者は、収用者が収用により取得して事業活動を継続する計画がないかぎり[10]、営業権や事業の機会の喪失といった価値に対して補償を受ける権利は与えられない[11]。対象財産において継続中の事業から奪われた営業上の利益の喪失は、収用前の土地についての最高かつ最善の使用、およびその土地の残余部分で同様の使用を続けることの不適合さを証明するための根拠として許容される[12]。

収用に先立って、空閑地のある画地に関する土木工事、掘削作業その他のために財産所有者が現金で支払う支出は、土地の価値を高める範囲についてのみ考慮され、現在では無用となっている支出に対する補償の独自の項目としては考慮されない、と判示されている[13]。また、価値評価について再生産アプローチが用いられている場合に、部分的に完成している施設が問題となった事例において、資金調達企業、ベンチャーに対する割当可能な金融証券の売買契約、資金調達手数料（現実に発生した支払いの利益だけでなく、建設期間中の投下資本の持分について算定された利益も含む）について合理的に算定された現実のコストの根拠は、部分的に完成している施設に関する現実のコストの算定を含めることができる、とも判示されている[14]。

公共ハイウェーへのアクセスは財産権の一つであり、その剥奪には正当な補償が要求される[15]。財産所有者は、当該財産とハイウェーとの間のあらゆる地点でのアクセス権が与えられるのではなく、自身の財産およびそこに存在する施設への「自由で便利な」アクセス権が与えられるにすぎないのである[16]。当該財産までかなり迂遠な道路をたどらなければならない結果を生み出しているハイウェー計画は、財産の利益を侵害するものではなく、一般に補償の対象とはされない[17]。補償の対象となる財産の利益が収用されたかどうかという問題は、その財産の用途および予想される交通の流れ具合による[18]。交通の流れを当該財産から遠ざける効果のあるハイウェー計画は、同様に補償の対象とはならない[19]。単なる推測的な侵害でもない[20]。既存の通行地役権内に、当該財産上に存在する施設から一列になって、大型車両にとっての財産の完全な利用を妨げるように全体的に障害を建設することは、補償の対象となる収用ではない[21]。所有者は、車両管制室 (vehicular maneuvering room) のための既存のハイウェーの通行地役権の継続使用を妨げるようなハイウェーの変更に対しては、補償を受けることができない[22]。

財産それ自体に対して、設計の選択肢や敷地上での計画可能性 (maneuverability) の問題を制限する状況を作りだすようなハイウェーの改造は、補償の対象となる損失を構成する。しかし、残されているアクセスが合理的であるかぎり、アクセスが可能な間口の減少は、それ自体、補償の対象とはならない[23]。

州ハイウェーアクセス管理法[24]は、街路およびハイウェーの一般的なシステムに

対するアクセスの合理性判断についての基準を規定している。

私有されている鉄道の軌道との隣接により、その閉鎖によって補償が支払わなければならないことになる線路に対して、黙示のアクセス地役権が生み出されることはない[25]。

所有者が 14 年間にわたって、将来の道路拡張のために、収用者に対してあらかじめ財産を供与していた場合に、かかる供与は違法な開発負担の要求であったという事実は、違法な開発負担要求は一定期間であったので、後の広範な区域の収用に対する補償のための補償可能な項目として、供与された土地を排除することを禁止するものではない[26]。

1) 前掲第 2625 章参照。
2) 42 N. J. 583, 202 A. 2d 401 (1964); Town of Montclair v. D'Andrea, et al., 138 N. J. Super. 479, 351 A. 2d 397 (App. Div. 1976).
3) Id,; Housing Auth., Bor. of Clementon v. Myers, 115 N. J. Super. 467, 280 A. 2d 216 (App. Div. 1971). 現行法上の、財産がレストランの場合の特別項目の状況に関する裁判所の見解については、Town of Montclair, Montclair Redevelopment Agency v. D'Andrea, 138 N. J.Super 479, 351 A. 2d 397 (App. Div. 1976) 参照。
4) New Jersey Sports and Exposition Authority v. Borough of East Rutherford, 137 N. J. Super. 271, 348 A. 2d 825 (Law Div. 1975).
5) New Jersey Sports and Exposition Authority v. Borough of East Rutherford, 137 N. J. Super. 271, 348 A. 2d 825 (Law Div. 1975).
6) Housing Auth., Bor. of Clementon v. Myers, 115 N. J. Super. 467, 280 A. 2d 216, (App. Div. 1971). 生活再建支援法（州法 20：4－1 以下）の下では、移動費用を含むそのような支援は、「……収用手続では収用補償には含まれない範囲に限って」認められる。州法 20：4－18.
7) State Com'r of Transp. v. P. & C. Realty Co., Inc., 121 N. J. Super. 554, 298 A. 2d 98 (Law Div. 1972)（衣類工場）.
8) Ibid.
9) 例えば次のような裁判例参照。State v. Hudson Circle Service Center, Inc., 46 N. J. Super. 125, 134 A. 2d 113 (App. Div. 1957); Clementon v. Myers, 115 N. J. Super. 467, 280 A. 2d 216 (App. Div. 1971); State, Comm'r Transp. v. Cooper Alloy Corp., 136 N. J. Super. 560, 347 A. 2d 365 (App. Div. 1975); State v. Speare, 86 N. J.Super. 565, 207 A.

2d 552 (App. Div. 1965), certif. denied, 45 N. J. 589, 214 A. 2d 28 (1965); Public Service Elec. & Gas v. Oldwick, 125 N. J. Super. 31, 308 A. 2d 362 (App. Div. 1973), certif. denied, 64 N. J. 153, 313 A. 2d 213 (1973); State v. Wemrock Orchards, 95 N. J. Super. 25, 229 A. 2d 804 (App. Div. 1967), certif. denied, 50 N. J. 92, 232 A. 2d 153 (1967). ただし、State v. Van Nortwick, 260 N. J. Super. 555, 617 A. 2d 284 (App. Div. 1992) 参照。

10) Jersey City Redevelopment Agency v. Exxon Corp., 208 N. J. Super. 53, 504 A. 2d 1207 (App. Div. 1986); State v. Hess Realty Corp., 226 N. J. Super. 256, 543 A. 2d 1050 (App. Div. 1988), certif. denied, 113 N. J. 383, 550 A. 2d 484 (1988), 115 N. J. 229, 557 A. 2d 1372 (1989), certif. denied, 493 U. S. 964, 110 S. Ct. 406, 107 L. Ed. 2d 371 (1989).

11) City of Trenton v. Lenzner 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), cert. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 2d 757 (1955).

12) New Jersey Highway Authority v. Rue, 41 N. J. Super. 385, 125 A. 2d 305 (App. Div. 1956), certif. denied, 22 N. J. 340, 126 A. 2d 84 (1956).

13) State v. Mehlman, 118 N. J. Super. 587, 289 A. 2d 539 (App. Div. 1972).

14) State by Commissioner of Transp. v. Willet Holding Corp., 118 N. J. Super. 108, 286 A. 2d 714 (App. Div. 1972), aff'd, 62 N. J. 59, 298 A. 2d 69 (1972).

15) Mueller v. New Jersey Highway Authority, 59 N. J. Super. 583, 158 A. 2d 343 (App. Div. 1960).

16) Mueller v. New Jersey Highway Authority, 59 N. J. Super. 583, 158 A. 2d 343 (App. Div. 1960); State Highway Comm'r v. Kendall, 107 N. J. Super. 248, 258 A. 2d 33 (App. Div. 1969); High Horizons Dev. Co. v. Department of Transp., 120 N. J. 40, 575 A. 2d 1360 (1990).

17) State v. Monmouth Hills, Inc., 110 N. J. Super. 449, 226 A. 2d 133 (App. Div. 1970), certif. denied, 57 N. J. 133, 270 A. 2d 36 (1970); State v. Stulman, 136 N. J. Super. 148, 345 A. 2d 329 (App. Div. 1975).

18) Commissioner of Transp. v. National Amusements, Inc., 244 N. J. Super. 219, 581 A. 2d 1353 (App. Div. 1990).

19) State v. Charles Investment Corp., 143 N. J. Super. 541, 363 A. 2d 944 (Law Div. 1976), aff'd, 151 N. J. Super. 14, 376 A. 2d 534 (App. Div. 1977), aff'd o. b., 76 N. J. 86, 385 A. 2d 1227 (1978).

20) State v. Interpace Corp., 130 N. J. Super. 322, 327 A. 2d 225 (App. Div. 1974).

21) Tubular Service Corp. v. Com. State Highway Dept., 77 N. J. Super. 556, 187 A. 2d 201 (App. Div. 1963), aff'd, 40 N. J. 331, 191 A. 2d 745 (1963).

22) State by Commissioner of Transportation v. Faps Realty Corp., 197 N. J. Super. 44, 484 A. 2d 35 (App. Div. 1984).

23) State v. Van Nortwick, 260 N. J. Super. 555, 617 A. 2d 284 (App. Div. 1992).

24) 州法 27：7－89 以下。

25) Klein v. State, Dept. of Transp., 264 N. J. Super. 285, 624 A. 2d 618 (App. Div. 1993).

26) County of Ocean v. Zekaria Realty, Inc., 271 N. J. Super. 280, 638 A. 2d 859 (App. Div. 1994).

§2631．評価基準日

委員会（commissioners）による聴問または事実審理を収用訴訟の過程で行うことができる場合であっても、正当な補償は、過去のある一定の日を基準として決定される。このルールの目的は、収用財産と同額の金銭を、収用者が支払い、財産所有者が受け取ることを確実にすることであり、その金銭の内容は次のようなものである。すなわち、仮に当該財産が合理的な時期に市場で売り出されたとしたらつけられるであろう金額、および公共事業計画により価値が下がるおそれ、またはそれに対する地価高騰という反応に無関心であるという意味において自発的な売手と買手との間で、価格評価期日において、意思の合致に到るような内容の金額である[1)]。

州法 20：3－30 は次のように規定している。

「正当な補償は、次の事実のうちの最も早い日において決定されるものとする。

(a) 収用対象財産の占有の全部または一部が収用者により収用された期日

(b) 訴訟の開始日

(c) 当該財産の被収用者による利用および利益の享受に実質的に影響を及ぼす収用者により訴訟が提起された日」

同条の目的は、収用者による何らかの訴訟行為が、その後、当該財産の公正な市場価値に影響を与えていると合理的に考えることができる期日に、最終的に収用される財産の価値評価期日を固定させることである[2)]。価値評価期日から収用訴訟の開始日までの間に、収用者による活動または一般的な経済的条件と同種の要因によって、当該財産の価値が増減した場合には、かかる増減は、正当な補償の目的に照らし、ないものとする[3)]。

州法 20：3－38 は、荒廃地域の宣言をされた地域内の財産が問題となった事例において、最低限度額（floor）を定めている。

「荒廃地域の開発または再開発に関連して取得される土地またはその他の財産の価値は、計画委員会の報告に基づいて行政機関が荒廃地域の宣言を行った日時点での価値を下回ってはならない。」[4)]

裁判所は、補償が一方当事者の訴訟前の申立てにおいて決定されるべき期日はいつかという争点につき、聴問し決定する権限と義務を負っている。事実とは異なった、誤った期日が、委員会での手続において利用されたという事実は問題にはならない[5)]。

1) Jesey City Redevelopment Agency v. Kugler, 111 N. J. Super. 50, 267 A. 2d 64 (App. Div. 1970), aff'd, 58 N. J. 374, 277 A. 2d 873 (1971); State v. Nalbone Trucking Co., 128 N. J. Super. 370, 320 A. 2d 186 (App. Div. 1974), certif. denied, 65 N. J. 575, 325 A. 2d 708 (1974); East Rutherford Industrial Park v. State, 119 N. J. Super. 352, 291 A. 2d 588 (Law Div. 1972); N. J. Turnpike Auth. v. Herrontown Woods, Inc., 145 N. J. Super. 279, 367 A. 2d 893 (App. Div. 1976); State v. Jones, 27 N. J. 257, 142 A. 2d 232 (1958); United States v. Miller, 317 U. S. 369, 63 S. Ct. 276, 87 L. Ed. 336 (1943), reh'g denied, 318 U. S. 798, 63 S. Ct. 577, 87 L. Ed. 1162 (1943); United States v. Reynolds, 397 U. S. 14, 90 S. Ct. 803, 25 L. Ed. 2d 12 (1970).
2) State v. Milkon Realty, Inc., 119 N. J. Super. 156, 290 A. 2d 461 (Law Div. 1972).
3) Housing Auth. of Camden v. United Ajax Corp., 129 N. J. Super. 119, 322 A. 2d 474 (App. Div. 1974), certif. denied, 66 N. J. 314, 331 A. 2d 14 (1974)（荒廃地域の宣言をされた日と収用日との間に火災により施設が損害を受けた場合には、評価期日は荒廃地区の宣言日となり、収用者は被収用者に支払う保険金収入につき信用を与えられる）; State v. Jones, 27 N. J. 257, 142 A. 2d 232 (1958).
4) Housing Authority of City of Newark v. Ricciardi, 176 N. J. Super. 13, 422 A. 2d 78 (App. Div. 1980) も参照。 州法 20：3－38 の下では、財産の価値が荒廃地域の宣言の結果として下がっていないことを条件として、評価期日を荒廃地域宣言以後の日にすることは妨げられない。
5) New Jersey Sports and Exposition Authority v. Giant Realty Associates, 143 N. J. Super. 338, 362 A. 2d 1312 (Law Div. 1976); State v. Milkon Realty, Inc., 119 N. J. Super. 156, 290 A. 2d 461 (Law Div. 1972).

§2632．必要な訴訟行為の証拠からの排除

収用法では、以下のような法律の枠組みを単純に遵守した結果、潜在的に不利益となる「証拠」は、事実認定者による考慮事項から排除される。すなわち、被収用者に対する法律上必要な総額の提示[1)]、被収用者による当該提示額の拒否[2)]、収用者による見積補償額の裁判所への寄託要求の実施[3)]、被収用者による見積補償額の裁判所からの回収[4)]、および委員会による補償金の裁定[5)]である。

1) 州法 20：3－6.
2) Ibid.
3) 州法 20：3－27.
4) Ibid.
5) 州法 20：3－13（b）.

§2633．価格評価方法と価格の証拠

収用手続における価格評価の証拠法に関する完全な議論は本章の範囲を超えるものであるが、この論題について基本的に理解することは、収用訴訟の処理にとって不可欠なものである。出発点として、弁護士は典型的な事例はもちろん、州法 20：3－29 に基づいて言及されている事例にも当たるべきである[1)]。またベテランの鑑定士が、価格評価の問題を認定する際に弁護士を補助してくれるであろう。

通常、収用される財産、さらに残余財産に関する何らかの損失の公正な市場価格は、正当な補償額を測定したものである[2)]。「公正な市場価格」とは次のように定義される。

「現金で、または現金と同等の条件で、あるいは次のようなその他の正確に示された条件における、特定の期日において最も可能性の高い価額。すなわち、特定の財産権が、公正な販売にとって不可欠な条件――売手・買手の各人が慎重に、知性を持って、自己の利益のために行動しており、かつ不当な強迫の下に置かれているのではないと想定される――が全てそろった下で、合理的に競争市場に置かれた後に売却されるべきもの。」[3)]

公正な市場価格ルールは、政府が公共の用のために管理した土地を、それと同等

の公的資金に、可能な限り正確に置き換えようとするために用いられる[4]。

伝統的な定義はあらゆる事例において強要されるわけではない。例えば、財産が、統制的な条例または捺印契約（covenants）が原因で、唯一の用途しかもたない場合には、特別の状況に対して適用するのがより現実的な、他の価格評価方法を用いることは、事実認定者の権限と裁量の範囲内である[5]。定義が証拠によって支持されて合理的であり、また憲法によって命ぜられる「正当な補償」を構成する限りにおいては、定義に到達するということの意味は、当該財産の性質および用途によってさまざまであり、柔軟なものとなる[6]。したがって収用訴訟の事実審理において、裁判所は証拠の採用・排除について広範な裁量権を有している[7]。

鑑定人は、所与の事例における価格評価について、一ないし複数の方法を用いるのが伝統的であるが、その方法とは、販売比較法または比較販売法（当該データが利用できる場合に用いられる）、費用ないし再生産法（特別の目的を持つ財産、または独特な財産が対象となっている事例の場合、あるいは他の方法を補強するものとして特に用いられる）、収益法（収益創出が可能な財産について用いられる）がある。

販売比較法（sales comparison approach）とは次のように定義される。

「鑑定人が、適切な比較サンプルを適用し、かつ比較要素に基づいて比較可能な財産の販売価格と調整することにより、鑑定される財産と最近販売された類似の財産と比較することによって価格の目安を得る方法。」[8]

収益に基づく資産評価法（income capitalization approach）とは次のように定義される。

「鑑定人が、例えばキャッシュ・フローや復帰権（reversion）のような予想される利益を財産価値に転換することによって、収益を創出する財産の価格の目安を得る方法。この転換は次の２つの方法によって行うことができる。第一は、１年間の収益予想または数年間の収益の１年あたりの平均額が、市場で通用している資本組入率、あるいは特定の収益のパターン、投資収益、投資価値への変換に影響を及ぼす資本組入率での資本組入れが可能であること。第二に、１年間のキャッシュ・フローが特定の収益率で保持期間中割り引かれ、また復帰権についても同様であること。」[9]

費用法（cost approach）とは次のように定義される。

「鑑定人が、既存の建築物の再建のためにかかる建設原価を見積もり、建築物の再建のためにかかる新たなコストにより生ずる価値の下落に関するあらゆる証拠を控除し、また請負人の利益を加えて見積もられた土地の価値を加えることによって、ある財産における単純封土権の利益にかかる価格の目安を得る方法。調整は、対象財産につき目安とされた単純封土権の価値について、評価される財産利益の価値の目安に反映するために行うことができる。」[10]

公正な市場価格の決定は、収用される財産の最高かつ最善の用途に関する認定が先行して行われることが必要である[11]。市場価格は当該財産の最高かつ最善の用途に基づくものでなければならない[12]。「最高かつ最善の用途」とは次のように定義される。

「空地あるいは整備された財産の、合理的に受け入れられ、かつ適法な用途をいう。すなわち物理的に可能であり、財政的実現性および最も高度な価値を生ずるものとして適切に認められるものである。最高かつ最善の用途として充足されるべき４つの基準は、法的許容性、物理的可能性、財政的実現性、および最高限度の利益性である。」[13]

価格に関する証拠は広範な領域にわたっている。最低でも、証明には対象財産の分析、位置、大きさ、形状、ゾーニング、地勢、物理的制約、間口、アクセス、現在および将来の用途、また、もし公共施設の場合であれば、その大きさ、年数、状態、効用、その他市場価格に影響を与える要因などが含まれることになる。

一般に、比較販売法が価格を証明するのに最適なものとして判示されている[14]。最適な比較とは、販売を取り巻く諸状況――時期、大きさ、位置、用途、ゾーニング、その他の関連する要因――が実質的に類似していることである[15]。提示された販売例が証拠として認められる程度に実質的に比較しうるものであるかどうかは、裁判所の広範な裁量を認めた法律の問題である[16]。極端な割合での調整は、比較の対象とはなりえないことを示すものである[17]。

買入れの単なる申込み[18]および比較しうる土地に関する選択権[19]は、通常認められない。

市場価格を決定する際に、財産の将来の買手および売手に（全部収用の場合には

画地全体に、または部分収用の場合には収用の前後の価格に）影響を与えるようなあらゆる重要な事実および状況は、(取得される画地全体の価格、あるいはあらゆる残余財産の価格および損失のいずれかを決定する際に）事実認定者による考慮の対象とされるべきである[20]。

財産をハイウェーとの接触面（highway frontage）と比較する際に、当該画地の大きさ、位置、ハイウェーのアクセスは価格評価にとって重要な特徴である[21]。

正当な補償は推測によって確定されてはならず[22]、陪審員は評決に至るに当たって憶測を防止しなければならない[23]。混乱や偏見を与えるような不適切な危険を課す証拠は、排除されなければならない[24]。財産所有者は棚ぼた（windfall）を得る権利を付与されるのではない[25]。当該土地の実際の所有者の意思表示は、仮想の売手と買手が当該財産の売買価格を決定することを統制するものでも援助するものでもない[26]。収用者が当該財産を取得する目的は、その価格を形成するに当たって適切な考慮事項ではない[27]。ただし当然ながら、被収用者が保有している状態と同様の用途で用いる意思がある場合を除く[28]。

財産がその最高かつ最善の用途で評価されるという要請と一致して、価値の証拠は当該財産の現在の利用に限定されない[29]。所有者は、その現在の用途、または今現在あるいは近い将来に合理的に予期しうる経済的価値のあるあらゆる用途に関する当該財産の公正な市場価値を受領する権利を与えられている[30]。事実認定者は、所有者が開発の障害を克服する結果として、当該敷地が計画で示されたような開発を遂げることができるという合理的な可能性を考慮することは許される[31]。例えば、近い将来にゾーニングが変更されるとか（すなわちしたがって、ゾーニングの変更(zoning variance)[32]、分割（subdivision）または敷地計画の承認[33]、あるいは許可の承認が保障されうること)、当該財産が隣接地を統合する[34]という合理的な可能性が存在する場合に、当該財産の市場価値に対するそれらの事情の影響は認められる。

真の問題は、財産の価値が、あたかも将来の用途が達成された事実であるかのように決められることではない。ゾーニングの修正や用途の変更は日常的に行われるものではなく、保障されているものでもない。問題は、将来の購買者が支払う価格が、認められるであろう将来の用途の可能性を理由として、既存の規制の対象となる財産の価値を超えて増大することである[35]。

ゾーニング変更の合理的可能性が裁判で処理される方法は、二段階の過程を通じたものがある。事実審裁判所は第一に、あるゾーニング変更が合理的に可能性のあるものであるという事実を認定するのに足りる証拠があるかどうかについての決定をしなければならない。仮にそのような認定事実が正当と認められた場合には、当該可能性に関する証拠は認められ、陪審は、次のような説示を受けることになる。すなわち、合理的な売手と買手がその財産の公正な市場価値を決定する際に、そのような証拠を提示するだろうということの重要性と影響を、陪審は考慮することができるという内容である。陪審は、ゾーニング変更は可能性があるという認定を行う必要はない。陪審にとっての重要な審査は、ゾーニング変更の証拠が、可能性の程度にかかわらず、売手と買手との協議に対してどのような影響を持つものであるかということについてである[36]。

証明はその土地の現況についての内容に限定されなければならない。財産が現在の段階では不確定のコストを用いてある将来の時点で改良され、変更されたとした場合の価値という推測的な証言は認められない[37]。したがって、空地の将来における分割の可能性は、最高かつ最善の用途、および未使用または非分割土地の現在価値には反映されるものの、あたかも分割が既成事実であるかのように、その土地を評価することはできない[38]。

State v. Caoili 事件[39]において、最高裁判所は空地における開発の可能性の複雑さは徐々に変化するものであることを認め、要求される証明のレベルは特定の諸事実によるものであると述べた。Caoili 判決においては、所有者が、分割を計画した区画のうち 2 区画がすでに改良されている土地につき、3 区画の単純な分割に基づいて価値評価を提出した。最高裁は、分割の可能性の証明に関連して、計画されている分割の実現可能性、適切さ、実行可能性に関するいくつかの証拠が要求されるであろうと指摘し、また計画されている分割が「複雑」である場合には、所有者がかかる分割の承認を得るために「積極的な努力」を行ったことの証拠が必要となるであろうと指摘している。それよりも 4 年前に、State v. Inhabitants of Phillipsberg 事件[40]において、上訴部（Appellate Division）は、あらゆる事例において、分割可能性を証明する前提条件として、収用手続の開始前に、開発者が分

割に関して「積極的な努力」を行ったことの証明が要求されることを明らかにしている。財産所有者は難しい立場に立たされた。所有者が、自己の土地が分割に適していると証明する権利を保持するために、収用に先立って承認を得ようとしたならば、彼らは、その承認は収用の費用を上げようとするものにすぎないとする収用者の主張に直面することになる[41]。しかし彼らがそのようなことをしていない場合には（目前に迫っている収用に鑑みて合理的な行為とされる場合）、彼らはPhillipsberg 判決の「ルール」に直面することになる。State v. Caoili 事件は、少なくとも単純な分割に関しては、「積極的な努力」ルールを排除している。

1) 前掲第 2621 章注 5 参照。
2) State v. Gallant, 42 N. J. 583, 202 A. 2d 401 (1964); State, by Commissioner of Transp. v. Cooper Alloy Corp., 136 N. J. Super. 560, 347 A. 2d 365 (App. Div. 1975).
3) American Institute of Real Estate Appraisers, The Appraisal of Real Estate,10th Ed. (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1992), p.20; Ctiy of Treton v. Lenzner, 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), cert. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 2d 757 (1955); see, State v. Gorga, 26 N. J. 113, 138 A. 2d 833 (1958); State v. Mehlman, 118 N. J. Super. 587, 289 A. 2d 539 (App. Div. 1972); State v. Speare, 86 N. J. Super. 565, 207 A. 2d 552 (App. Div. 1965), certif. denied, 45 N. J. 589, 214 A. 2d 28 (1965).
4) State v. Nordstrom, 54 N. J. 50, 253 A. 2d 163 (1969).
5) County of Middlesex v. Clearwater Village, Inc., 163 N. J. Super. 166, 394 A. 2d 390 (App. Div. 1978), certif. denied, 79 N. J. 483, 401 A. 2d 239 (1979).
6) Ibid.
7) State v. Hudson Circle Service Center, Inc., 46 N. J. Super. 125, 134 A. 2d 113 (App. Div. 1957); In re Port of New York Authority, 28 N. J. Super. 575, 101 A. 2d 365 (App. Div. 1953); New Jersey Highway Authority v. Rudd, 36 N. J. Super. 1, 114 A. 2d 721 (App. Div. 1955).
8) The Dictionary of Real Estate Appraisal, 2nd Ed., American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago, 1989.
9) Id. 収益法は空地の事例には適切ではない。Couty of Middlesex v. Clearwater Village, Inc., 163 N. J. Super. 166, 394 A. 2d 390 (App. Div. 1978), certif. denied, 79 N. J. 483, 401 A. 2d 239 (1979).
10) Ibid.
11) State by Com'r of Transp. v. Caoili, 135 N. J. 252, 639 A. 2d 275 (1994); State v. Hope Road Associates, 266 N. J. Super. 633, 630 A. 2d 387 (App. Div. 1993), certif. granred, judgement modified, 136 N. J. 27, 641 A. 2d 1038 (1994); Linwood Properties, Inc. v. Fort Lee, 7 N. J. Tax 320 (1985).
12) State by Commissioner of Transp. v. Mehlman, 118 N. J. Super. 587, 289 A. 2d 539 (App. Div. 1972).
13) The Dictionary of Real Estate Appraisal, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago Ill., 2nd Ed. 1989; Chevron U. S.A. Inc. v. City of Perth Amboy, 10 N. J. Tax 114 (1988), aff'd, 237 N. J. Super. 280, 567 A. 2d 597 (App. Div. 1989), certif. denied, 121 N. J. 628, 583 A. 2d 324 (1990).
14) State of N. J., by Com'r of Cons. v. Vacation Land, Inc., 92 N. J. Super. 471, 224 A. 2d 31 (App. Div. 1966); State v. Township of So. Hackensack, 65 N. J. 377, 322 A. 2d 818 (1974).
15) W. A. Manda v. City of Orange, 82 N. J. L. 686, 82 A. 869 (Err. & App. 1912); Moorestown Tp. v. Slack, 85 N. J. Super. 109, 204 A. 2d 23 (App. Div. 1964), certif. denied, 43 N. J.452, 205 A. 2d 444 (1964); State by Commissioner of Transp. v. Probasco, 114 N. J. Super. 546, 277 A. 2d 546 (App. Div. 1970), aff'd, 58 N. J. 372, 277 A. 2d 546 (1971).
16) Moorestown Tp. v. Slack, 85 N. J. Super. 109, 204 A. 2d 23 (App. Div. 1964), certif. denied, 43 N. J.452, 205 A. 2d 444 (1964).
17) Owens-Illiois Glass Co. v. Bridgeton, 8 N. J.Tax 495 (1986); Brockway Glass Co. v. Freehold Tp., 10 N. J.Tax 356 (1989), aff'd, 12 N. J.Tax 263 (App. Div. 1991).
18) In re Port of New York Authority, 28 N. J. Super. 575, 101 A. 2d 365 (App. Div. 1953); Essex County Park Comm. v. Brokaw, 107 N. J. L. 110, 150 A. 387 (Err. & App.1930).
19) In re Housing Authority of Newyork, 126 N. J. L. 60, 17 A. 2d 812 (Err. & App.1941).
20) State by Comm'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991); State v. Silver, 92 N. J. 507, 457 A. 2d 463 (1983); Village of South Orange v. Alden Corp., 71 N. J. 362, 365 A. 2d 469 (1976).
21) State v. Azzolina Land Corp., 101 N. J. Super. 103, 243 A. 2d 276 (App. Div. 1968).
22) County of Ocean v. Landolfo, 132 N. J. Super. 523, 334 A. 2d 360 (App. Div. 1975).
23) State, by Commissioner of Transp. v. Cooper Alloy Corp., 136 N. J. Super. 560, 347

A. 2d 365 (App. Div. 1975).

24) State by Com'r of Transp. v. F & J, 250 N. J. Super. 19, 593 A. 2d 352 (App. Div. 1991)（補償金額をつり上げようとする目的だけのために所有者が政府の承認を獲得した事例）.

25) State v. Nalbone Trucking Co., 128 N. J. Super. 370, 320 A. 2d 186 (App. Div. 1974), certif. denied, 65 N. J. 575, 325 A. 2d 708 (1974).

26) Port of N.Y. Authority v. Howell, 68 N. J. Super. 559, 173 A. 2d 310 (App. Div. 1961), certif. denied, 36 N. J. 144, 174 A. 2d 927 (1961)（所有者は財産を売りたくはなく、保有したかった）.

27) State v. Wemrock Orchards, Inc., 95 N. J. Super. 25, 229 A. 2d 804 (App. Div. 1967), certif. denied, 50 N. J. 92, 232 A. 2d 153 (1967).

28) City of Trenton v. Lenzner, 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), ceret. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 757 (1955).

29) State v. Hope Road Associates, 266 N. J. Super. 633, 630 A. 2d 387 (App. Div. 1993), certif. granted, judgement modified, 136 N. J. 27, 641 A. 2d 1038 (1994).

30) State v. Gorga, 26 N. J. 113, 138 A. 2d 833 (1958); State v. Speare, 86 N. J. Super. 565, 207 A. 2d 552 (App. Div. 1965), certif. denied, 45 N. J. 589, 214 A. 2d 28(1965).

31) State v. Hope Road Associates, 266 N. J. Super. 633, 630 A. 2d 387 (App. Div. 1993), certif. granted, judgement modified, 136 N. J. 27, 641 A. 2d 1038 (1994).

32) State by Com'r of Transp. v. Caoili, 135 N. J. 252, 639 A. 2d 275 (1994).

33) State by Com'r of Transp. v. Caoili, 135 N. J. 252, 639 A. 2d 275 (1994); State v. Hope Road Associates, 266 N. J. Super. 633, 630 A. 2d 387 (App. Div. 1993), certif. granted, judgement modified, 136 N. J. 27, 641 A. 2d 1038 (1994).

34) State v. Bakers Basin Realty Co., 138 N. J. Super. 33, 350 A. 2d 236 (App. Div. 1975), aff'd, 74 N. J. 103, 376 A. 2d 1189 (1977). New Jersey Turnpike Authority v. Bowley, 27 N. J. 549, 143 A. 2d 558 (1958), cert. denied, 358 U. S. 927, 79 S. Ct. 312, 3 L. Ed. 2d 301 (1959).

35) State v. Gorga, 26 N. J. 113, 138 A. 2d 833 (1958).

36) State by Com'r of Transp. v. Caoili, 135 N. J. Super. 252, 639 A. 2d 275 (1994).

37) Essex County Park Comm. v. Brokaw, 107 N. J. L. 110, 150 A. 387 (Err. & App.1930); In re Morris and Cummings Dredging Co., 96 N. J. L. 248, 119 A. 308 (Err. & App. 1921); Ringwood Co. v. North Jersey District Water Supply Commission, 105 N. J. L. 165, 143 A. 369 (Err. & App.1928).

38) State v. Inhabitants of Phillipsburg, 240 N. J. Super. 529, 573 A. 2d 953 (App. Div. 1990).

39) 135 N. J. 252, 639 A. 2d 275 (1994).

40) 240 N. J. Super. 529, 573 A. 2d 953 (App. Div. 1990).

41) See State by Comm'r of Transp. v. F & J, 250 N. J. Super. 19, 593 A. 2d 352 (App. Div. 1991).

§2634. 部分収用

ある財産全体が収用される場合には、損失の測定基準は収用時におけるその財産の公正な市場価値である[1]。財産のある一部分のみが収用される場合には、損失の測定基準は、実際に収用される土地の該当部分の価値と、部分収用の結果として下落した残余部分の価値の両方が含まれる。残余部分の下落価値は、収用の結果としてその財産にもたらされた分離損失（severance damages）を構成する[2]。

部分収用の場合の価値評価は、全体収用の場合よりも複雑である。裁判所は次の2つの計算方法を示している。

「損失の測定基準は、収用される土地の市場価値と判示された事案のあるグループでは、残余部分の市場価値について、収用の前と後での違いを加えている。損失測定に関するこの概念は、以下の方程式により表される。

収用される土地の価値＋(収用前の残余部分の価値－収用後の残余部分の価値)＝正当な補償[3]

この公式は『そのもの（Per Se)』ルールとして知られている。

いくつかの裁判所が公表している第二のルールは、いわゆる『前後ルール』というもので、被収用者に対する損失が、収用の前と後での残余部分の価値の違いとして計算されるものである。この方法は以下の公式において具体化される。

収用前の画地全体の価値－収用後の残余部分の価値＝正当な補償」

「部分収用の場合における調査は、財産全体が収用される場合よりも一層広範なものとなる……。収用の結果として残余財産が発生しており、収用は価値が評価されなければならないので、収用後にそのような残余財産の全性質を審査

することは、収用時あるいは収用の直前に存在する諸事実ともっぱら対比させるものであるため、回避することはできない。それゆえ部分収用の事例においては、収用後の財産の市場価値は、――過去および将来にわたる――財産の販売の実現に関して利害を有する売手と買手に影響を及ぼすような、あらゆる事実と状況に対する、広範な事実の調査によって確定されるべきである。」[4)]

被収用者が所有する隣接財産全体が収用される場合ですら、被収用者が所有する他の非隣接財産も、補償の対象となる分離損失となりうる。かかる損失に関して通常求められる限定的要件は、それらの区画が利用および所有の同一性（unity）を享受していることである。利用の同一性を確立するためには、土地所有者は、それらの画地が単一の経済単位を構成する部分であったことを証明しなければならない。同様に、収用前には異なる利用に供していた隣接する二つの区画に対する分離損失は、残地を統合して利用する可能性によって相殺されうる[5)]。

建物の占有および使用が許可される以前に遵守されていなければならない、健康と安全の基準を管理する地方自治体の規制は、収用後の建物の利用可能性という問題にとって関係があり重要なものであり、また財産の経済的価値に対しては公平な立場を有する[6)]。

公共事業の結果として生ずる残余財産に対して発生する一般的開発利益（general benefits)、すなわち財産所有者が近隣の他の全所有者と同様に享受する利益は、個々の財産所有者がその財産の一部を収用されることにより被る損失を減少させるものとみなすことはできない[7)]。

所有者に根拠として認められる補償金は、収用者が収用した財産につき、取得した権利の範囲を完全に利用することを基礎として査定されるものである。収用者が収用した画地の利用に関する約束代理（promissory representations）は、残余財産に対する補償を過小評価する目的では認められない[8)]。

残余財産に対する損失が補償されるためには、当該損失が収用された元の土地の一部から直接生じたものでなければならず、収用者が他の土地を利用した場合や当該土地を他者が利用したことから生じたものでは認められない[9)]。

一時的な建築地役権がハイウェーを目的として収用される場合には、収用される財産の賃貸価格は損失の通常の値であり、収用される期間に応じて補償がなされる[10)]。

部分収用には、収用者が法律に基づいて補償の対象とはならないと主張する残余財産に対する損失項目――すなわち、主張されている財産権あるいは利益が「財産」を構成するものではないとか、「収用される」ものではないなど。例えば、騒音の増加による損失やその他類似の損失[11)]、道路のアクセスの減少[12)]や、収用財産への眺望またはそこからの眺望の減少による損失[13)]などである――が含まれることがしばしばある。「補償の対象とはならない」との主張が予想される場合には、鑑定の専門家は、争われている項目に関する結論を説明し、提出する用意をすべきである。仮に一ないし複数の損失の性質に対してなされた異議が、補償の対象とはならないものとして正当に認められるならば、鑑定の専門家（および少なくとも事実認定者）は、補償の対象とはならない損失項目を「取り除く（factor out)」ことができなければならない――換言すれば、正当な補償に関するさまざまな要素（例えば、収用される土地、争いのない損失、争われている損失など）の中で、その専門家の価値に関する意見を提出すること、およびそのような補償の対象とはならない項目から独立して新たな意見に到達することが可能でなければならない[14)]。同様の趣旨で、比較可能販売例（comparable sales）に対する公共事業のインフレの影響は、「事業による高騰（project enhancement)」という問題を避けるために、不動産の専門家が取り除くことができる[15)]。

1) City of Trenton v. Lenzner, 16 N. J. 465, 109 A. 2d 409 (1954), cert. denied, 348 U. S. 972, 75 S. Ct. 534, 99 L. Ed. 757 (1955).
2) State v. Silver, 92 N. J. 507, 457 A. 2d 463 (1983).
3) Village of South Orange v. Alden Corp., 71 N. J. 362, 365 A. 2d 469 (1976).
4) State v. Silver, 92 N. J. 507, 515, 457 A. 2d 463, 467 (1983).
5) 同原則の限界および範囲の説明については、例えば次のような裁判例を参照。Housing Authority of City of Newark v. Norfork Realty Co., 71 N. J. 314, 364 A. 2d 1052(1976); State v. Whitehead Bros. Co., Inc., 210 N. J. Super. 359, 509 A. 2d 832 (Law. Div. 1986); State v. Silver, 92 N. J. 507, 457 A. 2d 463 (1983); Manalapan Tp. v. Genovese, 187 N. J. Super. 516, 455 A. 2d 536 (App. Div. 1983)（5年間の更新選択権が2つ付いた不動産賃借権は、所有権の同一性（unity of ownership）の成立要件を充たすものではない）; New

Jersey Turnpike Authority v. O'Neill, 133 N. J. Super. 445, 337 A. 2d 381 (App. Div. 1975), certif. denied, 68 N. J. 482, 348 A. 2d 523 (1975); State v. Barkers Basin Realty Co., 138 N. J. Super. 33, 350 A. 2d 236 (App. Div. 1975), aff'd, 74 N. J. 103, 376 A. 2d 1189 (1977)（長期間賃借している空地は、所有権の同一性の成立要件を充たすものではない）.

6) State v. Rohrer, 145 N. J. Super. 63, 366 A. 2d 1017 (Law Div. 1976), aff'd, 80 N. J. 462, 404 A. 2d 29 (1979).

7) Ridgewood v. Sreel Investment Corp., 28 N. J. 121, 145 A. 2d 306 (1958).

8) Ridgewood v. Sreel Investment Corp., 28 N. J. 121, 145 A. 2d 306 (1958); Village of South Orange v. Alden Corp., 71 N. J. 362, 365 A. 2d 469 (1976).

9) State by Com'r of Transp. v. Rosenblum, 200 N. J. Super. 209, 491 A. 2d 27 (App. Div. 1985); P.S.E. & G. v. Oldwick Farms, 125 N. J. Super. 31, 308 A. 2d 362 (App. Div. 1973), certif. denied, 64 N. J. 153, 313 A. 2d 213 (1973); State, Comm'r of Transp. v. Cooper Alloy Corp., 136 N. J. Super. 560, 347 A. 2d 365 (App. Div. 1975).

10) State v. Sun Oil Company, 160 N. J. Super. 513, 390 A. 2d 661 (Law Div. 1978).

11) See, State v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991).

12) State v. Charls Investment, 151 N. J. Super. 14, 376 A. 2d 534 (App. Div. 1977), aff'd, 75 N. J. 527, 384 A. 2d 507 (1977); State v. Van Nortwick, 260 N. J. Super. 555, 617 A. 2d 284 (App. Div. 1992).

13) Acme Theatres, Inc. v. State, 26 N. Y.2d 385, 310 N.Y.2d 496, 258 N.E.2d 912 (1970) と Keinz v. State of New York, 2 A. D. 2d 415, 156 N.Y.S.2d 505 (1956), app. denied, 3 A.D.2d 815, 161 N. Y. S. 2d 604 (1957) とを比較せよ。

14) State, by Com'r of Transp. v. Faps Realty Corp., 197 N. J. Super. 44, 484 A. 2d 35 (App. Div. 1984).

15) New Jersey Turnpike Auth. v. Herrontown Woods, Inc., 145 N. J. Super. 279, 367 A. 2d 893 (App. Div. 1976).

§2635．価格評価における証言――伝聞原則の排除

収用事例における鑑定の証人は、自己の意見を裏付ける特定のデータを提出できなければならない。専門家の意見に与えられるべき重要性の度合は、とりわけ、意見の基礎となっている事実および理由にかかっている[1]。専門家の「経験」にのみ基づいた専門家の意見は受け入れられない[2]。ある証人が類似財産に関して精通していることは、具体的な事実とされ、記録の一部とされなければならない。裁判所

が強調しているのは、不動産市場（裏付けられていない専門家の意見ではない）は、価値が確立されなければならない証拠である、ということである。

「ある証人を専門家として認めることだけでは、それ自体、裏付けの取れない意見の提出をその者に認めることにはならない。証人の専門知識というものは、証人に対して、裁判に至る前に、専門家ではない者が同じデータを使ってなすことができないような事実を取り上げ、その事実から問題に関連する意見を導き出すことを認めるものである。証拠、データおよび意見に到達するための基礎となる全ての事実は、その意見の正当性を評価し、もし正当であるならば、その意見に与えられるべき重要性について結論付けることができるように、裁判所が認識しうるものでなければならない。」[3]

鑑定目的での比較可能販売例の使用は、それらを比較しうるように販売価格を調整することが常に問題となる。販売の時期や取得される財産からの距離、資金調達の条件などのさまざまな要因に左右される調整は、数字を増減させることになり、またそれはしばしば異なった専門家の意見に基づくものである[4]。比較可能販売例による分析は、特定の項目、および金額または割合の調整によって測定された価値に与える個別の影響に基づくものである[5]。比較可能販売例に対する調整の数量化を欠く場合には、裁判所は個々の調整の正当性あるいは最終的な結論のいずれかについて判断することはできない[6]。

両当事者は、自己の意見の根拠に関する鑑定証人の反対尋問の間、広い範囲で権利を与えられる[7]。

鑑定専門家は通常、価値を確定するために比較可能販売例を参考にする。ある価格について販売が生じたという事実は、当該売買の当事者の一人の証言を欠く場合には、伝聞となる。そのような証人の証言を提出することは現実的ではない。(通常の場合にそうであるように）莫大な数の比較可能販売例が一人または複数の鑑定人によって両方の主張として参考にされている場合には、特にそうである。したがって、鑑定証人は販売を（当事者の一人、その弁護士、仲買人などと協議することによって)「承認する」こと、および聴問または公判において販売の事実について証言することが認められる。

州法 2A：83－1 は次のように規定する。

「土地あるいはそこにおけるあらゆる利益の取得または販売に関するあらゆる訴訟行為もしくは手続において、または不動産の税に関する評価の審理において、かかる訴訟行為もしくは手続に証人として参加する者は、比較可能な土地、当該土地の隣接地もしくは近接地、またはその近所もしくは所在地における販売について、所有者、売主、買主、当該比較可能な土地の賃借人または占有者から得た当該販売例に関する情報や知識に基づいて、または仲買人もしくは当該販売例について協議したり、熟知している仲買人から得た当該販売例に関する情報や知識に基づいて、証言する資格を有する。そのようにして行われた証言は、かかる訴訟行為もしくは手続において、証拠能力を有し、かつ、許容されうる証拠とされる。

本条は、補償が第一に土地所有者に対して行われなければならないような、公共の用途のための土地収用権限が認められている個人または私的法人によって行われる訴訟行為もしくは手続に対して適用されるものとは解釈されてはならない。」

本条の趣旨は、同条の射程範囲内の事例に関して伝聞ルールを無効にすること、および真偽のほどは分からないが正当なものとして受け入れられるべき類似財産の販売に関する伝聞証拠を認めることにある[8)]。証拠がいったん認められると、適切な保護手段として残されるのは、専門家の反対尋問や、販売が専門家によって承認された者の尋問のような、証拠の取り扱いである[9)]。州法 2A：83－1 は、比較可能販売例および他の鑑定人の鑑定報告書に記載された結論に対する、ある鑑定人の伝聞証言を是認するものではない[10)]。同条は、販売時における比較可能販売例の物理的条件に関する伝聞証言を認めるものとして解釈されてきた[11)]。州法 2A：83－1 が、比較可能不動産賃借例に関する伝聞証言に関して明示的には言及していないことに留意しなければならない。State Highway Com'r v. Azzolina Land Corp.[12)] において、裁判所は、本来の不動産賃借は専門家の言う占有には当たらないとの異議に対して、比較可能不動産賃借例に関する証言を認めた。裁判所は次のように述べている。「専門家は、鑑定を行う際に、通常、彼らが信頼できると考える証拠文書（instruments）の副本を参考にしている[13)]。」実質上、この基本原理は、証拠法規則（Ev. Rule）703 条の背後にある原則と同じである。

州法の当該条項に加えて、また同規則における有資格者が要件を充たしているとして、証拠法規則 703 条は専門的証人に対して次のようなことを認めている。すなわち、例えば比較可能販売例に関する伝聞、ゾーニング条例の内容、または証人がその結論に至るまでに依拠した他の専門家の意見などといった、別の状況では受け入れられない諸事実について依拠し、証言することである。同規則は次のように規定している。

「規則 19 条にしたがって、専門知識、技能、経験、訓練、教育を施されたことによって、専門家としての資格を認められた証人は、その証言が、事実認定者の証拠の理解、係争事実の解決に役立つならば、科学的、技術的、その他特別な知識を要求される問題について、意見を書面その他の方法で証言することができる。特定の事例において専門家が意見または推論の基礎とする事実やデータは、聴問時、またはそれ以前にその専門家が手にし、または知ることができるものである。その事実やデータが、専門家が特定の分野に関して、対象についてまとめた意見または推論において、合理的に依拠したタイプのものであるならば、その事実やデータは証拠として認める必要はない。[14)]」

1) In re Port of New York Authority, 28 N. J. Super. 575, 101 A. 2d 365 (App. Div. 1953).

2) Passaic v. Gera Mills, 55 N. J. Super. 73, 150 A. 2d 67 (App. Div. 1959), certif. denied, 30 N. J. 153, 152 A. 2d 171 (1959); Herman Holding Corp. v. Montvale, 5 N. J. Tax 199 (1983).

3) Glen Wall Assoc. v. Wall Tp., 6 N. J.Tax 24 (1983), aff'd, 6 N. J.Tax 448 (App. Div. 1984). Buckelew v. Grossbard, 87 N. J. 512, 435 A. 2d 1150 (1981), on remand,189 N. J. Super. 584, 461 A. 2d 590 (Law Div. 1983), aff'd, 192 N. J. Super. 188, 469A. 2d 518 (App. Div. 1983); Highview Estates v. Borough of Englewood Cliffs, 6 N. J. Tax 194 (1983); Fort Lee v. Invesco Holdig Corp., 3 N. J. Tax 332 (1981), mod., 6 N. J. Tax 255 (App. Div. 1983); Berkeley Development Co. v. Berkeley Hts. Tp., 2 N. J. Tax 438 (1981); Inmar Associates, Inc. v. Edison Twp., 2 N. J. Tax 59 (1980); Passaic v. Gera Mills, 55 N. J. Super. 73, 150 A. 2d 67 (App. Div. 1959), certif. denied, 30 N. J. 153, 152 A. 2d 171 (1959); Parker v. Goldstein, 78 N. J. Super. 472, 189 A. 2d 441 (App. Div. 1963), certif. denied, 40 N. J. 225, 191 A. 2d 63 (1963); Kazanchy v. Sea Bright Bor., 6 N. J.Tax 353

(1983), mod., 6 N. J. Tax 622 (App. Div. 1984).

4) State v. Hancock, 208 N. J. Super. 737, 506 A. 2d 855 (Law Div. 1985), aff'd 210 N. J. Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985).

5) Red Devil, Inc. v. Union Tp., 5 N. J.Tax 1 (1982).

6) WCI-Westinghouse, Inc. v. Edison Tp., 7 N. J. Tax 610 (1985), aff'd, 9 N. J. Tax 86 (App. Div. 1986).

7) County of Ocean v. Landolfo, 132 N. J. Super. 523, 334 A. 2d 360 (App. Div. 1975); State Highway Com'r v. Azzolina Land Corp., 101 N. J. Super. 103, 243 A. 2d 276 (App. Div. 1968).

8) New Jersey Sports & Exposition Auth. v. Cariddi, 84 N. J.102, 417 A. 2d 529 (1980); Rockland Electric v. Bolo Corp., 66 N. J. Super. 171, 168 A. 2d 817 (App. Div. 1961).

9) New Jersey Sports & Exposition Auth. v. Cariddi, 84 N. J. 102, 417 A. 2d 529 (1980).

10) State v. Lichtman, 66 N. J. Super. 386, 169 A. 2d 184 (App. Div. 1961).

11) New Jersey Sports & Exposition Authority v. Koziol, 172 N. J. Super. 219, 411 A. 2d 725 (App. Div. 1980), certif. denied, 85 N. J. 95, 425 A. 2d 261 (1980).

12) 101 N. J. Super. 103, 243 A. 2d 276 (App. Div. 1968).

13) Id at 108.

14) 通常、鑑定士は、収用とは別の文脈で、価値に関する意見をまとめる際に、比較可能販売例についての第三者の確認（confirmation）を参照している。問題：「財産所有者に対してあらかじめ補償が支払われることが要件とされている、公共の用のために財産を収用する権利が与えられている個人または私的法人」の鑑定専門家は、それでもなお、証拠法規則 56 条（2）項に基づき、比較可能販売例に関する証言を行う場合には、「確認」しか基礎とすることができないのであろうか。

§2636．権利取得事業

以下は、郡または地方公共団体の権利取得過程を概観するものである。収用者の弁護士の見通しを理解することは、財産所有者の弁護士にとっても役立つものである。財産所有者の弁護士は、収用者が従うべき手続上および実体上の義務を確実にするために、適法な権利取得のための諸要件を熟知しなければならない。

§2637．収用者の特別義務

収用者の弁護士が収用者の義務に関して留意すべきことは、自己の財産をその意思に反して収用されることになる財産所有者に対して、率直かつ公平に接することである。収用権によって財産を収用する権限は、統治権の最も侵入的な（intrusive）側面の一つである[1]。政府およびその弁護士の役割は、正当な補償、すなわち取得される財産に対して過大または過少なく金銭が支払われる結果となるような手続を保障することである。連邦最高裁は次のように述べている。

> 「我々は様々な文脈において、公務員は公共の利益のためにのみ行動するものと強調してきた。公益を扱う場合には、政府は『公平に実行し』（turn square corners）なければならない…。さらに収用の分野では、政府には財産所有者を率直かつ公平に取り扱うべき最優先的義務がある。かかる義務は、財産所有者に対する交渉上または訴訟上の何らかの利益を実現しまたは保障するために作用するものではない。政府の優先的義務は、良心や誠実さによって行われるものでなければならず、そのように行動する場合に、政府は、私人が他者との取引において用いることができるような行動の自由を慎まなければならない。[2]」

裁判所は、収用対象財産の所有者に関連のある鑑定情報を公開すべき州の義務についてコメントする中で、「州は単に信頼されるだけでなく、信頼できるような印象を与える義務を常に負っている。」と述べている[3]。

収用対象財産に関する問題について考慮する中で、収用者は架空の問題を提起すべきではない[4]。財産所有者に対して対等性を保つという要請に適合するために、収用者の弁護士は陪審に対して、正当な補償に関する評決に至る際に、将来において国庫を守る必要があることを示唆することはできない[5]。

ゾーニングの修正は、その修正の唯一の目的が、地方公共団体が収用手続を通じてより安く財産を購入することを認めることである場合には、無効と宣言される[6]。

さらに政府が収用者である場合には、再開発者が自己の利益のために行う事業を確保するために私有財産を取得する行為が、所有者に与えられる正当な補償に影響を及ぼすことがないように監視しなければならない。政府の行為を拘束する原理は、政府が私的開発者に対して、協議によって取得をするように指示する場合に、同様の強制力をもって適用される[7]。

1) State, by Com'r of Transp. v. D'Onofrio, 235 N. J. Super. 348, 562 A. 2d 267 (Law Div. 1989).
2) F.M.C. Stores Co. v. Borough of Morris Plains, 100 N. J. 418, 495 A. 2d 1313(1985). See also, W. V. Pangborne & Co. v. New Jersey Depart. of Transp., 116 N. J. 543, 562 A. 2d 222 (1989).
3) State v. Hancock, 208 N. J. Super. 737, 741, 506 A. 2d 855, 858 (Law Div. 1985), aff'd, 210 N. J. Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985).
4) Jersey City Redevelopment Agency v. Tug & Barge Urban Renewal, 228 N. J. Super. 88, 548 A. 2d 1167 (Law Div. 1987), aff'd, 228 N. J. Super. 24, 548 A. 2d 1133 (App. Div. 1988)（州の干潟の存在が主張されている）.
5) State v. Birch, 115 N. J. Super. 457, 280 A. 2d 210 (App. Div. 1971).
6) Riggs v. Long Beach Tp., 109 N. J. 601, 538 A. 2d 808 (1988).（地方自治体が善意の協議を通じて不動産を取得することができなくなった後に、その財産がダウンゾーニングされた）.
7) Jersey City Redevelopment Agency v. Costello, 252 N. J. Super. 247, 599 A. 2d 899 (App. Div. 1991).

§2638．訴訟に先立つ財産への立入り

収用訴訟の開始に先立ち、政府の収用者となるべき者およびその被用者、職員は、合理的な業務時間内に、調査、実験、検査、測深、ボーリング、鑑定を目的として、そのような目的での土地への立入りを記した通知が、所有者および土地占有者に対して、少なくともその10日前までに配達証明郵便により送られていることを条件として、収用する権限が与えられている土地に立ち入ることができる[1]。

当該土地にパイプラインその他の地下設備が埋められている場合には、検査、実験、測深、ボーリングは行うことができない。ただし、同様に所有しあるいは利用している公共施設により指定された代替物が存在する場合は除く[2]。

収用を行うための訴訟が事前立入り後2年以内に開始されない場合には、結果として生じた損害は、収用者が損害を受けた者に対して支払う。当該損害の合計、またもしあればそれに関する権利者の権利は、規則にしたがって略式訴訟（summary action）の法廷で決定される[3]。

1) 州法20：3－16．同条は、収用権を有する個人または私的法人には適用されないことに注意しなければならない。州法20：3－15．また州法27：7－21（g）は、運輸省に対し、3日前の通知による立入りを認めている。ただし、州法20：3－2（b）および（g）参照。
2) Ibid.
3) Ibid.

§2639．事業計画の熟知

公共事業計画が弁護士の手元に届けられた時点で、事前構想および通行地役権の案が準備されることになる。当局はそのときまでに、取得される財産に関する鑑定を依頼し、手に入れることができる。収用の準備のどの段階においても、弁護士は依頼人の代表者と、事業計画の性質および目的について、当該事業計画を完全に熟知するために議論すべきである。すなわち、計画されている公共施設には明確な公共目的および必要性があるか。どのような建設予定表があるのか。当該事業計画によって特に影響を受けるのはどの画地か。どの所有者が生活再建支援を必要とするのか。弁護士は、事業計画技師（project engineers）や不動産鑑定士の助けを借りて、将来起こりうる問題状況を確認しておくために、各画地に影響を及ぼすような計画を検討すべきである。

弁護士は、収用者が要求する権原の特質を決定しなければならない。封土以外の利益が訴状またはその修正において主張されている場合でない限り、収用および取得される財産に関する権原は、全被収用者のあらゆる権利、権原、利益、先取特権(liens）を免除および解除された単純封土権における権原であり、また各被収用者に帰属するあらゆる権利、権原、利益を含むものである[1]。権原をもつ集団の代表者と会う場合、通常問題とはならない権原についてどのような争点が収用の分野において予想されるのかが問題となる。

技師および事業計画担当者と会う場合、建設予定表はどのようなものか、収用者は当該画地の権原および占有をいつ必要とするのかが問題となる。事業計画区域内で必要な全画地および通行地役権を獲得できないと、著しい遅延および費用超過を導くことになる。弁護士の最も重要な職務は、事業計画に必要な画地の権原および占有を、必要なときに獲得できるようにすることである。弁護士はときたま、必要

な画地および通行地役権を確保する前に、建設の入札をした者に請負を認める際に、多額の費用をかけてしまうという過ちを犯すことがある。

不動産鑑定士と会う場合は、鑑定の対象となる画地が問題となる。すなわち、取引区域内における最近の販売状況について議論すべきである。収用者にとっては満足できないとして拒否した鑑定であっても、被収用者に提示しなければならないことに注意する必要がある[2)]。鑑定書が法的要件を充たしているかを再検討すべきである。「補償の対象とはならない」項目が価格から排除されているかを確認しなければならない。大多数の画地が関連している事業計画については、土地の鑑定の成果を再検討するために第二の鑑定士を雇うことが適切か、またその必要があるかについて[3)]、依頼人と議論する必要がある。複雑または重要な価値評価が含まれる画地、あるいは特別な問題が内在する画地（例えば、湿地、汚染物質が含まれる土地など）に関して、複数の鑑定書や、例えば、計画立案者や技師、環境コンサルタントなどといった「専門家」の報告書を用意することが妥当かどうかについても考慮しなければならない。

必要な決議（resolutions）または条例、その他の授権の過程を全て経ており、収用機関に記録されていることを確認しなければならない。郡は決議によって不動産を取得する権限を与えられている[4)]。地方自治体は条例に基づいて活動しなければならない[5)]。条例可決の要件は、地方自治体が封土権以外の利益、例えば地役権などを取得しようとする場合にも適用される[6)]。

1) 州法 20：3－20.
2) 前掲第 2658 章参照。
3) 例えば、連邦による支援プログラムに関して、49 CFR（連邦行政命令集）§24.104 参照。
4) 州法 40A：12－5（a）（1）.
5) 州法 40A：12－5（a）（1）. Township of Millburn v. Pitt, 68 N. J. 424, 346 A. 2d 601 (1975).
6) Hillsborough Township v. Robertson, 260 N. J. Super. 37, 614 A. 2d 1374 (Law Div. 1992).

§2640．記録機関

取得されるべき画地一覧表の原本を用意しなければならない。地方自治体が保有する課税額査定資料（tax duplicates）から作成した、画地の記録上の所有者の氏名および住所の最新の一覧表を手に入れること、また課税記録からわかる画地の区画番号および街区番号にも注意すべきである。また当該画地は改良されているとか、空地であるなどと評価されるものであるのかどうか、および画地の評価状況についても注意しなければならない。大多数の画地が関連する事業計画の場合、コンピューターでデータベース化された画地の情報の価格は過小評価されてはならない。

各画地に一つの記録を備えなければならない。収用者の最終目的が公共事業を完了させることである限り、それが道路の拡張、固形廃棄物処分施設、あるいはオープンスペースのための土地の保全であろうと否とにかかわらず、弁護士の見通しにより、多種多様な画地取得計画は、ほぼ直ちに一連の個々の収用事例となるのである。そのような事例は決議という法律上の枠組みの点で類似しているものの、それぞれの事例は司法システムの通過という点、および特定の法律・評価問題に関して著しく異なるのである。それぞれ個々の土地取得が成功裏に終わることによってのみ、依頼人の目的が達成されることになるのである。事業区域内の画地のうちたった一つでも取得できないと、費用および延滞という観点から重大な影響を及ぼすことになりうる。十分に練られた取得計画は不可避の問題の場合に備えるものである。弁護士は収用者に対して、財産取得のための建設スケジュールに先立って、十分な構想の時間（lead time）を取るよう助言しなければらない。

事業計画区域に関連する地方自治体の現在のゾーニングその他の関連条例を手に入れる必要がある。かかる条例は事案の進行に伴って更新する必要がある。事業計画区域内で鑑定士が参考にした各比較可能販売例または賃貸例の複写資料（subfiles）を用意しなければならない。その資料は事業の進行に伴って更新すべきである。販売に関する物理的および場所的特性を熟知するために、比較可能販売例および賃貸例の現地を訪れることも重要である。

§2641．画地の調査

州法 20：3－6 および規則 4：73－1 は、いずれも資格を有する測量士による調査

または土地境界線の確定を要求していない。しかし、土地取得事業計画には通常、技師および測量士の参加および事業計画区域の調査が含まれる。無難な実務の方法としては、取得されるべき財産の土地境界線の確定を伴った調査を得ておくこと、したがって取得されようとしている財産が不確定であるという主張に基づく訴訟の抗弁を回避することである。ニュージャージー収用修正委員会報告（1965 年）およびそれに実質的に依拠している 1971 年収用法は、「土地境界線の確定は、最新の課税地図（tax map）を参照して、最小の要求とすべきである。」としている[1)]。

事業の調査図は、取得されるべき画地および部分収用が行われる区域全体についての、個々の画地を描写する調査図を含まなければならない。取得されるべき画地の個々の法的記述は、慣例上、調査図に記載されている。既存の不動産開発は地図上に記載される。

1) Report of the Eminent Domain Revision Commission of New Jersey, April 15, 1965, Article X.

§2642．権原調査および権原保険

取得されるべき財産における何らかの利益に関する保有記録を提出する者は、訴訟への参加を求められる[1)]。被告として訴訟に参加する被収用者の利益のみが収用者によって取得される[2)]。訴訟に参加しない者については、第三者の利益（outstanding interests）を対象とする権原の収用が行われることになり[3)]、これはある第三者の利益が見落とされた場合における権原売買最終手続（title closing）とほとんど違いがない。収用宣言および各画地に関する訴訟継続中の抗弁が正式に提出された直後から、提出日一日かけて権原の説明（title rundown）を命じられる。当該画地における利益保有者で訴訟に参加していない者の参加を求めるためには、修正した訴答手続を用意しなければならない。

事業が完成したときの価値のために、権原保険に入ることを依頼者と相談すべきである。権原保険に入るコストと、保険に入らないことによってその後明らかとなる収用のためのコストとを比較検討しなければならない。権原保険証券（title policy）の総額は事業が完成したときの価値であり、それはしばしば土地取得だけの

コストよりも実質的に大きなものとなる。手続の正常性の示す証明書が権原会社（title company）から入手できるかどうかをチェックしなければならない。

1) 規則 4：73－2（a）.
2) 州法 20：3－20.
3) Id,; 州法 20：3－10; State, Dept. of Treasury v. Myndryllo, 225 N. J. Super. 302, 542 A. 2d 478 (App. Div. 1988).

§2643．鑑　定

収用される財産の鑑定が収用事例の核心となる。その重要性を軽視することはできない。それは被収用者に対する情報開示の充足と関連して[1)]、また委員会の聴問および公判の時点での法定要件の充足性について判断されるものである。最も重要なことは、鑑定報告書（さらにその執筆者も）に説得力があることである。連邦の資金が提供される事業において利用される鑑定に求められる要件は、あらゆる事業にとって利用可能な手引きとなることである。鑑定には次のことに関する記述がなされていなければならない。

1. 鑑定の目的および／または機能、取得される不動産権の説明、鑑定に影響を及ぼす前提および制限的条件に関する内容。
2. 取得される財産の物理的特徴の適切な記述（および部分的に取得する場合には、残余財産についての適切な記述）、確認されている土地に対する負担（encumbrances）の内容、またもしあれば、権限の情報、位置、ゾーニング、現在の利用、最高かつ最善の利用の分析、および少なくとも 5 年以内の当該財産の販売の経緯。
3. 通常受け入れられる専門的鑑定実務と一致する、適切かつ信頼できる価値評価の全方法。
4. 取引の当事者、資金調達源・方法などといった、関連する物理的、法的、経済的な全要因の記載を含む比較可能販売例の記載、および取引に係わる当事者による真実性の宣言（verification）。
5. 収用法および訴訟において「財産」を構成する建築物、建造物その他の施

設の特性。(専門的または不動産以外の鑑定者は、土地と建築物とが一体となった機能的単位を構成する機械、設備その他の特別な項目の鑑定が要求される。)[2)]

6. 取得されるべき不動産の価値評価に関する内容、および部分取得の場合には、もしあれば、取得した結果生ずる残余財産にかかる損失および利益の内容。

7. 価値評価の発効期日、鑑定の日付、鑑定士の署名および証明書[3)]。

さらに加えて、収用者の弁護士は、補償の権利を与えられている所有者につき、法的に補償しうる項目の全てを鑑定人が考慮しているか、また法的に補償の対象とはならない項目が含まれていないかを確認しなければならない[4)]。

大規模な、あるいは連邦により支援されている収用事業においては、現場鑑定士(field appraisers)によって実施された鑑定を監督し訂正するために、収用機関が審査鑑定士(review appraisers)を雇うことがある。審査鑑定士の採用は、事業が多数の画地によって構成されている場合、または事業において評価の争点が様々で複雑であり、弁護士が不動産の価値評価に関して鑑定理論・実務の力を必要とするような場合に、特に望ましい。

1) 州法 20：3－6.
2) State v. Gallant, 42 N. J. 583, 202 A. 2d 401 (1964).
3) 49 CFR § 24.103.
4) See, e.g., State, Com'r of Transp. v. Faps Realty Corp., 197 N. J. Super. 44, 484 A. 2d 35 (App. Div. 1984).

§2644．環境問題

収用財産の価値評価に影響をもたらす、環境を理由とする規制は、ここ数年、環境に関する法律や規制の急増によって次第に無視できない考慮要因となってきている[1)]。将来の収用者は、事業目的および適切な代替措置が、汚染箇所またはそうでなくとも環境上繊細な箇所と関連するという潜在的な責任にさらされることについて、正当化することができるものかどうか決めなければならない。環境へ服従を続

ける場合の遅延の可能性の影響は、収用するかどうかの検討要因に入れておかなければならない。評価に関する環境問題の影響は、所有者との協議の前に徹底的に調査しておかなければならない[2)]。

1) 規制の可能性のある法律として注目すべきものとして、次のような法律が挙げられる。流出物補償および規制法(Spill Compensation and Control Act)[州法 58：10－23.11 以下]；淡水湿地保護法(The Freshwater Wetlands Protection Act)[州法 13：9B－1 以下]；沿岸湿地法(Coastal Wetlands Act)[州法 13：9A－1 以下]；沿岸地域状態検査法(Coastal Area Facility Review Act)[州法 13：19－1 以下]；松の生育地域を保護する法律(Pinelands Protection Act)[州法 13：18A－1 以下]；殺虫剤規制法(Pesticide Control Act)[州法 13：1F－1 以下]；大気汚染防止法(Air Pollution Control Act)[州法 26：2C－1 以下]；労働者およびコミュニティーの知る権利に関する法律(Worker and Commnity Right to Know Act)[州法 34：5A－1 以下]；ニュージャージー州危険物地下貯蔵庫法(New Jersey Undeground Storage of Hazardous Substances Act)[州法 58：10A－21 以下]；ハッケンサック市牧草地開墾開発法(Hackensack Meadowlands Reclamation & Development Act)[州法 13：17－1]．ごみ投棄場閉鎖および偶然損失積立金引当基金に関する法律(Sanitary Landfill Closure and Contigency Fund Act)[州法 13：1E－100 以下]．収用の結果として生ずる権原移転は、産業用地造成法(Industrial Site Recovery Act)の要件から免除される。州法 13：1K－8.

2) 汚染された財産の評価方法について未解決の問題を解決するための根拠のいくつかは、従価不動産課税(ad valorem real property taxation)の目的に照らした評価の場面において現れる、収用手続の中で把握されるだろう。例えば、Inmar Associates, Inc. v. Borough of Carlstadt, 112 N. J. 593, 549 A. 2d 38 (1988) 参照、また Ferruggia, "Property Values are Paying the Price of Pollution," 128 N. J. L. J. 506 も参照。

State, by Commissioner of Transportation v. Goldmeiner, Ltd., (unreported) Law Div. Morris County, Docket No. L-979-93 (1993) では、州は収用財産の環境汚染の可能性を調査せず、また汚染を発見した場合でも、収用するための法定の提示金額に汚染の影響を盛り込まなかった。原告は、将来において、その汚染を浄化するための現実の費用を財産所有者から請求する権利を、正当な補償の決定手続とは別の場面で保持しようと試みた。The Hon. Reginald Stanton 判事(A. J. S. C.)は、州法 20：3－6 による善意の協議を行っていないことを理由として請求を退け、州に対し、市場における合理的な購入者が収用するための提示金額にそのような考慮事項を盛り込むであろう程度に、収用財産の

環境アセスメントを行うように要求した。

Casino Reinvestment Development Authority v. Gittens, Doulis, et al, (unreported) Law Div. Atlantic County, Docket No. ALT-L-001862-93 (1993) では、原告は、収用財産の「きれいな」状態での価値の見積額から、浄化費用の見積額を全額控除して法定の提示金額を算定し、流出物補償規制法［州法 58：10－23.11 以下］に基づいて、最終的には収用者が決定すべき浄化にかかる現実の費用について、所有者に対して追加請求を行う権利を保持した。The Hon. Richard J. Williams 判事（A. J. S. C.）は、浄化にかかる現在の費用は環境問題に対する市場の反応として必ずしも現れておらず、浄化費用の見積全額をあらかじめ控除するという方法論は、所有者を将来の請求から切り離すものでもないということを理由として、訴えを退けている。

§2645．収用機関による鑑定の承認――所有者に対する補償金の提供

法定要件を充足した鑑定書の受領および選定に基づいて、収用者は鑑定書を承認し、法律により求められる善意での協議手続を開始するために、弁護士に権限を付与する決定を行わなければならない[1]。それによって影響を受ける所有者に対しては、承認された鑑定の総額を下回らない金銭が提供されなければならない[2]。

実務的な問題として、収用されようとしている不動産（premises）の鑑定は、訴状の提出前には完了している。市場の状況は変化しうる。問題が訴訟に継承される場合には、鑑定は、原則として、通常の場合は評価日となるべき日である、訴状提出日現在のものに訂正されあるいは「更新」されなければならない[3]。法的に適切な日付に鑑定書の日付を更新することは、訴状の提出直後に行われるべきであり、また支払われる補償金の訂正についても、法律上要求されている日付現在で、所有者に対して行われるべきである。その後、所有者に当然支払われるべき追加的な補償がある場合には、不足分による利益の累積を避けるために、裁判所に対して直ちに寄託されなければならない[4]。

1) 州法 20：3－6．後掲第 2658 章参照。
2) Ibid.
3) 州法 20：3－30．
4) 後掲第 2698 章参照。

§2646．所有権に関する合意――立入権（Right of Entry）

計画している施設の建設を目的として、収用者が所有者との間で取得されるべき不動産に立ち入る権利に関して合意を試みることは、収用者にとってしばしば望ましいことである。このような合意により収用者が直面している実務的な問題のほとんどが解決し、残るのはその後の決議に関する正当な補償の問題のみである。このような合意が成立すると、一般的に、収用者が不動産に立ち入った結果生ずるあらゆる損失に対して、所有者に損失補償がなされる。収用者が懇請して行われる立入権の実行は、事業が後に断念された場合には、一時的な収用を構成することになる[1]。

1) Creek Ranch, Inc. v. New Jersey Turnpike Authority, 75 N. J. 421, 383 A. 2d 110 (1978).

§2647．収用者に対する課税免除の確保

公共目的で使用される公的財産の多くは、不動産税の課税対象を免除される[1]。州、州の機関または州により設立された機関により収用が行われた場合、かかる財産は、当該財産が所在する地方自治体の課税額査定者（tax assessor）により、収用のあった日の翌年の 1 月 10 日までに配達証明郵便により収用通知書が送付されていることを条件として、収用のあった日の翌年の 1 月 1 日に課税が免除される。財産が 1 月 1 日から 1 月 10 日までの間に収用され、通知が 1 月 10 日に送付された場合には、当該財産は収用日時点で課税免除の対象となる[2]。収用日が、収用者に所有権や権原が帰属する日である。訴状提起日となることはめったにない[3]。

1) 州法 54：4－3．3．例えば、川沿いの土地は免除されない。
2) 州法 54：4－3b．
3) 州法 54：4－3c．

§2648．歩道およびオープンスペース用の土地――公共施設の移転

公共ハイウェーに関する決議、地図、訴状その他の手続において特記されていな

い限り、道路の境界線およびハイウェーの通行地役権には、十分な歩道スペースを取らなければならない[1]。補償金は、歩道について段差をなくしたり舗装するための工事費用の適切な負担分につき、地方自治体の公共施設として、隣接地所有者に負わせることができる[2]。

コモンローでは、公益を促進するためのハイウェー建設によって必要になる施設移転の費用は、公益企業（utility company）が負担することになっている[3]。制定法により、運輸省によって執行され契約されたハイウェー事業の一部として、公共施設の移転が必要とされている場合には、当該移転にかかる費用は同省が支払うことになっている[4]。

1) 州法 20：3－46.
2) Ibid.
3) Port Authority v. Hackensack Water Co., 41 N. J. 90, 195 A. 2d 1 (1963).
4) 州法 37：7－44．9； Pine Belt Chevrolet, Inc. v. Jersey Cent. Power, 132 N. J. 564, 626 A. 2d 434 (1993).

§2649．個人および私的企業である収用者

非政府の収用者は収用法によって制限を受ける。その第一は、収用しようとする財産の所有権を収用する法的資格に関してである[1]。かかる収用者は、実験（testing）を目的として訴訟開始前に財産へ立ち入ること[2]、委員会への報告書の提出および補償対象者への補償支払前に、収用宣言を提出すること[3]または収用財産の所有権を取得することはできない[4]。またかかる収用者の証人が州法 2A：83－1 を利用して主張することも許されない[5]。

1) 州法 20：3－15.
2) 州法 20：3－16.
3) 州法 20：3－17.
4) 州法 20：3－33；American Tel. & Tel. Co. of New Jersey v. Ranzezhofer, 128 N. J. Super. 238, 319 A. 2d 754 (App. Div. 1974).
5) 前掲第 2635 章参照。

§2650．ハイウェー平面線形保存地図（Highway Alignment Preservation Maps）

州法 27：7－66 および 67 は、ハイウェー通行地役権の計画区域内での開発を州が防止する方法、およびハイウェー通行地役権の計画区域内での土地の取得を、財産所有者が州に対して強要する方法を規定している。またそのような土地の取得が行われない場合には、所有者は保留地内で建設された施設に対して補償を受ける権利を与えられないとの収用者の後の主張を無視して開発を押し進めるために、財産の開発を許可することを定めている[1]。

州法 27：7－66 は次のように規定している。

「ハイウェー計画を示す地図、計画または報告の公認された写し、記録、内容、修正

州の新ハイウェー計画路線の位置が委員会によって承認されている場合には必ず、委員会はそのような計画路線を示す地図、計画または報告の公認された写しを提出することができる。その幅員は、当該新ハイウェー計画路線が所在する区域内の各郡の郡書記官（county clerk）および当該路線が所在する区域内の各自治体の書記官、計画委員会および建築審査官によって承認されているハイウェー工事施工基準にしたがって合理的に必要な値を超えるものであってはならない。委員会は、かかる書類の提出に対して認証（certification）を与えることができる。当該認証は、上記書類の提出先である自治体の居住者が、参加しやすい適切な場所で催される公聴会（public hearing）において、当該ハイウェーの計画位置に対して抱く不服を説明するのに十分な機会が与えられたものでなければならない。

本条にしたがって提出されたあらゆる地図、計画または報告は、本条に規定された方法で行う公式の計画路線位置の変更を示す地図、計画または報告の公認された写しを提出することによってその時々に修正することができる。」

州法 27：7－67 は次のように規定している。

「地方自治体の承認機関に対する書類提出の効果；委員会の勧告

(a) 州の新ハイウェー計画路線を示す地図、計画または報告、またはその修正が本法にしたがって担当省によって提出された場合には、地方自治体の承認機関は、必ず、その州の新ハイウェー計画路線の隣接地、または全体あるい

は部分的に位置する土地の区画、区域、画地にかかる建築許可または区画分割の承認を与える前に、敷地計画、建築許可または区画分割の承認の申請を、計画されている開発、改良が新ハイウェー計画の安全性、効率性、有益性あるいは自然の美観に与える影響に関して審査し勧告してもらうために、委員会に付託しなければならない。

地方自治体の承認機関は、委員会に付託したにもかかわらず勧告がない場合であっても、付託後 45 日間経過するまでは、委員会の勧告なしに建築許可または区画分割の承認を与えることはできない。この 45 日の期間内に、委員会は次のことをすることができる。

(1) 地方自治体の承認機関および申請にかかる区画、区域、画地の所有者に対して、委員会がその土地の全体あるいは一部を取得する確実な意思を通知すること。それによって両当事者は、地方自治体の承認機関が当該通知を受け取ってから 120 日経過するまでは後続行為を行うことができない。その 120 日以内に担当省が当該財産を取得せず、または取得に同意せず、あるいは収用訴訟を開始しない場合には、地方自治体の承認機関は、法律に規定されている方法によって、留保されている申請に対して処分をすることが許される。

(2) 地方自治体の承認機関および申請にかかる区画、区域、画地の所有者に対して、申請されている許可または承認は、この通知に記されている特定の修正を条件として、与えられるという勧告を通知すること。地方自治体の承認機関は、当該通知を受け取ってから 20 日以内に、申請者の同意を取って、委員会が勧告した修正を組み入れることにより、当該許可または承認を与えることができる。この 20 日の期間内に修正された許可または承認が与えられない場合には、その 20 日の期間満了日から数えて 20 日間、あるいは地方自治体の承認機関または申請者のいずれかが委員会の修正の勧告通知を受け入れることはできないと通知した日のうちの早い方から数えて 20 日間は、委員会がそれよりも先に、地方自治体の承認機関および申請者に対して、その区画、区域、画地の取得に向けて措置を開始する意思のないことを通知していない限り、当該申請に対するいかなる後続行為も行うことはできない。ただし、前記最初の 20 日間経過後の次の 20 日間の期間満了前に、委員会が地方自治体の承認機関および区画、区域、画地の所有者に対して、当該土地の全部または一部を取得する確実な意思を通知している場合には、当該承認機関は当該通知を受け取ってから 120 日間は、当該申請に対する後続行為を行うことはできない。当該 120 日の期間内に同省が当該財産を取得せず、取得に同意せず、またはその収用訴訟を開始しない場合には、地方自治体の承認機関は法律に規定されている方法によって、留保されている申請に対して処分をすることが許される。

(3) 地方自治体の承認機関および申請にかかる区画、区域、画地の所有者に対して、当該許可または承認申請書に関して、それを付与することに対して異議はないと通知すること。当該通知を受領して、自治体の承認機関は法律に規定されている方法によって、留保されている申請に対して処分をすることが許される。

(b) 本法は、地方自治体の委員会の権限、当該自治体のマスタープランまたはオフィシャルマップにおいて計画されている州の新ハイウェー路線を実現し、またそのために法律によって権限付与されている収用訴訟を行う組織、機関の権限を禁止し制限するように解釈されてはならない。

(c) 建築許可または分割承認の申請は、当該申請が地方自治体の承認機関に提出された日以後は、計画されているハイウェーの位置または委員会によって提出されたその修正に関する本号の規定の対象とはならない。」

1) 州法 27：7－66 および 67 の正当な考慮（およびいくつかの極端な事実の不存在）によって、違った結論が生み出されるという事例について、State by Com'r of Transp. v. F & J, 250 N. J. Super. 19, 593 A. 2d 352 (App. Div. 1991).

§2651．地方自治体による公益企業の財産の収用

補償金が発生し、その支払いを受ける権利およびそれについて裁判を受ける権利を有する公益企業の財産を地方自治体が取得する場合、および公益企業が追加的財産を取得し、あるいはそのような行為を開始するために設備の改良を行うような場合、当該自治体は、訴訟の開始日時点で存在する財産について見積もられた補償金

を供託する義務を負う[1]。自治体は、当該行為の開始日時点で存在する財産および後に取得した財産の両方の所有権を取得することができる。後に取得した財産に関する補償金は、別の委員会が行う聴問およびその後の鑑定において決定される[2]。

1) 州法 20：3－45.
2) 州法 20：3－45.

§2652．訴訟によらない和解（Settlements Without Litigation）

収用事例において、訴訟によらない土地の取得は、収用法の諸規定の重要な目的を強力に助長するものであり、またその目的でもある。和解は、収用者および被収用者の両者にとって、訴訟費用を抑え、またそれによる遅延を防ぐ効果を持っている。和解は、土地所有者が完全な補償を受け保持することを認めるものである。両当事者は、支払われるべき補償項目の全部または一部について決めることができる。合意に至らず残された項目がある場合には、両当事者はその部分または項目について、委員会、裁判所または陪審による決定へ移行することができる[1]。

収用財産に利益をもつ者全員が参加する収用訴訟の開始前に、ある問題について和解が成立した場合、収用者の弁護士は、存在するあらゆる法的利益が、権原売買最終手続において通常の方法で処理されていることを確かめなければならない。

収用訴訟の和解に関する議論が行われる会合には、「サンシャイン法（Sunshine Law)」の適切な通知条項が適用される。州法 10：4－6 以下[2]。

1) Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982).
2) 州法 20：3－14.

§2653．土地取得事業の終了

各画地の取得が和解もしくは訴訟によって成功すると、記録されている不動産譲渡証書（deeds)、収用宣言、抵当権（mortgages）その他の土地に対する負担（encumbrances）の放棄、判決その他これらに類似するものの原本および写しが存在すること、ならびに当該原本および写しが収用者に提出されていることを確かめる

ために記録を調べることが必要である。その際、収用者が権原保険を必要であると決定している場合には、権原保険証券が受領されていることを確認しなければならない。

§2654．地方自治体の公共施設のための収用――利益の評価

全ての収用事例が収用法（the Eminent Domain Act）によってカバーされるわけではない。地方自治体その他の公的主体は、次のような内容の法律にしたがって、地方自治体の公共施設のための収用手続を実施することができる。すなわち、収用する土地その他の財産に対する補償を認め、また同様の公共施設について査定されるべき利益と相殺され、利益を全体的または部分的に発生させる残余財産に生ずる損失に対する補償を認める内容の法律である。そのような事例の場合、当該法律に規定されているものを除き、手続には収用法が適用されない[1]。

地方自治体の公共施設の費用またはそのうちの負担分は、「それによって利益を受ける周辺の」土地を対象として査定される[2]。地方自治体の公共施設とは、各種の道路事業、橋、高架橋、ビーチフロント、ウォーターフロント、下水道、雨水管渠、公共施設、駐車施設その他の施設である[3]。

裁判所の手続は、最初の問題としては必要とされない。政府組織は、土地取得計画を詳細に描いた条例を提出する[4]。条例が可決されると、査定義務を課されている公務員が、あるいは可決されない場合には、そのために任命された委員会が、それによって影響を受ける所有者について補償を裁定し、または査定を行う[5]。その査定額は、影響を受ける財産に対する施設の利益を超えてはならない[6]。

施設に対する査定額および施設の設置に付随して生ずる損失に対する補償額を理由とする上訴、および設置される施設にとって有益かつ必要な財産の収用にかかる損失に対する補償を理由とする上訴は、最高裁への上訴通知書の提出によって行われる[7]。審理は略式の訴訟として行われる。同様の施設に関する上訴は併合される。当該訴訟は、規則 4：73－7 の規定によって要求される場合には陪審によって審理される。

上訴されていない査定額または補償額の確認のための申立ても略式訴訟として行われる。

1) 州法 40：56－1.
2) 州法 40：56－1；40：56－1.1；40：56－2.
3) 州法 40：56－1.
4) 州法 40：56－9.
5) 州法 40：56－9，40：56－25，40：56－26，40：56－28.
6) 州法 40：56－27.
7) 規則 4：73－10.
8) Ibid.

§2655．訴訟前の善意の協議

1971 年収用法の規定の中でも、20：3－6 ほど、ここ数年司法的に関心を浴びた規定はない。その州法の規定は、訴訟によらずに財産を取得することを試みるという収用者の訴訟前の義務を定めるものである。

「20：3－6　本法の適用

収用者が法律にしたがって財産の取得を決定する場合で、公共財産がすでに公共目的のために利用されているものの、各被収用者との合意によってその権原または所有権を取得することができないような場合には、その理由が、支払われるべき補償に関して合意が不成立であることであろうと、あるいはその他の理由であろうと、当該財産の収用およびそれに対して支払われるべき補償について、またそれが誰に対して支払われるのか、その他それに付随しまたはそれから生ずるあらゆる問題は、本法によって取り扱われ、確認され、また本法に規定されている方法にしたがって支払われる。ただし、収用者が、各被収用者と善意の協議によってその権原または所有権を取得することができないわけではない場合にもかかわらず、収用訴訟が行われないことが要件である。その協議とは、収用者が、収用される財産の記録権原（title of record）を保有する各被収用者に対して、取得される財産およびその利益、支払われるべき補償額、およびその算定方法の合理的な（自主的）証拠開示、その他規則によって必要とされる諸事項を記載した書面により申し込むものである。かかる申込みよりも前に、収用機関は当該財産を鑑定することができ、所有者は財産の検分（inspection of the property）の期間中に鑑定士に同行する機会を与えられる。

かかる申込みは配達証明郵便によって送付されなければならない。いかなる場合にも、かかる申込みは、当該財産の公正な市場価値について収用機関が承認した鑑定額を下回ってはならない。当該申込みの拒否または書面による申込みから一定期間内（いかなる事情があっても、申込みの郵送から 14 日以内）にそれを承諾しなければ、収用者が協議によって財産またはその所有権を取得することができない確定証拠（conclusive proof）となる。権原保有者が分からない場合、州外に居住する場合、その他合理的な理由がある場合には、裁判所は当該協議の必要性を免除することができる。申込みおよびその拒否は、いずれも補償の決定に関する証拠とはならない。」

本条の目的は、収用権を有する主体が訴訟によらずに土地を取得すること、したがって収用主体および被収用者の両者にとって訴訟により生ずる費用および遅延を抑制することにある。この方針により、土地所有者が完全補償を受け、保持することが認められる[1)]。

訴訟前の要件の充足は裁判上の要件である[2)]。法律上の要件を充足していない限り、充足するまでは、訴状を提出することはできない[3)]。収用者が訴訟前の要件を充足しない場合、被収用者が要求すれば[5)]訴状は却下されることになる[4)]。

所有者には、鑑定士が検分のためにその財産を訪れる意思があることを通知されなければならず、またその検分に立ち会う機会が与えられなければならない。この要件は、所有者あるいはその代理人に対して、財産が正確に認定され検分されることの確認を認めるものである。同要件は所有者に対して、おそらく初めて、収用の性質および範囲を確認することを認めるものである。また所有者あるいはその代理人が個人的に鑑定士と話し合うこと、および鑑定書の完成前に両者が財産に関する適切なデータを交換することを認めるものである。

財産所有者には、収用者が承認した鑑定総額を下回らない金額が提示されなければならない[6)]。法律で定められている申込みは、配達証明郵便によって送付されなければならない[7)]。

「善意の協議」および収用者による財産の鑑定方法の「合理的な（自主的）証拠開示（reasonable disclosure ）」の要請には、収用者が完全な公正市場価値を誠実に決定する努力の過程を示す全鑑定書その他の情報を被収用者に交付することが含

まれている[8]。「承認された」鑑定書だけを交付することでも十分である（地方自治体の鑑定書がある場合)[9]。鑑定書のコピーの交付は、誠実な協議のわずかな第一歩にすぎない[10]。所有者に対して行う、収用者の鑑定に関する（自主的）証拠開示は、両者を対等に協議する立場へより近づけるものである。また、この証拠開示は、財産の鑑定検分において検討され議論されたことについて、収用者がいかに考慮したかを、所有者が確認することを認めるものである[11]。

（自主的）証拠開示の合理性は、鑑定情報の適切さに集約される。そのためには、情報を与えられ賢明な協議を行う、合理的、平均的な財産所有者を想起することが認められる[12]。

十分に練られた鑑定書はそれ自体で説明として有益な文書であり、また最低でも規則 4：73－1 の基準および（主題別）連邦行政命令集（CFR）§24.103 に規定されているガイドラインを充たすものでなければならない[13]。

収用者は所有者に対して、提示額の算定が適切であることが合理的に証明されうる資料（すなわち、財産に関する承認された鑑定書、その第二鑑定書、あるいは鑑定書における明白な不足額に対する回答書）を提供しなければならない。ただし、事業地内の隣接地に関する鑑定書は、その情報が収用者の行う対象財産の価格算定過程に役立たない場合には、提供する必要はない[14]。隣接地の鑑定書は、その後行われる収用手続の期間中は開示することができない。被収用者が協議の段階で、収用者が財産を過小評価しているとの所有者の立場の主張を裏付けるためのデータを収集するという相互的な義務はない[15]。

善意の協議を行うべき収用機関の義務は、鑑定書を被収用者に提供することで終わるものではない。収用者は、所有者が提出した情報に対して返答しなければならない[16]。他方、収用者の協議義務は、財産所有者の不協力により終わらせることができる[17]。善意の協議には取得しようとしている土地の価格・価値以外のテーマを含めることができる[18]。

申込みを受け入れるか拒否するかの「14 日」の法定期間は、特に所有者が善意の協議に臨んでいる場合には、「受け入れるか留保するか（take it or leave it)」という協議方法を認めるものと解釈されてはならない[19]。

同規定は、収用者の訴状提出後および訴訟前行為についての基準を打ち立てるものとして解釈されている[20]。

訴訟前の合理的な（自主的）証拠開示という法定要件は、記録上の所有者に対してのみ適用され、賃借人には適用されない[21]。

訴訟前要件の充足のためには、収用者は次のようなことを行わなければならない。

- 所有者に対して、鑑定士による財産の検分を行うことについて合理的に通知すること、およびその検分への立会いを認めること。
- 収用者が承認した鑑定額を下回らない金額を、記録上の所有者に書面で提示すること。
- 地図、収用を説明する書類を含む、取得する財産および利益を詳説した書類を申込書に付すこと。
- 収用者が財産の査定に関連して取得した全鑑定書その他の重要資料（例えば不動産以外の専門の鑑定士の報告書）を申込書に付すこと。
- 申込みは配達証明郵便で送付すること。
- 被収用者による、収用者の占有に関する追加情報の要求、または被収用者が提出した追加情報の検討要求に対して即座に回答すること。
- 収用者は一定の事例において所有者に生活再建支援を与えるべき義務を見過ごしてはならない[22]。
- 協議過程の全段階についての正確な記録を保存すること。
- 善意の協議のある過程が事実上発生し、行き詰まり、あるいはその過程が善意の回答はないものの、合理的に行われようとしていたと、収用者が合理的に結論づけることができる場合のみ、その後に訴状を提出することができる[23]。

1) Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982).
2) Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982); Central R.R. Co. v. Hudson Terminal Ry. Co., 46 N. J. L. 289 (Sup. Ct. 1884); Boice v. City of Plainfield, 41 N. J. L. 138 (Sup. Ct. 1879).
3) 州法 20：3－6.
4) State, by Com'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991); Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982).（所有者に対して、鑑定士が行う財産の検分の立会いを認めなかった）Monmouth County v. Whispering

Woods, 222 N. J. Super. 1, 535 A. 2d 968 (App. Div. 1987), certif. denied, 110 N. J.175, 540 A. 2d 173 (1988) (収用者の鑑定書のコピーを所有者に提供しなかった。「請求の却下は、法律上の要件をあらかじめ遵守させる効果を持つ。」(222 N. J. Super., at 10)) ; New Jersey Housing & Mtg. Fin. Agency v. Moses, 215 N. J. Super. 318, 521 A. 2d 1307 (App. Div. 1987), certif. denied, 107 N. J. 638, 527 A. 2d 460 (1987) (鑑定書を提供せず).

5) 却下が要求されない場合には、当該訴訟は却下されない。State v. Hanckock, 208 N. J. Super. 737, 506 A. 2d 855 (Law Div. 1985), aff'd, 210 S.J.Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985) および State, by Com'r of Transp. v. D'Onofrio, 235 N. J. Super. 348, 562 A. 2d 267 (Law Div. 1989).

6) 州法 20：3－6．収用者が承認された鑑定金額を超える金額を提示することは何ら妨げられない。しかし、収用者は、事案ごとの基礎に基づいて考慮された提示額を増額して承認された鑑定金額を提示するのが普通である。

7) 州法 20：3－6.

8) State by Com'r of Transp. v. Morristown, 129 N. J. 279, 609 A. 2d 409 (1992);State, by Com'r of Transp. v. D'Onofrio, 235 N. J. Super. 348, 562 A. 2d 267 (Law Div. 1989), approved in State, by Com'r of Transp. v. Testa, 247 N. J. Super. 335, 589 A. 2d 190 (App. Div. 1991); Morris County v. 8 Court Street Ltd., 223 N. J. Super. 35, 537 A. 2d 1325 (App. Div. 1988), certif. denied, 111 N. J. 572, 546 A. 2d 500 (1988); State v. Hancock, 208 N. J. Super. 737, 506 A. 2d 855 (Law Div. 1985), aff'd,210 N. J. Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985).

9) State, by Com'r of Transp. v. D'Onofrio, 235 N. J. Super. 348, 562 A. 2d 267 (Law Div. 1989).

10) Morris County v. Weiner, 222 N. J. Super. 560, 537 A. 2d 752 (App. Div. 1988), certif. denied, 111 N. J. 573, 546 A. 2d 501 (1988).

11) State v. D'Onofrio, 235 N. J. Super. 248, 562 A. 2d 267 (Law Div. 1989).

12) State, by Com'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991).

13) これらのガイドラインは、連邦の資金が用いられる事業に関連して業務を遂行する鑑定士に適用される。

14) State by Com'r of Transp. v. Morristown, 129 N. J. 279, 609 A. 2d 409 (1992).

15) State by Com'r of Transp. v. Carroll, 234 N. J. Super. 37, 559 A. 2d 1381 (App. Div. 1989), rev'd on the grounds, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991).

16) Morris County v. Weiner, 222 N. J. Super. 560, 537 A. 2d 752 (App. Div. 1988), certif. denied, 111 N. J. 573, 546 A. 2d 501 (1988). (255,000 ドルという提示額に対して、土地所有者は、当該財産は実質的に提示額以上の価値があるという具体的かつ信用性のある証拠を収用者に提出した。[当該財産の 535,000 ドルという鑑定額に基づいて、最近の抵当融資額は 400,000 ドルであり、当該財産の契約による販売額は 530,000 ドルである、というもの。] 収用者が善意の協議を行っていないことを理由に、請求は却下された。)

17) State, by Com'r of Transp. v. Carroll, 123 N. J. 308, 587 A. 2d 260 (1991). (収用者が要求したとき、所有者は協議を続けなかった。)

18) Monmouth County v. Whispering Woods, 222 N. J. Super. 1, 535 A. 2d 968 (App. Div. 1987), certif. denied, 110 N. J. 175, 540 A. 2d 173 (1988) (協議のテーマは、収用対象敷地の代替可能性に限られる。善意の協議が行われたことを認定するために、正当な補償の額に関する議論へ常に移行するための協議は必要ない、と判示された。)

19) Morris County v. Weiner, 222 N. J. Super. 560, 537 A. 2d 752 (App. Div. 1988), certif. denied, 111 N. J. 573, 546 A. 2d 501 (1988).

20) State, by Com'r of Transp. v. Siris, 191 N. J. Super. 261, 466 A. 2d 96 (Law Div. 1983) (収用者は委員会による聴問に出席し、価値に関する見解を出すために用いた全鑑定証拠を提出することを要求される。被収用者にとって委員会の聴問は、(自主的) 証拠開示という意味に作用する。); State v. Hancock, 208 N. J. Super. 737, 506 A. 2d 855 (Law Div. 1985) aff'd, 210 N. J. Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985).

21) State v. Jan-Mar Inc., 210 N. J. Super. 236, 509 A. 2d 310 (Law Div. 1985), aff'd in part, app. dism'd in part, 236 N. J. Super. 28, 563 A. 2d 1153 (App. Div. 1989).

22) 州法 20：4－1 以下。

23) 協議過程に関するこれ以上の議論については、Sharkey and Callahan, "Eminent Domain: Barter First, Condemn Later", 131 N. J. L. J. 402 (1992).

§2656．収用事例の訴訟行為――概要

土地取得の大半は訴訟の必要性なく解決されるものであるにもかかわらず、常にその多くがそのようにはなっていない[1]。州上訴裁判所[2]は、収用に関するあらゆる争点およびそれに付随しまたそれから発生するあらゆる争点について裁判権を有している。この大部分は制限されることはなく、裁判権は、収用権を行使する機関の決定[3]、収用権の行使の強制[4]、支払われるべき補償額[5]ならびにその権利を付与される当事者の確定および決定[6]、当該訴訟によって影響を受ける全財産の権原の決定に関するものである[7]。

収用訴訟は、最高裁の法律部（the Suprem Court, Law Division）へ提起される[8]。裁判地（Venue）は収用される財産が所在する郡となる[9]。

1) ニュージャージー州運輸省が、規則 4：73－11 が修正された 1985 年に最高裁判所裁判所規則委員会に提供した統計資料によると、同省が行う土地の取得のうちおよそ 70%が訴訟によらずに解決している。また残りの 30%、すなわち収用手続が取られたものについては、そのうちの 75%が委員会の聴問以前に解決しており、残りの 25%のうちの 20%、すなわち全体のうちのわずか 1.5%しか土地を取得するために公判裁判所に至っていないという結果が出ている。116 N. J. L. J. 137. この統計は誤解されるであろう。例えば、金額が小さい場合には協議による取得の割合が高いと思われる。道路拡張のためのわずかな収用などがその例である。訴訟手続を通じて行われる価値評価にかなりの相違が生ずる問題の割合が、おそらくかなり高いのである。
2) 州法 20：3－2 (e).
3) 将来の収用者は、訴状に記された目的のために私有財産を収用する法律上の権利を有し、それを適切に行使するかどうか。
4) 逆収用に対する救済手段。
5) 価値評価手続。
6) 様々な利益保有者間の配分手続に関する争い。
7) 収用される財産または利益にかかる権原に関する争い。
8) 規則 4：73－11 (b)；同 4：3－1.
9) 規則 4：3－2 (a).

§2657．当事者

次のような者または主体が被告とされる[1]。

「(a) 記録上の所有者

(b) 財産の占有者

(c) 財産において何らかの利益（例えば抵当権者、賃借人、先取特権保有者、土地に対する負担の保有者）を有していると記録上認められるその他の者[2]

(d) 財産において利益を主張している者で、原告が認識している者」[3]

収用者は財産の物理的検分を、事業目的および鑑定目的のいずれでも行うことができる。その代理人は、占有者または第三者が所有することが可能な施設（例えば

広告板、私的な通行地役権など）の存在に注意を払うことが要求される。

取得されようとしている財産に利益を有する者が被告として訴訟に参加しない場合には、収用者は当該利益の権原を収用することになる[4]。

収用対象財産について行使されていない選択権を有する者は、必要的当事者とはならず、当該選択権を訴訟開始後に行使した場合に訴訟に参加することが認められる[5]。

正当な賃借権収用条項に基づいて不動産賃借権（leasehold）が解除される場合、および契約による賃借人が不動産賃借権の価値にかかる補償の一部に関する主張を放棄する場合には、その賃借人は不動産価値評価の手続における参加資格を失うことになる。ただしこの賃借人は、実際に収用される動産の価値に関する非累積的証拠（non-cumulative proofs）を提出する権利は与えられる[6]。

取得される財産に対する地役権および記録上の制限の性質を確認することに注意すべきである。例えば、地役権が課せられている土地が収用権によって収用される場合、土地所有者の受ける損失の基準は、地役権によって影響を受ける土地の市場価値である。地役権自体は要益封土権（the dominant fee）所有者の土地に帰属し、その土地に付随しており、またその価値評価はそれを考慮しなければならないが、あたかも地役権が独立の実体を構成するかのように評価されてはならない。要益不動産の所有者には、収用される地役権の価値に対して補償がなされなければならず、その損失の基準は、地役権の付いた要益不動産の市場価値と地役権の付いていない要益不動産の市場価値との差額である[7]。制限的捺印契約（restrictive covenant）の対象となる財産が収用される場合、移転約款（covenant runs）に有利な土地の所有者は、収用される承役財産（servient property）の価値に対する補償については配分を受ける権利は与えられない[8]。

収用訴訟への参加を拒否する命令は終局的であり、権利上訴が可能である[9]。

1) 規則 4：73－2 (a).
2) したがって、権原調査が要請される。
3) そのような主張をするための合理的な法的根拠は、一応の証拠（prima facie）を示さなければならない。State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963).

4) 州法 20：3－20；20：3－10.

5) State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963); State v. Bakers Basin Realty Co., 138 N. J. Super. 33, 350 A. 2d 236 (App. Div. 1975), aff'd, 74 N. J. 103, 376 A. 2d 1189 (1977)（売手が契約で債務を履行しない場合の名目的約定賠償金（nominal liquidated damages）は、当事者の履行の意思という証拠に照らして、販売のための契約を購入選択権に転換する。）なお、State v. Stulman, 136 N. J. Super. 148, 345 A. 2d 329 (App. Div. 1975) も参照。

6) New Jersey Sports & Exposition Authority v. E. Rutherford, 137 N. J. Super. 271, 348 A. 2d 825 (Law Div. 1975).

7) State v. Orenstein, 124 N. J. Super. 295, 306 A. 2d 479 (App. Div. 1973).

8) In re Board of Education, Leonia, 20 N. J. Super. 272, 89 A. 2d 720 (Ch.Div. 1952); Herr v. Board of Education, 82 N. J. L. 610, 83 A. 173 (Err. & App. 1912).

9) State by McLean v. Lanza, 60 N. J. Super. 130, 158 A. 2d 351 (App. Div. 1959).

§2658．訴状――必要な内容

訴状には次の内容が含まれていなければならない。

「(a) 収用者が支払う補償総額を証明する記述

(b) 補償額が算定された方法についての合理的な（自主的）証拠開示。裁判所が十分な理由によって命令しない限りは、収用者による合理的な（自主的）証拠開示には、被収用者に対して次のものの提供が含まれる。

（ⅰ）地図

（ⅱ）取得されるべき土地の説明図

（ⅲ）もしあれば、取得されるべき施設の証明書

(c) 完全な市場価値の記載

(d) 依拠した全ての価格鑑定方法の記載

(e) もしあれば、取得されるべき土地および施設に与えられた価格鑑定の内訳

(f) 以下の内容を含む、与えられる補償総額を決定する際に依拠した比較可能販売例および賃借例に関するデータ

（ⅰ）売主および買主、ないし貸主および借主の氏名

（ⅱ）ブロック、区画、道路、道路番号、および地方自治体ごとの財産の所在地

（ⅲ）販売日ないし貸借日およびその有効期間

（ⅳ）販売ないし賃料総額の約因

（ⅴ）比較可能販売例の不動産譲渡証書（deed）が記録されている巻号およびページ

（ⅵ）価格に影響を与えうる収用者が認識している財産に関するあらゆる通常の要因[1)]

収用される土地は、実際に収用される土地について疑いまたは誤解の余地を残さない程度の確実性をもって記載されなければならない。この点を欠く場合、実質的デュープロセスに違反することになり、手続は無効となる[2)]。これらの記載にあいまいな表現があり、計画されている収用に関して被収用者に不確実な部分を残す場合にのみ、手続が無効となる[3)]。

所有者は損失の査定を受ける権利を有するが、その査定の基礎は、収用者が収用した財産を完全な限度で利用することとしなければならず、収用者が約束した代替物を基礎とすることは許されない[4)]。

法定の表示に加えて、取得しようとする法的利益の記載（例えば、単純封土権、定期不動産権、恒久的地役権など）がなされなければならない。

訴状における価値評価に関連する諸要件が、最低許容基準に合致する鑑定の範囲内で充足されているかどうかに注意しなければならない[5)]。したがって、収用者の弁護士は、訴状に承認された鑑定の関連部分のコピーあるいはその全体のコピーを添付することが多い。この目的のための鑑定文書があまりに大量である場合には、規則によって要求される情報は要約したものを訴状の証拠物として添付することができる。

訴状の中に価値評価データを含めることを要求する規則 4：73－1 の 1986 年の修正は、最初の金額提示の時点で、所有者が承認された鑑定書のコピーを義務的に提出することを要求する決定後に、なぜ維持されたのだろうか[6)]。おそらくそれは、「被収用者」というのは収用される財産の記録上の所有者であるのみならず、その利益の所有者でもあるからである[7)]。この方法によって、財産における賃借人その

他の利益保有者は提示額の算定方法を通知される。

訴状は次のような判決を要求するものである。すなわち、(1) 収用者には収用対象財産を取得する権限が正当に帰属しており、それを正当に行使すること、および (2) 支払いが要求される補償の額を確定する委員を任命する命令[8]。

訴状は立証を必要とする[9]。立証は、通常、収用機関の役員（excutive）によって行われる。

原告は、裁判所の許可（leave of court）による場合を除き、土地の 10 区画以下の独立した画地について 1 つの訴訟に参加することができる[10]。(委員会の）裁定、判決および上訴（覆審（trial de novo)）は、各画地について個別になされ、開始され、行われなければならない[11]。複合的な土地の手続はめったに用いられない―むしろ単純化しようとすると、手続は送達の要件を複雑にするだけであり、聴問、公判または判決登録（entry of judgment）のそれぞれの事例の究極的な解決に向けた更なる努力をも必要とすることになる。

1) 規則 4：73－1.
2) Atlantic City v. Atlantic City Expo., Inc., 62 N. J. 322, 301 A. 2d 441 (1973).
3) County of Monmouth v. Kohl, 242 N. J. Super. 210, 576 A. 2d 323 (App. Div. 1990), certif. denied, 122 N. J. 405, 585 A. 2d 402 (1990).
4) Ridgewood v. Sreel Investment Corp., 28 N. J. 121, 145 A. 2d 306 (1958); Butler Hard-Rubber Co. v. City of Newark, 61 N. J. L. 32, 40 A. 224 (1898); Henderson v. City of Orange, 9 N. J. L. J. 71 (Sup. Ct. 1886).
5) 州法 20：3－12（d)；規則 4：73－11（b).
6) 後掲第 2665 章参照。
7) 州法 20：3－2（c).
8) 州法 20：3－8.
9) 州法 20：3－8；規則 1：4－1.
10) 州法 20：3－7（b)；規則 4：29－1（b)（5).
11) 州法 20：3－7（b).

§2659．理由開示命令（Order to Show Cause)

収用訴訟は、規則 4：67 にしたがって略式の方法で行われる[1]。立証した訴状、理由開示命令および供託命令は、一方当事者の申立てによる裁判所（the court ex parte）へ提出される[2]。

1) 規則 4：73－1.
2) 規則 4：67－2.

§2660．供託命令

収用者が、訴状提出の時点で収用宣言を提出することによって、占有権および権原を完全に取得したい場合には、法律は、収用宣言を提出するのと同時に、算定した補償金の総額を裁判所の書記官に供託することを要求している[1]。そのような場合に、収用者の弁護士は、立証した訴状および理由開示命令の裁判所への提出と同時に、算定した補償金の裁判所書記官への供託を根拠づける供託命令を用意する必要がある。収用宣言が訴訟開始時またはそれに近い時点で提出されていない場合には、供託命令は独立して提出することができる。理由開示命令と同様の供託命令は、一方当事者の申立てのみにより（ex parte）獲得することができる[2]。

1) 州法 20：3－18.
2) 規則 4：73－9.

§2661．訴状および理由開示命令の送達

被収用者は手続の通知を受ける権利が与えられる[1]。訴状提出後、収用者は通知を発効し、相当の注意をもって（with due diligence cause)、規則にしたがい、送達または発効の手続をとらなければならない[2]。

被告召喚令状（process）が規則 4：67 にしたがって理由開示命令による場合には、召喚状（summons）は交付されない。原告の弁護士によって正式であることが証明された理由開示命令のコピー（訴状のコピーに添付）は、裁判所が短期送達または長期送達（shorter or longer service）あるいはその他の何らかの送達方法

を命じていない限り、送達結果報告日（return date）の少なくとも 10 日前までには、召喚状の送達に関する規則 4：4－3 および 4：4－4 に規定された方法で、送達されなければならない[3]。

理由開示命令は、18 歳以上の者が本人自ら[4]、または規則 4：4－3、4：4－4[5]あるいは 4：4－5 に規定されている方法によって送達しなければならない。

被告が州外に居住している場合、あるいは原告が被告の居住地を知らない場合、通知は、収用される土地または財産が所在する郡（複数の郡にまたがる場合にはそれぞれ）において発行されている新聞誌上で一度広告することによって足りる。また被告住所が分かる場合には、理由開示命令の送達結果報告日（return date）の少なくとも 10 日前に通知のコピーを郵送する。被告の氏名が分からない場合には、発行される通知には「不明の所有者」または「不明の権利主張者」("Unknown Owner" or "Unknown Claimant"）という宛名が書かれる[6]。

規則にしたがって与えられた通知、および送達または提出された訴状は、全被収用者を拘束する効力を有する[7]。

1) Vanderhoven v. City of Rahway, 120 N. J. L. 610, 1 A. 2d 303 (1938).
2) 州法 20：3－9.
3) 規則 4：67－3.
4) 規則 4：67－3 (a).
5) 規則 4：67－3.
6) 規則 4：67－3 (b).
7) 州法 20：3－9.

§2662．手続記録の通知――訴訟継続の公示（Record Notice of the Proceedings――The Lis Pendens）

訴状提出後 14 日以内に、収用者は、郡の記録事務所に、訴訟継続の公示に関して規則に定められた書式で、所定の内容を提出し記録することを求められる[1]。

訴訟継続の公示には次の内容が含まれなければならない。

「(a) 訴訟の名称

(b) もし分かれば、訴訟の事件番号（docket number）

(c) 訴訟開始日

(d) 訴状に記載されている取得しようとする財産および利益の内容

(e) 収用者が把握している被収用者の氏名および住所、ならびに当該財産において問題とされる利益の性質」[2]

継続中の訴訟は、記録事務所の職員により、被収用者を譲渡人、収用者を譲受人として記載して整理される[3]。

訴訟継続の通知を欠く場合には、訴訟について具体的な通知を欠いて財産における利益や先取特権（lien）を取得されようとしている者は、それに拘束されない。訴訟継続の通知の提出に関する法律の諸規定への不服従は、それによって手続に影響が及ぶものではない[4]。

訴訟継続の通知は、被収用者に対して、訴状提出後 3 日以内に送達されなければならない[5]。

1) 州法 20：3－10；30：3－2 (k).
2) 州法 20：3－10.
3) Ibid.
4) Ibid.
5) 州法 2A：15－7b.

§2663．収用宣言

収用者は、収用宣言の提出によって、収用しようとする財産の権原および占有を獲得する過程を開始する。有効な法律文書（instrument）は、収用者自身による捺印証書（deed）である。収用権を有しているあらゆる主体（個人または私的法人を除く）は、収用宣言を提出する権利を与えられる。州法 20：3－17 に含まれる「それが法律により授権されている場合」というフレーズによって、特定の収用者に収用権を与える授権行為は、収用宣言の提出の明示的な根拠づけを含むことは要求されない[1]。

収用宣言には次のことが含まれていなければならない[2]。

「(a)　収用される財産の全部または一部の占有が、これにより収用者によって収用されるという声明

(b)　訴訟および収用宣言を根拠づける法律およびその条項の各参照箇所

(c)　収用される財産の説明図および図面、また財産全体ではない場合には、占有が収用される部分に関する説明書および図面。なお両者はその財産が所在する地方自治体（複数にまたがる場合にはそれぞれ）を明確にし、その財産を特定するのに十分なものでなければならない。またもしあれば、財産の街路番号、現在の査定地図に記されている財産の区画番号およびブロック番号。(部分収用の場合には、上記の情報は、被収用者の財産全体と収用される部分についての内容が必要である。)

(d)　合理的な調査後、収用者が把握している全被収用者の氏名および住所、ならびに財産における被収用者が有する利益の性質。

(e)　当該不動産権またはその利益が収用されるという声明。

(f)　収用に対する正当な補償として収用者が査定した金額についての声明。この金額は州法 20：3－6 にしたがった申込みの金額を下回ってはならない。

(g)　その他規則によって要求される内容。」[3]

収用宣言は、収用者の執行官によって執行されなければならない[4]。

収用宣言は、訴訟開始および訴状送達と同時またはその後に提出される[5]。収用宣言は、訴訟に提出され、その場合には郡の記録事務所にも提出される[6]。収用宣言の送達は、訴状の送達と同時またはその後に行われる[7]。

収用法は、将来の収用者に対して、「権原を終了させる」ことを義務づけられることなく取得しようとしている財産に対して支払う義務のある金額について「自由に見積もる（free look)」ことを認めている。この方法によって、公共事業の土地取得コストは収用者が算定することができる（厳密な意味での「公共」事業に限定されるわけではない)。コストがかかりすぎる場合には、収用者は訴訟を放棄しうる[8]。しかしこのコストの抑制という目的を達成するために、収用者は収用宣言を提出することは認められない。「先に提出して、収用と支払いは後で（file now, take and pay later)」というやり方を選択した場合、価値評価手続は、委員会による聴問およびおそらく公判廷への上訴という通常の方法で継続される。収用宣言

が提示されていなければ、訴訟は、委員会が裁定を提示する前であればいつでも、提示されている場合にはその後 30 日以内に、収用者が一方的に取り下げることができる。すなわち補償額に対する上訴については、審理に入る前であればいつでも、入っている場合にはそれから 30 日以内に、また委員会における聴問が放棄されている事案の場合は[9]、訴訟審理が開始される前であればいつでも、開始されていればそれから 30 日以内に、それぞれ収用者が一方的に取り下げることができる[10]。

当然ながら、収用者が価格の問題についてのみ訴訟を提起している場合に、財産所有者が権原をあいまいにすることを許されるという利益は常に認められない。したがって、委員任命の日から 6 ヶ月以内に、収用者が収用宣言を提出しない場合には、裁判所は、被収用者の申立ておよび全当事者に対する利益に関する通知に基づいて、収用者に対して選択により、収用宣言を提出し査定補償金額を供託するか、州法 20：3－35 にしたがって手続を取り下げるかのいずれかを求めることができる[11]。

州法 20：3－25 の第二文には次のような規定がある。「十分な理由がありかつ合意に基づき、裁判所は当該収用宣言の提出期間を延長することができる。ただし、訴訟開始後 3 ヶ月を超えてはならない。」本条の手続的な不適用の性質は、Borough of Tenafly v. Centex Homes Corp.[12]において議論された。訴訟開始後の 3 ヶ月というのは、同条の第一文に規定されている 6 ヶ月の制限以内には常に満了するものである[13]。

収用者が委員会の聴問を通じて収用宣言の提出を回避することは、合理的に明白であるように思われる。規則 4：7－4 が要求しているのは、委員会がその任命から 4 ヶ月以内に聴問を行うこと、および被収用者が要求しうるのは、委員の任命から 6 ヶ月の期間満了後に収用者が収用宣言を提出することのみであることである[14]。もちろん、委員会の提示する裁定を上訴することはでき、上訴裁判は覆審となる。法律は十分な理由が証明される場合には、収用宣言の提出に対して 3 ヶ月の延長を認めている[15]。収用者の目的が、収用宣言の提出によりその意思を変更できない程度に表明すること（すなわち、公判が全上訴期間を延長した後に審理に入ること）により、土地取得に対して支払いを強制される金額を完全に確定させることにあるならば、被収用者が州法 20：3－25 に基づく収用宣言の提出を強要する権利を追求

する場合には、法律に基づいて目的を達成しうるかどうかは全く明らかではない[16]。

1) County of Monmouth v. Wissell, 68 N. J. 35, 342 A. 2d 199 (1975); Borough of Tenafly v. Centex Homes Corp., 139 N. J. Super. 490, 354 A. 2d 382 (Law Div. 1975). 問題：その場合、住宅供給公社および再開発局（州法 20：3－39)、州立大学（州法 20：3－40）が収用宣言を提出するための特別の授権の必要性、および防衛または空港に必要な土地取得の目的の必要性が、なぜ同一の法律において規定されているのだろうか。Wissell 判決において裁判所は、同法の解釈としてはその規定は余分であると解することを承認した。
2) 州法 20：3：17.
3) そのような規則では現在のところ、その他の内容を要求していない。
4) 州法 20：3：17.
5) Ibid.
6) Ibid.
7) 州法 20：3：19；規則 4：73－3（c).
8) 州法 20：3：35.
9) 州法 20：3：12（a).
10) 州法 20：3：35.
11) 州法 20：3：25.
12) 139 N. J. Super. 490, 354 A. 2d 382 (Law Div. 1975).
13) 収用者がそこで論じたように、同条第二文で規定されている「訴訟」とは、収用宣言の提出を強制するための被収用者による訴訟または申請を規定したものと解釈することも可能である。
14) 州法 20：3：25.
15) Id. ただし、同条の前段の規定に関する議論を想起すること。
16) その結果について一つの可能性を示すものとして、Borough of Tenafly v. Centex Homes Corp., 139 N. J. Super. 490, 354 A. 2d 382 (Law Div. 1975) 参照。

§2664．訴訟手続を示すもの――開始訴答書面の送達（Practice Pointer ――Service of Initial Pleadings)

かなりの事例においてそうであるように、収用者が訴訟開始時またはそれに近い時点での権原および占有の取得を望むならば、弁護士は、交付したすべての開始訴答書面を各被収用者へ提供することを企図した包括的開始訴答書面を用意すること

により、送達手続を簡素化する必要がある。訴訟手続は次のようなものでなければならない。

(1) 立証された訴状、理由開示命令、収用宣言、査定補償額のチェック表、および提出・執行のための裁判官への供託命令を提出すること。訴訟継続中の通知の提出および全被告に対する全訴答書面の送達が認められるよりもはるか前に、理由開示命令の結果報告日を裁判所が設定することを要求すること。
(2) 「提出済」と押印された訴答書面のコピーが返却された後、訴訟開始日と事件記録番号[1]を記して訴訟継続中の通知を完成させ、記録事務所にそれを提出すること。提出時に同一証明付コピー（conformed copy）を獲得すること。
(3) 訴状、正式なものであることが確認された理由開示命令、収用宣言、供託命令、訴訟継続中の通知、各被収用者に対する供託および収用宣言の提出の通知を送達すること。
(4) 送達の証明書を裁判所へ提出すること[2]。

1) 事件番号はわからなければ要求されない。州法 20：3－10.
2) 州法 20：3－19．その後、収用宣言が郡記録事務所に適切に「提出された」ものと記録される。

§2665．答弁書（Answer)

争われている収用における答弁書は、被収用者にとって非常に重要な意味を持つものである。収用者が訴訟前の解決の要件に従うことを内容とする[1]、収用権限に関連する手続的および実質的抗弁（それは答弁中、また委員任命の審理に入る前に提起されるものではない）は、考慮されない。訴訟規則に定められている方法で、収用者の収用権限行使を否定しない場合には、抗弁の放棄となる[2]。価値評価および損失に関する事項以外の全ての問題は、委員任命の前に裁判所が決定しなければならないものである[3]。

答弁書は、結果報告日の 3 日前または裁判所が認めた日までに送達され、提出されなければならない[4]。

詐欺、不誠実、権利濫用、訴訟を退けるための恣意的・専断的行為を主張する被告には、その論点についての立証責任が課せられる[5]。

収用者が事業区域を管轄する他の政府機関から承認を得ていないことは、仮にその承認が最終的に必要となるものであっても、通常は訴訟の抗弁とはならない[6]。

収用権限が否定される場合、訴訟におけるその後の全段階は、収用者の占有の収用および取得する区域における実行活動を含む、収用権の付与が最終的に決定されるまでは停止される[7]。「最終的に決定される」という意味は、上訴審理が請求されている場合に上訴手続を尽くすということである[8]。

裁判所の許可による場合を除き、収用権の争点に関しては証拠開示手続（discovery）は取られない[9]。

収用者の収用権が明確で、訴訟前解決の要件に適合する場合、被告は訴訟において、答弁に代えて応訴することがしばしばある[10]。訴訟規則 4：67－4 が要求するのは、答弁書、答弁宣誓供述書または結果報告日に報告すべき申立書の提出である。訴答書面を提出していない（収用権または委員の任命に異議がなく、したがって答弁書または申立書を提出する理由がない）ものの、応訴書面の提出により送達の事実が認められる被告は、それにもかかわらず、委員会の聴問において聴問を受ける権利が与えられると考えられる[11]。

1) 州法 20：3－6．前掲第 2655 章参照。
2) 州法 20：3－11．State v. Orenstein, 124 N. J. Super. 295, 306 A. 2d 479 (App. Div. 1973).
3) State v. Orenstein, 124 N. J. Super. 295, 306 A. 2d 479 (App. Div. 1973)．追加財産は、委員会の聴問に提出を要求される訴状に記された内容に追加して取得されるのかどうかということが問題とされた。それ以降、追加的な救済は大権令状（prerogative writ）または職務執行令状（mandamus）の方法によらなければならない。
4) 規則 4：67－4 (a).
5) Texas East. Trans. Corp. v. Wildlife Preserves, Inc., 48 N. J. 261, A. 2d 130(1966), aff'd on reh'g, 49 N. J. 403, 230 A. 2d 505 (1967); State, by Com'r of Transp. v. Malibu Beach, Inc., 209 N. J. Super. 291, 507 A. 2d 316 (Law Div. 1986).
6) New Jersey Highway Authority v. Currie, 35 N. J. Super. 525, 114 A. 2d 587 (App. Div. 1955); New Jersey Turnpike Authority v. Sisselman, et al., 106 N. J. Super. 385, 255 A. 2d 810 (App. Div. 1969), certif. denied, 54 N. J. 565, 258 A. 2d 16 (1969); Board of Educ. of City of Asbury Park v. Murnick, 224 N. J. Super. 504, 540 A. 2d 1318 (App. Div. 1988), certif. denied, 111 N. J. 625, 546 A. 2d 541 (1988); State v. Malibu Beach, Inc., 209 N. J. Super. 291, 507 A. 2d 316 (Law Div. 1986).
7) 州法 20：3－11；20：3－22; Bridgewater Tp. v. Yarnell, 64 N. J. 211, 314 A. 2d 367 (1974); State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963); State v. Orenstein, 124 N. J. Super. 295, 306 A. 2d 479 (App. Div. 1973); State v. Applegate, 107 N. J. Super. 159, 257 A. 2d 717 (App. Div. 1969).
8) 州法 20：3－22；20：3－11; Bridgewater Tp. v. Yarnell, 64 N. J. 211, 314 A. 2d 367 (1974).
9) 州法 20：3－12 (d).
10) 規則 4：4－6.
11) 州法 20：3－12 (c).

§2666．理由開示命令の結果報告日

裁判所における結果報告日に関する争点は、収用者には正当に財産を取得する権限が帰属しているか、またそれを適切に行使しているか、さらに確定的な判決（affirmative finding）がなされるならば、支払うべき補償額を確定する委員の任命命令に入るかどうかということである[1]。

収用権に対する異議の事例の場合、裁判所は、訴答書面における否定されていない主張を基礎として、あるいは略式の聴問の開催のいずれかによって、問題を解決しなければならない[2]。訴訟当事者の聴問を受ける権利は、手続の「略式」という性質によって縮小されることは全くない。宣誓供述書によっては結論が出ない事実に関する争点がある場合には、裁判所は、結果報告日またはそれを確定できる程度の短期間に関する問題への取り組みを求められる[3]。

反訴（counterclaims）は裁判所の許可によらない限りは提起することができない[3]。

1) 州法 20：3－8.

2) 規則 4：67－5；4：73－1；County of Ocean v. Stockhold, 67 N. J. 104, 335 A. 2d 56 (1974).
3) Bergan County v. Hackensack, 39 N. J. 377, 189 A. 2d 4 (1963); 規則 4：67－5, on remand, 84 N. J. Super. 252, 201 A. 2d 734 (App. Div. 1964).
4) 規則 4：67－4 (a).

§2667．委員判定・任命命令

委員任命命令の判決登録に基づき、当該事例におけるその後の手続は、裁判所により任命された委員会で行われる。委員会での聴問に出席している一方当事者が委員会の補償裁定額に納得できない場合、当該当事者は上訴裁判所へ上訴することができる[1]。委員会の補償裁定額に対する上訴に関しては、判断は裁判所または陪審よりも前に覆審に指定される[2]。

収用権の判決は終局判決であり、権利に関する上訴は可能である[3]。

1) 州法 20：3－13 (a).
2) 州法 20：3－13 (b).
3) 州法 20：3－2 (j)；規則 2：2－3; State v. Hess Realty Corp., 226 N. J. Super. 256, 543 A. 2d 1050 (App. Div. 1988), certif. denied, 113 N. J. 383, 550 A. 2d 484 (1988), aff'd, 115 N. J. 229, 557 A. 2d 1372 (1989), cert. denied, 493 U. S. 964, 110 S. Ct. 406, 107 L. Ed. 2d 371 (1989).

§2668．訴状の棄却

裁判所が、収用者は収用によって不動産を取得することはできないとの終局判決を行うと、収用者はその行為の結果として被収用者が被った損失、および被収用者の費用を支払う義務が発生する[1]。各被収用者は、合理的な弁護士費用、鑑定士費用、技師費用を含む、被収用者に補填されるべき実際に発生した合理的な費用、支出および出費などの総額の支払いを受ける権利が与えられる[2]。

収用宣言が収用者により提出され、その後訴訟が棄却された場合には、収用宣言の提出日時点で存在する財産の権利、権原、利益および先取特権を対象として、財産の権原および占有は再び被収用者に帰属する。収用者は棄却判決をまとめ記録する

る責任を負う[3]。

1) 州法 20：3－24；20：3－26.
2) 州法 20：3－26 (b).
3) 州法 20：3－24.

§2669．収用財産の占有の獲得

州法 20：3－19 は次のように規定している。

「収用宣言およびそれを提出したという通知、ならびに前条の供託を行ったことの通知のコピーは、規則にしたがって、被収用者および占有者に対して送達され、当該送達の証拠は訴訟に提出される。それに基づき、収用宣言に記されている財産の直接的かつ排他的な占有権および権原が収用者に帰属し、後続手続なしに、全権利、権原、利益および先取特権が全被収用者から消滅する。ただし、裁判所が申請に基づいて十分な理由を示し、土地またはその他の財産の占有の収用を停止し、または指定した条件の下で占有を収用する場合に限られる。……」

政府が収用者であり、物理的な占有を収用し、その事業を実行する権利を与えられる場合に、政府収用者の弁護士は、収用者に助言するには同条項にのみ依拠すべきなのだろうか。おそらくそれは違うだろう。収用宣言、査定補償額の供託およびその通知は、理由開示命令の結果報告日前または答弁書提出前に行われるのが通常であり、またそうすることができる。結果報告日前および委員判定・任命命令の前には、収用者には「収用しようとしている財産を取得する権限が正当に帰属しており、それを正当に行使しうる……」という司法判断は存在しない[1]。

訴訟が収用権の欠如を理由に棄却された場合には、収用者は被収用者が被った損失および被収用者の支出に対して支払う義務を負う[2]。

さらに、収用権限が答弁書において否定された場合には、「……当該訴訟におけるその後の全過程は、終局的な決定が下されるまで執行を停止されなければならない。」[3]「終局的な決定」とは、上訴審理が請求されている場合に上訴手続を尽くすことを意味する[4]。したがって慎重な収用者は、財産の現実の占有が公共事業にとっ

て必要となってから訴訟を開始する。

収用者は、自力救済力を行使して収用する財産の占有を強制的に収用する権利は与えられておらず、裁判所の力を借り、指定された執行官（sheriff）に対する占有命令を獲得しなければならない[5]。被収用者へ通知して行う占有の申請に基づき、裁判所は次のように判示しなければならない。すなわち、被収用者は査定補償金の供託を引出し、所有者に権利が与えられている支出に対する支払いを受け[6]、「法律問題として権利が与えられているその他の支出」に対する支払いを受けるのに十分な機会を有する[7]。この権利付与には、生活再建支援および支出、また被収用者が現実に利用している財産の占有を取得しようとする場合に高度に関連する内容が含まれる[8]。

被収用者は裁判所に対して、占有の停止命令の発出または占有権に影響を与える条件の付加に十分な理由があるという注意を喚起することができる[9]。

収用財産の占有権を獲得するには、少なくとも明示されている法律上の要件を充足することが求められる。間もなくその手を離れる占有に関する被収用者の利益、およびそれに基づく潜在的抗弁は見過ごされてはならない。裁判所は、申請および十分な理由の証明に基づき、収用者が土地その他の財産の占有を収用することを停止し、あるいは占有を指定した条件によってのみ収用することを根拠づける権限を有している[10]。

上記の点に照らして、慎重な収用者の弁護士は、収用する財産の占有は以下の事実が発生したあとにのみ獲得することができると予想する。

(a) 委員判定・任命命令が行われていること。

(b) 収用権に基づいて、委員判定・任命命令を理由とする上訴が行われていないこと、およびその上訴の期間が延長されていること。

(c) 収用宣言が、所定の形式により提出されていること。

(d) 収用宣言のコピーが、財産の所有者および占有者に対して送達されていること[11]。

(e) 収用宣言が提出されていることを示す通知が、財産の所有者および占有者に対して送達されていること。

(f) 裁判所へ供託が実施されていることを示す通知が、財産の所有者および占有者に対して送達されていること[12]。

(g) 上記 (d)、(e) および (f) の送達の証明が、訴訟に提出されていること[15]。

(h) 法律上の資格を有する被収用者が、効果的な生活再建支援を与えられていること[15]。

(i) 収用者が裁判所に供託した査定補償金額を引き出すのに十分な機会を被収用者が有すること[16]。

(j) 占有の留保または事業目的にとって侵害的な条件の付加につき、十分な理由が存在しないこと[17]。

州法 20：3－19 の規定は、収用権限が帰属する個人または私的法人には適用されないことに注意すべきである[18]。収用権限が帰属する個人および私的法人は、委員会が彼らに収用権限を付与する旨の報告を、その当事者または裁判所へ提出し、委員会の裁定額を彼らが支払った後にのみ、その付与された権限の目的のために収用財産の占有を収用しうるのである[19]。委員判定・任命命令または裁判所書記官により認証されたそのコピー、および補償金支払いの証明が添付された委員会の報告は、収用者が土地その他の財産を所有、保有、使用、占有、享受する権利の十分な証拠となる[20]。

全収用者は、上訴において判断された金額を支払った後に付与される収用権の目的に沿って、取得財産の占有を収用する権利が与えられる[21]。

収用される財産の立ち退き、占有の譲渡を拒否し、また立退通知送達後 20 日以上占有を続けている財産所有者は侵入者（trespasser）とみなされ、立退通知送達後 20 日間経過後は、地代および土地からの収益に対して責任を負うことになる[22]。

所有者または賃借人が、短期間または略式通知により終了する一定期間、収用者の賃貸許可を得て占有する場合には、その地代の額は、財産の短期占有者についての公平な地代価格を超えて要求されてはならない[23]。

1) 州法 20：3－8.

2) 州法 20：3－24；州法 20：3－26.

3) 州法 20：3－11.

4) 州法 20：3－22; Bridgewater Tp. v. Yarnell, 64 N. J. 211, 314 A. 2d 367 (1974).

5) 州法 20：3－19.
6) 州法 20：3－26 参照。
7) 州法 20：3－19.
8) 州法 20：4－1 以下参照。
9) 州法 20：3－19.
10) Ibid.
11) Ibid.
12) Ibid.
13) Ibid.
14) Ibid.
15) 州法 20：4－1 以下。
16) 州法 20：3－19.
17) Ibid.
18) 州法 20：3－15.
19) 州法 20：3－33.
20) Ibid.
21) 州法 20：3－44.
22) 州法 20：3－19.
23) Ibid.

§2670．収用財産の権原の獲得

収用財産のコモンロー上の権原（legal title）は、占有権と同様の方法で取得される[1]。すなわち、収用宣言の提出および送達、査定補償額の供託の実施、その両事実の被収用者への通知、訴訟における送達証明の提出を経て行われる。権原が収用者に帰属したことに基づき、それまで収用財産に存在していたあらゆる権利、権原および利益は移転したものとみなされ、また収用者に権原が帰属した時点で存在しているのと同程度および同様に優先的に、取得財産に支払われるべきものと決定された補償が与えられる[2]。

収用財産にかかる権原は、次の事実が発生したうちの最も早い日に、収用者に帰属する。

(a) 州法 20：3－17 および 20：3－18 にしたがって、収用宣言および資金供託書類を提出し記録すること。

(b) 委員会の報告および裁定額の支払いを記録事務所に提出し記録すること。

(c) 権原帰属日の確定に関する収用者と被収用者の合意を訴訟に提出し、記録事務所に記録すること。

(d) 支払うべき補償額を確定する終局判決にしたがってそれを支払い、記録内容を履行すること[3]。

収用者により収用され取得される財産にかかる権原は、単純封土権における権原、各被収用者の消滅させられた全権利、権原、利益および先取特権の権原である。ただし、訴状またはその修正が、低位の（lesser）権原を明記している場合に、その明記された低位の権原が収用され取得される権原であるならば、各被収用者が有する全権利、権原および利益が含まれる[4]。

補償金額に対する上訴、または収用権限以外のあらゆる争点に関する判決に対する上訴が継続中であることは、権原の収用者への帰属にとって妨げとはならない[5]。

1) 州法 20：3－19.
2) Ibid.
3) 州法 20：3－21.
4) 州法 20：3－20.
5) 州法 20：3－22；20：3－19．権原に関する規定である州法 20：3－19 の中で、この影響に関する文言は、州法 20：3－22 と併せ読むと余分であるように思われる。また州法 20：3－22 との関係で、州法 20：3－19 における「判決（judgment)」という語は、上訴に対する判決（州法 20：3－44）を意味するにすぎず、収用者が自己に与えられた収用権を適切に行使している（州法 20：3－8）という判決ではないと思われる。

§2671．修正

訴答書面、説明書、調査書、計画、収用宣言その他これに類するものの修正および補足は、訴訟規則にしたがって認められ、両当事者は追加されまたは排除される[1]。収用者は訴状の修正についてある程度の自由が認められる[2]。

1) 州法 20：3－7（c）；County of Monmouth v. Kohl, 242 N. J. Super. 210, 576A. 2d

323 (App. Div. 1990), certif. denied, 122 N. J. 405, 585 A. 2d 402 (1990).

2) State by Com'r of Transp. v. Bakers Basin Realty Co., 138 N. J. Super. 33, 350 A. 2d 236 (App. Div. 1975), aff'd, 74 N. J. 103, 376 A. 2d 1189 (1977); State v. Sun Oil Company, 160 N. J. Super. 513, 390 A. 2d 661 (Law Div. 1978); State v. Applegate, 107 N. J. Super. 159, 257 A. 2d 717 (App. Div. 1969).

§2672．訴訟手続の取下げ

被収用者の同意なしには、収用宣言の提出後または収用者への権原の帰属後には、訴訟を取り下げることができない[1]。収用訴訟が収用者によって取り下げられた場合には、裁判所は当該不動産のあらゆる権利・権原または利益の所有者に補償を与えなければならない。その補償額は、合理的な弁護士費用、鑑定士費用および技師費用を含む、現実に発生した所有者の合理的費用、支出および出費を補填するものでなければならない[2]。訴訟の取下げは、取下げの通知を提出し、送達することにより効力を発する[3]。取下げを完全なものにするために収用者が行わなければならないことは、(a) 訴訟継続中の通知撤回書の提出、(b) 訴訟に参加した全被収用者の支出[4]（裁判所によって決定された、合理的な弁護士費用、鑑定士費用および技師費用を含む、現実に発生した所有者の合理的費用、支出および出費を内容とする）を支払うことである[5]。

収用宣言が提出されていたとしても、それでもなお訴訟は被収用者の同意を得て取下げられることがある[6]。そのような場合、(その内容の一部がまだ合意に至っていない場合にも）収用者は、その訴訟の結果として被収用者が被る損失および被収用者の支出に対して責任を負うことはない[7]。

1) 州法 20：3－35．前掲第 2668 章本文参照。
2) 州法 20：3－26 (b).
3) 州法 20：3－36.
4) 州法 20：3－26.
5) 州法 20：3－35.
6) 州法 20：3－35.
7) 州法 29：3－24.

§2673．収用財産にかかる権原に関する争い

被告間において、収用される土地その他の財産にかかる権原に関する争いがある場合、その争いは、裁判所が命ずる（「正当な補償」と解される）損失額の決定の前後のいずれかに行われる[1]。委員会の聴問または覆審における争点が、収用される財産の価値に関するもの（さらにもしあるのなら残余財産に対する損失）のみであるので、財産における封土権その他の個々の利益にかかる権原保有者を確認すること、したがって金銭にかかる手続の全部または一部に権利を与えられる者は、その時点で決定される。収用財産にかかる権原に関する争い（例えば、封土権または低位の何らかの利益にかかる権原を主張する者の間の争い）は、そのような利益が否定されていない所有者間の収用手続の配分に関する争い（例えば、抵当権者と被抵当権者、賃貸人と賃借人など）によって混乱させられることはない[2]。

権原の問題は陪審の審理の対象とすることはできず、裁判所によって決定されなければならない[3]。

1) 規則 4：73－2 (b).「損失額 (damages)」という語は、通常、部分収用後の残余財産価値の減少、または一時収用の価値の減少を指す技術的な用語である。
2) 規則 4：73－9 (b).
3) State By Com'r of Transp. v. South Hackensack Tp., 111 N. J. Super. 534, 269 A. 2d 769 (App. Div. 1970), certif. denied, 57 N. J. 433, 273 A. 2d 60 (1971).

§2674．収用手続の配分に関する争い

権利主張者間での収用資金の配分に関する争いは、訴訟規則 4：73－9 (b) によって執り行われる。補償額または判決に関する手続の配分が争われている場合には、補償金が裁判所へ支払われた後、または補償金に関する上訴の審理が開始された後でしか審理は行われない。その問題は、いずれかの当事者がそれを理由とする申立てによって開始され、訴訟規則 4：67 に基づいて略式訴訟としての手続が取られる[1]。

賃借人に補償されるべき損失があるならば、基本的に、回復権 (right to renew) および予備地代 (the rent reserved) を考慮して、その不動産賃借権の公正な価値

による補償によって確認され決定される[2]。不動産賃借権の公正な市場価格の方が予備地代よりも大きいという証拠が明らかに優越する場合には、通常、賃借人はその情報を開示する責任を負うことになる[3]。賃借人に支払われる補償は、不動産賃借権が法的な回復権を欠いて更新されるかもしれないという期待の価値は含まない[4]。収用手続に参加するという賃借人の権利を契約によって放棄することは、あいまいさを残さずはっきりと行うことが強要される[5]。

土地全体の収用によって、封土権における抵当権者の利益および被抵当権者の先取特権は消滅され、法律の作用により資金を供託するという現在の権利に性質が変えられる[6]。抵当権が、部分収用の事例における収益の支払いに関して触れられていない場合には、抵当権は債務不履行とはならず、また残余財産の価値が残っている債務を確保するのに十分である場合には、抵当権は収益の何らかの部分について認められない[7]。

地方自治体は、収用財産に対する先取特権、または賦課金を構成する過去の適切な課税その他の賦課金の供託を獲得し、保有することができる[8]。財産が地方自治体・州のいずれの先取特権保有者にとっても利益になるような先取特権の対象となる場合には、当該先取特権の優先権は、それが財産に付された日付によって決定される[9]。部分収用の場合には、画地全体には賦課されていない租税の先取特権は、画地の一部分のみが収用により取得されるという事実にもかかわらず、補償金に対する先取特権となる[10]。

運輸省またはニュージャージー有料高速道路機構（Turnpike Authority）によって取得される財産は、農地評価法、州法 54：4－23.1 以下に基づいて、割戻物価対策税（roll-back taxes）の賦課は免除される[11]。

1) 規則 4：73－9 (b).
2) Wayne Co., Inc. v. Newo, Inc., 75 N. J. Super. 100, 182 A. 2d 369 (App. Div. 1962).
3) New Jersey Highway Authority v. J. & F. Holding Co., 40 N. J. Super. 309, 123A. 2d 25 (App. Div. 1956); Bloomfield Tp. v. Rosanna's Figure Salon, Inc., 253 N. J. Super. 551, 602 A. 2d 751 (App. Div. 1992).
4) United States v. Petty Motor Co., 327 U. S. 372, 66 S. Ct. 596, 90 L. Ed. 729 (1946), reh'g denied, 327 U. S. 818, 66 S. Ct. 813, 90 L. Ed. 1040 (1946).
5) State v. Hess Realty Corp., 226 N. J. Super. 256, 543 A. 2d 1050 (App. Div. 1988), aff'd o.b., 115 N. J. 229, 557 A. 2d 1372 (1989), cert. denied, 493 U. S. 964, 110 S. Ct. 406, 107 L. Ed. 2d. 371 (1989); Jersey City Redevelopment Agency v. Exxon Corp., 208 N. J. Super. 53, 504 A. 2d 1207 (App. Div. 1986).
6) Jala Corp. v. Berkeley Sav. & Loan Ass'n of Newark, 104 N. J. Super. 394, 250 A. 2d 150 (App. Div. 1969).
7) State, by Transportation Comm'r v. Kastner, 179 N. J. Super. 613, 433 A. 2d 448 (Law Div. 1981); Gray v. Case, 51 N. J.Eq. 426, 26 A. 805 (Ch.1893).
8) 州法 20：3－42.
9) Union County Utilities Authority v. Josewith, 269 N. J. Super. 218, 634 A. 2d 1378 (Law Div. 1993)（租税強制徴収法（Tax Sale Law）に基づいて主張する市町村と、ニュージャージー州収入税法（New Jersey Gross Income Tax Act）およびニュージャージー州租税徴収法（New Jersey Sales and Use Tax Act）に基づいて主張する州との競合請求の優越性が問題とされた。）
10) City of Orange v. Wall Day Realty Co., 150 N. J. Super. 1, 374 A. 2d 496 (App. Div. 1977).
11) New Jersey Turnpike Authority v. Township of Washington, 137 N. J. Super. 543, 350 A. 2d 69 (App. Div. 1975), aff'd, 73 N. J. 180, 373 A. 2d 652 (1977).

§2675．補償金の裁判所への供託およびその引出し――概要

法律の枠組みは、収用財産の占有を収用する前に、被収用者が利用可能な正当な補償の総額を収用者が査定することを要求している[1]。収用宣言の提出と同時に、収用者は査定補償金総額を裁判所書記官へ供託しなければならない[2]。収用者が裁判所へ供託すると、裁判所は供託された資金について権利主張者の間で仲介者として行為することになる。書記官により支出される利益は、裁判所に供託された通りに発生し、供託に対する権利を与えられた者に対して支払われる[3]。

供託が行われず、それゆえ引出しができないことは、正当な補償を決定する際に、収用者あるいは被収用者の権利に影響を与え、または不利益を与えることになる[4]。供託の不実施およびそれゆえの引出し不能は証拠となる[5]。

最初の申込み、委員会の補償金額の裁定、または上訴に対する判決に関してなさ

れる供託額は、供託中の費用および手数料に関する州法 22A：2－20 に規定された費用から除かれる[6]。裁判所書記官が、法律にしたがって支払った供託および資金を理由として、法定の費用または手数料を課し、控除する権限を有する場合には、当該費用および手数料は収用者が支払うものとされている[7]。

1) 州法 20：3－18；20：3－19；規則 4：73－9 (a).
2) 州法 20：3－18.
3) 規則 4：57－4；New Jersey Highway Authority v. Ellis, 24 N. J. 1, 130 A. 2d 601 (1957).
4) 州法 20：3－14.
5) 州法 20：3－27.
6) 州法 20：3－18.
7) 州法 20：3－28.

§2676．最初の供託の総額

最初の供託の総額は、訴訟前の申込額を下回ってはならない。それはそれ自体、収用者が承認した鑑定額[1]を下回ることができないものである[2]。委員会が収用宣言の提出前に補償金額を決定し、裁定している場合、あるいは補償金を決定する判断が収用宣言の提出時に開始されている場合、裁判所への供託金総額は、委員会の裁定額または上訴に対する判決で示された総額を下回ることはできない[3]。したがって、収用者が収用宣言の提出を差し控えるような事例においては、要求される供託金の総額は訴訟前の申込額よりも高額にすることができる。

1) 州法 20：3－18.
2) 州法 20：3－6．特定の収用者は、正当な補償を確保するための特別な措置を要求される。例えば、ニュージャージー高速道路公団（New Jersey Turnpike Authority）は、見積補償額として裁判所書記官に供託した金額の少なくとも 2 倍に相当する金額の特別信託基金を設けなければならないことが課せられている。州法 27：23－5.
3) 州法 20：3－18; Borough of Tenafly v. Centex Homes Corp., 139 N. J. Super. 490, 354 A. 2d 382 (Law Div. 1975).

§2677．供託手続

収用者は、一方的な申立てのみにより取得しうる、裁判所への供託を認める命令を得なければならない[1]。収用法は供託を認める命令を求める申請の通知を要求していない。供託が実施されていることを被収用者に通知することが要求され、当該通知の送達の証拠は、占有を収用する前に訴訟の中で提出されなければならない[2]。上訴裁判所への供託は、小切手または手形で「ニュージャージー上訴裁判所」を指図して、上訴裁書記官に対して次の宛て先に送付される。信託基金団体（Trust Fund Unit)、裁判官連合（Justice Complex)、Trenton, New Jersey．この事務所は利益発生会計（interstbearing account）に資金を保全する[3]。

収用者は、査定額の増加を理由として、または委員会の裁定または判決を充足するために、あるいはその他の次のような状況下で、裁判所へ追加の供託を行う権原が付与される。

(a) 補償金、またはそれを支払う判決を受ける権利を有する被収用者がそれを拒否される場合、あるいは被収用者が州外に居住し、その他無能力となった場合。
(b) 資金に利益を有する数人の被収用者が、資金の配分に関して合意しない場合。
(c) 収用される財産が、抵当権、判決その他の先取特権により妨げられる場合。
(d) その他の理由によって、収用者が補償金を合理的に支払うことができない場合[4]。

供託の追加的、一方的な命令を求める申請は、権利を有する被収用者に、直接、資金を支払う義務を免除する理由を述べた宣誓供述書によって実現される[5]。追加供託が判決から発生する場合には、判決の形式自体は追加供託の根拠づけを含むものである（また書類事務を省くためにそうすべきである)。

1) 規則 4：73－9 (a).
2) 州法 20：3－19.
3) 規則 4：57 以下.

4) 州法 20：3－34.
5) 州法 20：3－23.

§2678．供託中の金銭の引出し

いかなる当事者も、裁判所に支払われた金銭の全部または一部を引き出すために申請をすることができる[1]。全当事者に対する通知に基づき、裁判所は供託について均衡のとれた配分を行うのに適した命令の審理を行う[2]。金銭引出しを求める申請は、申立てにより、訴訟において認められた宣誓供述書を立証して行われる[3]。収用訴訟における金銭引出命令は、訴訟規則 4：57－2 に則って進められる[4]。引出しの申立ての通知は、収用者を含む訴訟の全当事者および利益関係者、および原告が運輸委員会である場合には地区税務長官（Director of the Division of Taxation）に対してなされなければならない[5]。申請の通知は、裁判所書記官、信託基金団体にも行われなければならない。書記官は、以下のことを確認するために、全支払命令を再チェックすることを要求される。すなわち、命令が記録されている金額と一致しているか、全利益関係者が金銭の支払いを求める申請にかかる通知を受けているか、またそれに同意しているか、命令は関係当事者および支払を受ける者を正確に確定しているか、である[6]。

地方自治体が、例えば被抵当権者、賃借人などといった、収用手続において利益をもたず、あるいは供託資金から完全な支払いを受けるという立場の被告である場合、申請にはそのような被告の排除要求（request for dismissal）を含めることができる。被告の排除は、そのような被告に対するその後の引出し、および訴訟におけるその後の手続の通知の要求を回避することができる[7]。

供託資金の全部または一部の支払方法に関して、引出命令は書記官を拘束する。命令は、元本と共に支払われるべき、引出総額に起因して発生する支払いについても定めている。元本の額のみが明示されている場合には、元本の額のみが書記官によって支払われる。

ある者が引出しを求める申請を争う場合には、その異議申立人は訴訟規則 4：73－9（b）にしたがって配分手続の申立てを行わなければならない[8]。係争中の金額は裁判所書記官に供託し、法律にしたがって権利を与えられる当事者に配分することができる[9]。

1) 規則 4：73－9（b）；州法 20：3－23.
2) 州法 20：3－23.
3) 規則 4：57－5.
4) 規則 4：73－9（d）.
5) 規則 4：73－9（c）；州法 20：3－23．規則 4：57－5 は、全収用事案に関して、地区税務長官に対する通知を要求しているのであり、運輸省が関わるものについてのみ要求されるわけではない。
6) 規則 4：57－2（a）.
7) 法律部に対する上訴について、委員会の聴問に参加している者のみが必要的当事者となる（州法 20：3－13）。委員会の聴問に参加しないということは、正当な補償に関する問題についての参加を放棄するということであり、訴訟手続の参加資格を放棄することにはならない。
8) 州法 20：3－34；規則 4：73－9（c）．前掲第 2674 章参照。
9) 州法 20：3－34.

§2679．返金義務

委員会の裁定または判決により確定された補償額が、供託され引き出された総額を下回る場合、その支払いを受けた者は収用者に対して、裁判所により確定された利率で、その者が支払いを受けた日からの利息に加えて、超過分を返金する義務がある。略式の方法による聴問を経たあとで、裁判所は、収用者にとって利益となり被収用者の超過分にとっては不利益となるように審理に入る[1]。原告が運輸省である場合には、州法 27：7－22 は、返金の同意書面が申請に添付されることを要求している[2]。

1) 州法 20：3－23.
2) この要件の継続的な実行可能性は、州法 20：3－23、20：3－6 および 20：3－50 に照らして疑問視される。

§2680．委員会における手続――概要

委員会による聴問は、実際的な効果としては、非拘束的な仲裁である。それは正当な補償という問題の比較的迅速かつ低額な解決につながることが予定されている。ただし、本人または弁護士を通じて委員会に出席し、委員会の裁定額に満足しない者は上訴することができ[1]、その場合に訴訟は上訴裁判所の法律部において覆審で進められる[2]。委員会の裁定額は公判における証拠にはならない[3]。ただしそれはしばしば公判前の解決に基礎を与えるものであるので、手続の価値は委員会の裁定額を低く評価するものであってはならない。

本人または弁護士を通じて委員会に出席していない者は、裁定額を上訴することができないことに特に注意すべきである[4]。

証拠開示手続は収用事例では制限される[5]。委員会の聴問は、証拠開示手続措置として両当事者が利用することができる。被収用者が出席していない場合であっても、収用者は委員会の聴問に出席し、証拠を提出しなければならない。被収用者は委員会の聴問において何らかの証拠を提出することを要求されない[6]。

訴訟に提出する約定により、収用者および全被収用者は、委員の任命および裁判所において公判で行われるそれに関する訴訟手続を放棄することができる[7]。約定では、一方が望む場合に、陪審審理を受ける権利が留保されることに留意しなければならない[8]。

委員判定・任命命令には、正当な補償を決定すべき3名の委員の氏名および住所が含まれる。委員は命令が発せられる時に、最高裁が保有する有資格者名簿の中から最高裁によって選出される。委員の1人は、裁判地が所在する郡において法律実務に実際に従事している弁護士でなければならない。当該委員は全聴問を主催し、委員の多数決による審理の対象となる証拠問題および手続に関する規則を管理する[9]。いくつかの郡では、全員弁護士が採用されるという実務が行われているところもある。また別の郡では、公認不動産業者（realtor）が2名というところや、公認不動産業者が1名と弁護士1名に加えて専門家でない者1名を任命するところもある。全委員は、収用される財産の何らかの部分が所在する郡の居住者でなければならない。ただし弁護士の委員が、当該郡内で法律実務に実際に従事しているが居住者ではないという場合は除く[10]。

各委員は、忠実かつ公平に自己の職務を遂行し、自己の技能および知能の最善を尽くして真実の裁定（true award）を行うことを宣誓し署名する。宣誓は裁定書に付されなければならない[11]。通常、収用者の弁護士はコピーなどの業務に立ち会う。

委員の1人が死亡し、資格を喪失し、行為不能となり、行為を不履行または拒否したような場合には、残る2名の委員が、全委員が行うのと同様の権限を持って職務を遂行することができる[12]。最高裁は欠員を補充し、正当理由がある場合には、委員の任命を無効とし後任者を任命することができる[13]。委員会が所定の期間内に報告書を提出せず、その合理的な理由が示されない場合には、最高裁は、全委員およびそのうちのいずれかを解任し、代わりの委員を任命することができる[14]。

聴問の期日を確定することは委員長（presiding commissioner）の責任であるのだが[15]、実際は関係している専門家（委員、弁護士、鑑定士および技師）の多くは予定が詰まっていることから、弁護士と委員との協力的な努力により都合のよい日に聴問の予定が組まれている。全当事者に対して少なくとも10日間の周知が必要である[16]。この要件は機械的に適用されると、実際には作用しない。鑑定報告書の交換には15日間必要である[17]。実際上、聴問の日程は数週間あるいは数カ月前に設定される。

1)　州法20：3－13（a）.
2)　州法20：3－13（b）.
3)　Ibid.
4)　州法20：3－13（a）.
5)　規則4：73－11.
6)　State, by Com'r of Transp. v. Siris, 191 N. J. Super. 261, 466 A. 2d 96 (Law Div. 1983); State by Commissioner of Transp. v. Hancock, 210 N. J. Super. 568, 510 A. 2d 278 (App. Div. 1985).
7)　州法20：3－12.
8)　州法20：3－13（b）.
9)　州法20：3－12（b）.
10)　Ibid.

11) Ibid.
12) Ibid.
13) Ibid.
14) 規則 4：73－4.
15) Ibid.
16) 州法 20：3－12 (c).
17) 州法 20：3－12 (d).

§2681．予備聴問（Pre-Hearing）の証拠開示手続

証言採取（depositions)、質問（interrogatories)、証拠開示（discovery)、文書閲覧および財産の検分（inspection of documents and property）に関する裁判所規則は、裁判所の許可による場合を除き、委員会で行われる収用手続には適用されない[1]。予備聴問の証拠開示手続は、次の内容からなるものである。

委員会で行われる聴問の少なくとも 15 日前には、当事者が次のものを交換していること。

(a) 価値評価の専門家として証言するために召喚される者の氏名、住所および同人が書いた鑑定報告書

(b) 証拠として立証されることが予定されている比較可能販売例および賃貸例の一覧表。その一覧表は、比較可能販売例および賃貸例に関する以下の情報を明記したものでなければならない。すなわち、売手および買手あるいは貸手および借手の氏名、ならびにブロック、区画、街路、街路番号および地方自治体を記した財産の所在地、ならびに販売日あるいは賃借日およびその存続期間、ならびに不動産譲渡証書が記録されている文書の巻号およびページ[2]。

聴問における証人の強制参加および聴聞への記録の提出は、委員会が強制することができる[3]。

1) 規則 4：73－11.
2) 規則 4：73－11 (b). 同規則 (a) 号によって交換が要求される鑑定報告書は、通常、(b) によって要求される情報がすべて含まれている。それを確実に行うことは弁護士の義務である。
3) 州法 20：3－12 (c).

§2682．委員会で行われる手続の司法的監督（Judicial Supervision）

法律問題が委員会で行われる聴問の開始前に提起されることがしばしばある。そのような問題は、価値評価の適切な期日といったような基本的な問題から、比較可能販売例の許容性といった定型的な証拠問題にまで及びうる。当事者は、あらゆる法律問題をできるだけ早い機会に終局的に解決し、委員会の聴問または訴訟の準備を意義あるものにし、法的に十分な証拠を提出するという目的に関心がある。あらゆる争点に関する委員会の決定は、覆審的審理では問題とされない[1]。重要な争点が聴問の時点で終局的に決定されていない場合には、委員会の聴問の目的は挫折する。したがって賢明な実務としては、委員会の決定という、証拠としては微妙なものは捨てて、議論の余地のない事実に関連する純粋な法律問題についての決定を裁判所に申し立てていることを証明している。

裁判所は委員会に対して指示（instructions）を発するよう要求されうるのだろうか。州法 20：3－5 は次のように規定している。「裁判所は、収用に関する全問題、およびそれに付随しまたそれから生ずる全問題について裁判権を有する。……」New Jersey Sports and Exp. Auth. v. Giant Realty Assocs.[2] において（上訴）裁判所は、価値評価の適切な期日という問題について裁判権を独占した。

> 「しかしながら裁判所は、州法 20：3－12 にしたがった委員会の聴問は法的・実務的に重要性を有しており、全くの無駄とはならないとしても、価値評価期日は委員会の聴問よりも前に設定されなければならないと記すことを強制されるのである。実際、価値および損失以外のものについて決定されるべき争点がある場合には、そのような争点はできるだけ早い時期に提出され、裁判所によって決定されなければならない。State v. Orenstein, 124 N. J. Super. 295, 298 [306 A. 2d 479] (App. Div. 1973) 参照。」

State v. New Jersey Zinc Co.[3] では、分割される所有権の個々の部分に関する価値を決定する技法に関して、公判裁判所が委員会に指示していることを最高裁は指摘している。さらに、State, by Com'r of Transp. v. Siris[4] では、委員会に完全

な鑑定証言を提出する収用者の義務に関する争いにつき、(上訴) 裁判所が解決している。

Housing Auth. of City of Newark v. Norfolk Realty Co.[5]では、収用委員会で行われる聴問において、非継続的財産 (non-contiguous property) に対する損害にかかる分離損失について、被収用者は補償を与えられるべきかどうかに関して、見解が一致しなかった。法律部に指示を求める申請について、裁判所は当該申請を考慮に入れて裁定している。

しかし、両当事者が委員会の聴問よりも先に法律問題を決定することを要求していた事例である State v. McCarthy[6]では、(上訴) 裁判所は自発的に (sua sponte) 次のように決定している。すなわち、上訴裁判所 (the Superior Court) は、州法 27：7－67 と同法 40：55D－22 との紛争の解決、すなわち、価値評価にとって決定的に重要な項目の許容性、収用財産の分割承認の許容性を順に決定するという問題を解決する裁判権を有しない。(上訴) 裁判所は州法 20：3－12 (b) を、州法 20：3－5 の規定にかかわらず、委員会の聴問における証拠問題に関する排他的な権限を委員会に与えたものと解釈したのだった。

1) 州法 20：3－13 (b).
2) 143 N. J. Super. 338, 362 A. 2d 1312 (Law Div. 1976).
3) 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963).
4) 191 N. J. Super. 261, 466 A. 2d 96 (Law Div. 1983).
5) 71 N. J. 314, 364 A. 2d 1052 (1976).
6) 240 N. J. Super. 464, 573 A. 2d 532 (Law Div. 1990).

§2683．聴問の実施

証言は委員会によって実施される宣誓に基づいて行われる[1]。委員の過半数が全聴問過程で出席しなければならない。聴問では、両当事者およびそれぞれの証人が聴問を受けることができる[2]。収用者は最初に聴問の手続を進め、収用の性質および範囲の証拠、ならびに正当な補償に関する自己の見解を提出しなければならない[3]。

いずれの当事者も、正当な補償の金額を唯一の争点とする収用訴訟においては立

証責任を負わない[4]。証拠法規則は、比較可能販売例に関する証言が伝聞ルールに対する例外として考えられることを除き、適用される[5]。収用者が訴訟前に申し込んだ金額は、正当な補償の決定に際しての証拠とはならない[6]。

いずれかの当事者が要求し、手数料を支払うことにより、聴問の速記記録が保全される[7]。収用者は聴問において鑑定士の証言を提出しなければならず、また委員会の聴問で証言する証人に対する証言採取は慣行として認められないので[8]、記録は被収用者の今後の見通しにとって絶対不可欠なものとなることがよくある。

委員会は収用対象の財産を検分することができ、また当事者のいずれかにより要求される場合には強制される。さらに、当事者のいずれかにより要求される場合には、委員会は当該当事者が証言する比較可能販売例を 2 例、検分しなければならない。当該検分は両当事者を立ち会わせずに行うことができる。ただし両当事者またはそのいずれかが立会いを求めている場合は別である。財産上の建物が取り壊され、場所を移される場合であっても、検分する権利は存続する[9]。

1) 州法 30 (ママ) ：3－12 (c) (訳者注：20：3－12 (c)).
2) 州法 20：3－12 (c).
3) 州法 20：3－12 (e).
4) Paterson Redevelopment Agency v. Bienstock, 123 N. J. Super. 457, 303 A. 2d 598 (App. Div. 1973).すべての責任が免除されるわけではない。例えば、Stata v. Township of South Hackensack, 65 N. J. 377, 322 A. 2d 818 (1974) において、裁判所は、「代替施設 (substitute facility)」の事案に関して、計画された代替施設が妥当であることの立証責任は収用者にあると判示している。
5) 州法 20：3－12 (c). 問題：同条は、(公判ではなく) 委員会の聴問における鑑定証人に対して、比較可能販売例を「確証する」責任を免除しているのであろうか。州法 2A：83－1 と比較せよ。New Jersey Sports and Exposition Authority v. Cariddi, 164 N. J. Super. 127, 395 A. 2d 895 (App. Div. 1978), aff'd, 84 N. J. 102, 417 A. 2d 529 (1980).
6) 州法 20：3－6.
7) 州法 20：3－12 (c).
8) 規則 4：73－11 (a).
9) 州法 20：3－12 (f).

§2684．委員会の裁定[1)]

委員長は裁判所への報告の提出を義務づけられている。報告は委員が任命された翌週から4ヶ月以内に提出されなければならない。ただし裁判所が期間を延長した場合は別である[2)]。4ヶ月という期間制限は任意（directory）であって強制ではなく（not mandatory)、特定の期間内に裁定をせず提出しない場合であっても、当該裁定が無効となったり、委員会からその義務を遂行すべき権限を剥奪したりするようなことはない[3)]。

実務的な問題として、収用者（訴訟開始前に自己の鑑定書を得ておく必要がある）は、たいてい4ヶ月以内に手続の準備ができており、被収用者（訴訟が開始するごく直前になってからしか収用者が申し込む金額を知ることはできない）が手続の準備ができていることはめったにない。この現実を認めることで、委員会による聴問は4ヶ月の期間経過後に頻繁に行われており、通常の民事訴訟は解決により長い期間を費やすことを認めている裁判所は、委員会報告の提出期間を延長することについては、たいていの場合、柔軟である。

通常、委員会の報告は、正当な補償に相当する金銭的数量のみに限定される。しかし査定がそれに限定されなければならないという要請はなく、また複雑に争われている事例では、特に両当事者が求めている場合には、適任者としての委員会が、証拠の性質を提示し、コメントする中で、提起されている法律問題に関するコメントを含む意見を出すことは完全に許されており、それにより目標の早期の達成が助長されている。

委員会の報告は、委員会の手によって、原告、財産を占有する各人、および委員会に出席した各利益保有者に対して送達されなければならない[4)]。委員会の裁定報告は被収用者に対して、また代理人がいる場合には弁護士に対して、委員会または収用者により郵送され、さもなくば送付される[5)]。

裁定提出後60日の期間を設定する裁判所の独自の提議により、または当事者からの申請に基づき、裁判所は委員会がその裁定を修正し、補足し、部分修正し、訂正することを認めることができる[6)]。

1) 委員会による正当な補償額の決定は、「裁定（award)」と呼ばれる。州法20：3－2（i).

規則4：73－6では、州法20：3－43と同様に委員会の「報告（report)」という語が用いられている。両者は同義である。

2) 規則4：73－4；州法20：3－12（g).

3) 州法20：3－12（g).

4) 規則4：73－4.

5) 規則4：73－6.

6) 州法20：3－12（g).

§2685．裁定に基づく判断

訴訟規則にしたがって上訴の手続が取られていない裁定は、手続としては最終となり、終局判断となる。終局判断後60日以内に裁定額が支払われない場合には、強制執行権が別の訴訟において法律に基づいて付与される[1)]。事前判断による利息は、委員会の裁定から帰結される判断に基づいて当然支払われるべきものであり、また支払われうるものである[2)]。委員会は裁定による利息の審査権を有さず、問題が上訴手続が取られていない裁定に基づいて解決される場合には、公判裁判所は利息の裁定の審査権を有する[3)]。

裁定された補償額は、その報告を提出することにより、土地および何らかの施設に基づく先取特権として執行が可能となる[4)]。委員会の報告は、委員任命命令または判決と共に、継続中の訴訟において、または報告の提出後20日以内に裁定額を支払わなかった後に提起された別の訴訟において、獲得することができる利息および費用を含めた裁定額を獲得するための、所有者の権利にとって十分な証拠となる[5)]。収用者が裁定額を支払わない場合には、通常の実務としては、不足分の供託を求める継続中の訴訟において申立てを行う。州法20：3－43は、最高裁への上訴が継続中であるとの被収用者による申請に基づき、委員会が裁定した金額の裁判所への供託を要求するものと解することができる[6)]。

1) 州法20：3－12（h).

2) 州法20：3－31；後掲第2696章参照。

3) State by State Highway Com'r v. Seaway, Inc., 46 N. J. 376, 217 A. 2d 313 (1966).

4) 州法20：3－43.

5) 州法 20：3－43.

6) ただし、Borough of Tenafly v. Centex Homes Corp., 139 N. J. Super. 490, 354 A. 2d 382 (Law Div. 1975) では、裁判所は、州法 20：3－13 (d) について、上訴が提起されると裁定金の供託は要求されないものと解釈している。

§2686．委員会の費用および支出

委員会を含む当事者の申請により、(上訴) 裁判所は、委員会、書記官および職務を遂行するその他の者にかかる費用および支出 (全て収用者に支払いを求めることができるもの) を確定する[1]。報酬は裁量によって決めることができ、一般的には送達宣誓供述書による適切な証明に基づくものでなければならない[2]。弁護士以外の委員による費用の申請は同様の書式で行うことができる。

1) 州法 20：3－12 (i) ；規則 4：73－5.

2) 規則 4：73－5；規則 4：42－9.

§2687．委員会の裁定に対する上訴

本人または弁護士を通じて委員会の聴問に参加する者は、委員会の裁定に対して上訴することができる[1]。委員会の報告に対する上訴は、上訴裁判所の書記官に対して上訴通知書を提出することによって行われる[2]。上訴は裁定書の送達日以後 20 日以内に提起されなければならない[3]。最高裁は、十分な理由の証明により、上訴提起期間を 30 日以内の期間で延長することができる[4]。

委員会の裁定に不満がある者は、相手は上訴しない (その結果、当該事案では裁定が終局判断となる)[5] かあるいは上訴するけれども後日その上訴を取り下げるかもしれないというリスクを負いながら、上訴しなければならない。一方の当事者は他方がそれを取り下げるかもしれないので、安心して上訴することができない[6]。やむを得ない理由がない限り、裁判所は所定の期間を超えて上訴期間を延長する権限を有しない[7]。したがって、委員会の裁定が依頼人の満足できるようなものではない限り (またそれをそのまま受け入れると予想しえない限り)、実務上は、委員会の裁定に対して上訴または交差上訴 (cross-appeal) を提起するのがより良い方

法である。それは後日取り下げることができる[8]。

収用者が委員会の裁定に対する上訴を取り下げる場合には、所有者は上訴に関連して発生した支出の弁済を受ける権利を与えられない[9]。

上訴の必要的当事者 (neccessary parties) は、委員会の聴問に参加した者に限られる[10]。したがって、被収用者が委員会の聴問において証拠の提出を要求していない場合であっても、当該被収用者は上訴権を保全するために、本人または弁護士を通じて参加しなければならない。他の当事者は、裁判所規則に基づき裁判所によって上訴が認められる[11]。

上訴の通知は、当該財産における占有者および利益を有する者で、委員会の手続に参加している者にのみ送達されなければならない[12]。送達は、定型的に、当事者本人に対しては配達証明郵便で、代理人である弁護士に対しては通常の郵便で行われる[13]。

収用訴訟では陪審審理を受ける憲法上の権利はない[14]。そのような権利は制定法によって与えられるのである[15]。上訴の通知における上訴人は陪審審理を要求することができ、または他の当事者は上訴の通知が送達されてから 10 日以内にその要求をすることができる[16]。上訴裁判の場合と同様、陪審が望む場合には、交差上訴において陪審を要求するか、または上訴人による陪審要求の一方的な取り下げを防ぐために、独立の陪審要求を行うかのいずれかが、被上訴人にとってよりよい実務上の方法である。

上訴の通知は、公判期日の確定命令を求める申請の通知も含むものでなければならない。収用者が公的機関である場合の収用訴訟は、公判のスケジュール決定につき優先権が与えられる[17]。

単一の所有権に服する土地の収用に関する訴訟において、それが開始されている場合に、裁判所が命令しない限りは、上訴 (および交差上訴)[18] は、当初の訴訟および当該訴訟において上訴を継続する手続で指定された番号で事件記録表 (docket) に記録される[19]。様々な所有者が関係する複合的な土地の争いとして、規則 4：29－1 (b) に基づいて始められた訴訟の場合には、それぞれ独立の土地の収用に関する上訴は、公判の目的に沿って当初の訴訟から切り離され、それと相互に索引を付した別個の訴訟として事件記録表に記録される[20]。

1) 州法 20：3－13.
2) 規則 4：73－6.
3) 規則 4：73－6；州法 20：3－13 (a).
4) 規則 4：73－6.
5) 州法 20：3－12 (h).
6) State v. Stark, 95 N. J. Super. 152, 230 A. 2d 184 (Law Div. 1967).
7) State v. Tenenbaum, 151 N. J. Super. 273, 376 A. 2d 1242 (App. Div. 1977).
8) 問題：公判において評決前に上訴を取り下げることはできるのだろうか。
9) State v. Tenenbaum, 151 N. J. Super. 273, 376 A. 2d 1242 (App. Div. 1977).
10) 州法 20：3－13 (a).
11) 州法 20：3－13 (a)；規則 4：33.
12) 規則 4：73－6.
13) 規則 1：5－2.
14) In re Housing Auth. of Newark, 126 N. J. L. 60, 17 A. 2d 812 (Err. & App. 1941).
15) 州法 20：3－13 (b).
16) 規則 4：73－6.
17) 規則 1：2－5 (1).
18) 規則 4：73－6 (b).
19) 規則 4：73－6.
20) 規則 4：73－6 (b).

§2688．委員会の裁定に対する上訴裁判所における覆審――概要

委員会の裁定に対する上訴裁判所における上訴では、手続は覆審となる[1]。上訴によって、委員会の裁定は無効とみなされる。委員会の裁定額は事実認定者に対する証拠とはならない[2]。

委員会の聴問では誤った価値評価期日が用いられたとの事実により、誤った期日の利用に既得権は認められず、また裁判所は拘束されない[3]。

委員会の聴問で引証された（adduced）証言は用いることができ、それが証人の証言よりも優先的に公判で認められる趣旨に沿うものであると推定されなければならない[4]。

1) 州法 20：3－13.
2) Id; State v. New Jersey Zinc Co., 40 N. J. 560, 193 A. 2d 244 (1963); Housing Authority of City of Newark v. Norfolk Realty Co., 71 N. J. 314, 364 A. 2d 1052 (1976).
3) State v. Milkon Realty, 119 N. J. Super. 156, 290 A. 2d 461 (Law Div. 1972).
4) State v. Stark, 95 N. J. Super. 152, 230 A. 2d 184 (Law Div. 1967).

§2689．公判前の協議（Pretrial Conference）

要求されていないとしても、収用訴訟において公判前の協議は、裁判所の提議によりまたは一方当事者の書面による要求に基づき、裁判所の裁量において行うことができる[1]。公判前の協議は、複雑な事案または価値評価や偏見防止申立て（motions in limine）が争点である場合、あるいは期間ぎりぎりの証言録採取を避けるために公判前の命令により行われる専門家の報告書の交換を必要とする場合、または追加的な専門家の報告書を手に入れる必要がある場合に、役立つものである。

当事者により依頼された証人が、著しく本質的に異なる価値を証言する場合には、公判裁判所は裁量により、別の専門家を任命することができる[2]。

1) 規則 4：25－1.
2) Wayne Tp. in Passaic County v. Kosoff, 73 N. J. 8, 372 A. 2d 289 (1977); Wayne Tp. in Passaic County v. Cassatly, 137 N. J. Super. 464, 346 A. 2d 545 (App. Div. 1975), certif. denied, 70 N. J. 137, 358 A. 2d 184 (1976). See also, New Jersey Turnpike Auth. v. Herrontown Woods, 145 N. J. Super. 279, 282 n.1, 367 A. 2d 893, 894 n.1 (App. Div. 1976), appeal dism'd, 75 N. J. 593, 384 A. 2d 823 (1978).

§2690．公判前の証拠開示手続

若干の例外はあるが、証言録採取、質問、証拠開示手続、文書の閲覧および財産の検分に関する裁判所規則は、（上訴）裁判所の許可による場合を除き、収用訴訟の裁判には適用されない[1]。

委員会の裁決に対する法律部への上訴に基づいて、当事者は、専門家（鑑定士には限定されない）の氏名、住所および報告書を交換しなければならない。その専門家は公判の少なくとも 40 日前、または事案が公判前である場合には公判前覚書

(pretrial memoranda) の送達時のいずれか早い方に、証言するために召還される[2]。

両当事者は、証人が市場価値を形成し、あるいは反論するために用いた比較可能販売例または賃借例の一覧表を提出しなければならない。その一覧表には、委員会の聴問に先立って添付することが要求される比較可能販売例または賃借例が掲載されていなければならない[3]。

両当事者が合意しない限り、または裁判所が命令しない限り、当事者は、氏名および報告が提出されている専門家証人の証言、または規則により要求される情報が適宜交換されることのない比較可能販売例または賃借例の証拠を提出することは認められない[4]。

規則 4：73－11 (b) が要求するのは、反証的証言を提出しようと考えている当事者は、相手に反論報告または証言録取書を送達した後 20 日以内に、反証を挙げる専門家の氏名、住所およびその報告書を提出しなければならないということである。同規定は実際には機能していない。かなりの事案においてそうであるように、公判における両当事者が招致する専門家は、委員会の聴問で証言した者と同一者であり、その者の報告は委員会の聴問の 15 日前には当事者間で交換されており、同一の報告が二度も交換されることはないのである。そのような状況での実務上のより良い方法としては、公判の 40 日前に反証報告を送達することである。ときおり考えられるように、同規定は公判 20 日前の送達を認めるものではない――反証報告または証言録取書の送付によってその 20 日という期間は開始する。主要な専門家の報告が公判の 40 日前に送達された場合には、証言採取の許可を求める申立ておよび証言採取それ自体は、反論報告の準備および送達のために必要な 20 日の期間を守って認められることはめったにない。さらに反論報告それ自体として、反論報告または専門家を追加して招致する必要性を含む意見についての更なる証拠開示が必要となる。このような問題が予想される場合には、裁判所との公判前の協議は的を得たものとなる[5]。

裁判所は、申立てに基づき、十分な証拠の証明により、当事者が規則 4：14 にしたがって、公判に召還する予定の専門家証人で委員会の聴問において証言していない者に対して、証言採取を実施することを命令することができる。同規則の規定が

要求するのは、公判 40 日前に報告を送達され証言採取を望んでいる当事者が、事実上直ちに、申立ての送達期間の延長[6]、証言採取の実施および公判期日前の記録 (transcript) の受理を求める申請を行うことである。その申立てが認められるためには、それを行う当事者の弁護士が、相対する当事者の弁護士と、その申立てによって引き起こされる問題を合意または同意命令 (consent order) により解決するために、直接口頭により協議し、またはそのような努力を特別の誠実さをもって行ったにもかかわらず、成功を収めることはできなかったとの主張を証明しなければならない[7]。証言採取を行う当事者は、専門家に対して、当事者間で金額について合意しえない場合には、裁判所が決定する合理的な費用を支払うべき責任を負う[8]。

1) 規則 4：73－11.
2) 規則 4：73－11 (b).
3) 規則 4：73－11 (b). この情報はいずれにしても鑑定報告書に含められるべきものである。
4) 規則 4：73－11; State v. S. Nalbone Trucking Co., 128 N. J. Super. 370, 320 A. 2d 186 (App. Div. 1974), certif. denied, 65 N. J. 575, 325 A. 2d 708 (1974) (掘削の許可を得た土地はその許可のない土地の 2 倍の価値があると主張する所有者の論点のうち、限られた目的について認められている場合には、あらかじめ開示されていない販売に関する反証を認めることについて瑕疵はない).
5) 規則 4：25－1.
6) 規則 1：6－3.
7) 規則 1：6－2 (c).
8) 規則 1：6－11 (a).

§ 2691．公判での行為

収用訴訟においては、陪審審理を求める憲法上の権利はない[1]。陪審審理を求める権利は制定法によって与えられている[2]。陪審の 1 人が上訴の通知の中で要求している場合には、訴訟は、通常、陪審員候補者名簿 (general panel) から選出された 1 名の陪審により審理される[3]。

収用者は、上訴通知を提出した当事者にかかわらず、公判において最初に手続を行うことを要求される[4)]。

収用に関する公判ではいずれの当事者も立証責任を負わず、唯一の争点は正当な補償となる[5)]。そこで判断されるのは「代替施設（substitute facility)」についてであり、代替施設が公共のための被収用者の要求にとって十分なものであることの立証責任は収用者の側にある[6)]。

裁判所が別の内容を命じない限り、陪審は収用される土地および財産を審査しなければならない[7)]。実務慣行的には、陪審の審査は、冒頭陳述の後、取得される財産の形態について証言する技師である証人の通常の証言の後に行われるが、鑑定士の証言よりも前に行われる。審理の段階ではいずれかの当事者からも証拠を提出することはできない[8)]。審理は訴訟における証拠を構成せず、裁判所に提出された証拠を理解する場合の単なる手助けにしかならない[9)]。

審理に関して発生する輸送（transportation）その他の費用は、両当事者が平等に負担するものとされているが[10)]、実務上、輸送は郡の執行官または収用者により無料で行われる。

訴訟が裁判所へ持ち込まれた場合には、事実認定の役割は、対立する鑑定を選択することについて制限を受けない。むしろ裁判官は、比較可能販売例と対象財産との違いを評価することについて、独立して判決を下すことができる[11)]。陪審審理においては、陪審は、財産について審理し、正しいと思われる専門家の証言の多くを採用する際に、またはその全てを否定しあるいは採用する際に助けとなる証拠を自ら鑑定することができる[12)]。正当な補償に関する陪審の決定は、いかなる場合にも、証拠として認められなければならない[13)]。

陪審は、裁判所が指定した専門家の証言は、その事実のゆえにあまり重要性を与えられないことを説示されなければならない[14)]。

陪審の面前で行われる公判では、裁判所は、不動産の専門家が規則に基づいて召還されたのではなく、あるいは記録の説明に不可欠でない場合には、その専門家の尋問または反対尋問を強制されない[15)]。

1) Port of N.Y. Authority v. Heming, 34 N. J. 144, 167 A. 2d 609 (1961), appeal dism'd,

cert. denied, 367 U. S. 487, 81 S. Ct. 1676, 6 L. Ed. 2d 1241 (1961).

2) 州法 20：3－13（b).

3) 規則 4：73－7.

4) Housing Authority of City of Newark v. Norfolk Realty Co., 71 N. J. 314, 364A. 2d 1052 (1976).

5) Paterson Redevelopment Agency v. Bienstock, 123 N. J. Super. 457, 303 A. 2d 598 (App. Div. 1973). ただし、不動産税課税の文脈に関する次の裁判例を参照。Center-Whiteman Corp. v. Fort Lee Borough, 4 N. J. Tax 153 (Tax Ct. 1982)（既存の利用が異なる場合に、垂直的分割（vertical subdivision）にとっての最高かつ最善の利用を主張する当事者は、証拠の優越（proponderance of evidence）によって証明しなければならない）; Ford Motor Co. v. Edison Township, 12 N. J. Tax 244 (App. Div. 1990), aff'd, 127 N. J. 290, 604 A. 2d 580 (1992).

6) State v. Township of South Hackensack, 65 N. J. 377, 322 A. 2d 818 (1974).

7) 規則 4：73－7.

8) 州法 2A：77－1.

9) State Highway Comm. of New Jersey v. Lincoln Terminal Corp., 110 N. J. L. 190, 164 A. 476 (Err. & App. 1933).

10) 州法 2A：77－3.

11) State by Com'r of Transp. v. Laino, 193 N. J. Super. 713, 475 A. 2d 685 (App. Div. 1984).

12 State v. Vacation Land, Inc., 92 N. J. Super. 471, 224 A. 2d 31 (App. Div. 1966); State v. Caoili, 262 N. J. Super. 591, 621 A. 2d 546 (App. Div. 1993), aff'd, 135 N. J. 252, 639 A. 2d 275 (1994).

13) State v. Wemrock Orchards, 95 N. J. Super. 25, 229 A. 2d 804 (App. Div. 1967), certif. denied, 50 N. J. 92, 232 A. 2d 153 (1967)（鑑定証言額を超過した評決を破棄）; State Highway Com. v. Mayor and Aldermen, Town of Dover, 109 N. J. L. 303, 162 A. 749 (Err. & App. 1932)（鑑定証言額の最高額を示した評決を維持).

14) Wayne Tp. in Passaic County v. Kosoff, 136 N. J. Super. 53, 344 A. 2d 328 (App. Div. 1975), rev'd on other grounds, 73 N. J. 8, 372 A. 2d 289 (1977).

15) State v. Azzolina Land Corp., 101 N. J. Super. 103, 243 A. 2d 276 (App. Div. 1968).

§2692．判決

判決によって確定された正当な補償額が、収用者によって供託された額よりも大きい場合、収用者は権利を有する被収用者に対して、裁判所によって確定された利率で、供託日「からの」利息を付して、その超過部分を支払わなければならない[1)]。

裁判所は略式の聴問後、収用者に対する利息を付した補償額の超過部分についての判決に移る[2)]。

判決の金額が事前に供託され被収用者が引き出した金額よりも低い場合には、収用者は判決の金額を超える供託金額について、被収用者への支払日からの利息も含めて、被収用者に対して支払いを求める判決を受ける権利が与えられる[3)]。

上訴における判決の金額、または当然支払われるべきものとして（前もって裁判所へ供託した額は除く）維持される金額は、その権利のある当事者に直接支払われるか、あるいは被告が資金を受ける権利があるかどうかにかかる問題が争われている場合には裁判所へ供託される[4)]。裁判所は、全当事者に対する通知を行った上で、供託金を公平に配分するための適切な命令を下す[5)]。

判決による支払いを受ける権利のある者は、委員会の聴問において与えられる同内容の先取特権を受ける権利を有する[6)]。収用財産に影響を与える全損失は、判決において解決されなければならない。一つの同意判決（consent judgement）は、当該手続から発生する全争点についての既判事項（res judicata）である[7)]。

委員会の裁定に対する上訴にかかる費用は、全ての事例について収用者に対して課される。ただし、上訴が被告から提起されている場合、および判決の金額が委員会の裁定額と同額またはそれ以下である場合を除く[8)]。

1)　州法 20：3－23．同条はおそらく供託日「までの」と解されるべきであろう。利息は、通常、訴訟開始日から正当な補償の支払日まで支払われる。州法 20：3－31．当該金銭が裁判所に供託されると、収用者は正当な補償を支払うという義務を履行したことになり、その資金は、書記官によって収用訴訟とは切り離されて現実の利息を発生する。規則 4：57－4．したがって、裁判所は訴訟開始日から供託日「までの」利息を決定することができるとされていても、裁判所にとっては供託日「までの」利息を決定することは無意味なのである。

2)　州法 20：3－23．

3)　Jersey City Realty Transfer Co., 129 N. J. Super. 570, 324 A. 2d 579 (App. Div. 1974), aff'd o.b., 67 N. J. 104, 335 A. 2d 56 (1974).

4)　州法 20：3－44．

5)　州法 20：3－23．

6)　州法 20：3－44；3－43．前掲第 2686 章参照。

7)　Jos. L. Muscarelle, Inc. v. State, by Dept. of Transp., 175 N. J. Super. 384,418 A. 2d 1310 (App. Div. 1980), certif. granted, 85 N. J. 484, 427 A. 2d 576 (1980), certif. vacated, appeal dism'd, 87 N. J. 321, 434 A. 2d 73 (1981).

8)　規則 4：73－8．

§2693．弁護士費用

収用法は、手続が完了した場合に、収用者が損失の内容として被収用者の法的費用を支払わなければならないことを要求していない。ただし、収用者は収用により不動産を取得することができないとの判決が下され、あるいは訴訟が収用者により取り下げられた場合は別である[1)]。

1)　州法 20：3－26 (b); Rockaway v. Donofrio, 186 N. J. Super. 344, 452 A. 2d 694 (App. Div. 1982); State v. Mandis, et al., 119 N. J. Super. 59, 290 A. 2d 154 (App. Div. 1972), certif. denied, 61 N. J. 156, 293 A. 2d 386 (1972).

§2694．被収用者のその他の資格(Entitlements)――裁決または判決に基づく利息

正当な補償に関する裁定または判決に基づいて利息を認めることは、被収用者に対する補償金の支払いが財産の収用と同時に行われるのではない場合には、憲法レベルの要請となる[1)]。裁定または判決の金額が収用者の正当な補償の見積もりを超えている場合、および／あるいは収用者が裁判所へ補償金の見積額を供託するのが遅れている場合には、いずれも不足額を支払われなければならない。通常、解決を求められる争点とは、利息が支払われるべき期間およびその率であり、後者の問題はかなりの頻度で訴訟で争われている。利息は補償が「正当」であることを確定するために、固定的なガイドラインによるのではなく、事案ごとに決定される。

両当事者は、裁決または判決に基づいて支払われるべき利息の率および金額について合意することができる[2]。両当事者が合意できている場合には、利息の額は裁判所によって補償金の終局決定の後に略式の方法で決定され[3]、またその額には、その事案で本来ならば発せられるべき裁決または判決の金額が上乗せされる[4]。

利息は、訴訟の開始日から補償金の支払期限までの期間について支払われる[5]。支払日が訴訟開始日よりも早い日が適切であると決定される場合には、利息を獲得することができ、またそのことが憲法上要求される[6]。収用が訴訟の開始に先立って行われ[7]、両当事者がより早い価値評価期日に合意する場合には、法律はより早い価値評価期日に利息を算定することを妨げない[8]。委員会の報告が提出され、その裁定額が被収用者に支払われた後でなければ、収用者が財産の占有の収用を禁じられているような状況下にあっても[9]、利息は訴訟開始日から支払われなければならない[10]。土地所有者の上訴が手続を引き延ばしているという事実は、利息の剥奪を正当化する遅延を構成しない[11]。

利率は、特に経済状況が変化している時期には、広く一般的な経済的・法的利率に関する専門家の証拠を考慮した後に決定されるべきである。裁判所は、所有者が権利を与えられた補償金の利用の喪失について、被収用者に対して最善の補償を与えるような利率を選択すべきである。一般的な商業利息の証拠を欠く場合には、裁判所は法定利率がその場合の利率となると結論づけることができる。ただしこのことは、土地所有者が権利の問題として、全事例において最大限の法定利息が認められる権利が与えられるわけではない。利率は法定利率を超えてはならない[12]。利息は単利ではなく複利で支払われる[13]。運輸省による土地取得に関して州法が規定する6%の率[14]は、それが正当な補償とならない限り、裁判所は拘束を受けない[15]。

収用者は裁判所へ供託した全額につき、各供託日から信用（credit）を受ける[16]。供託資金は上訴裁判所の書記官により管理され、資金交付の権利を有する被収用者に対して支払われうるものであり、収用者が責任を負うべき利息とは別個のものであるにもかかわらず、利息は供託した資金について発生する。

利息は、利息が支払われる期間中に、被収用者が財産から得る賃借料および不動産果実について、ならびに／または当該財産または当該期間中、被収用者により占有されている当該財産の公正な賃貸料価値またはその一部について、減額の対象となる[17]。

1) Wayne Tp. in Passaic County v. Cassatly, 137 N. J. Super. 464, 349 A. 2d 545 (App. Div. 1975), certif. denied, 70 N. J. 137, 358 A. 2d 184 (1976).
2) Housing Authority of City of Hoboken v. Segal, 112 N. J. Super. 359, 271 A. 2d 439 (App. Div. 1970).
3) 州法 20：3－14；20：3－32.
4) 「略式の方法で」の決定という要件は、必ずしも証拠の提出を欠く手続を意味するものではない。Wayne Tp. in Passaic County v. Cassatly, 137 N. J. Super. 464, 349 A. 2d 545 (App. Div. 1975), certif. denied, 70 N. J. 137, 358 A. 2d 184 (1976).「利息に関する聴問(intereset hearing)」には、銀行員、経済学者の証言、あるいは収用の結果所有者にもたらされた利息代金に関する証拠を要求することができる。
5) 州法 20：3－32.
6) 州法 20：3－31.
7) 州法 20：3－30；20：3－31; State v. Milkon Realty, Inc., 119 N. J. Super. 156, 290 A. 2d 461 (Law Div. 1972); State by State Highway Com'r v. Seaway, Inc., 46 N. J. 376, 217 A. 2d 313 (1966).
8) 州法 20：3－30 参照。
9) Jersey City v. Realty Transfer Co., 129 N. J. Super. 570, 324 A. 2d 579 (App. Div. 1974), aff'd, 67 N. J. 104, 335 A. 2d 56 (1974). Realty Transfer 判決における最高裁の判断は、Tp. of Wayne v. Ricmin, Inc., 124 N. J. Super. 509, 308 A. 2d 27 (App. Div. 1973) において覆された。同判決は次のように判示している。法律は訴訟開始に基づいて利息の発生を命じているにもかかわらず、利息は収用者による占有の収用の日に発生した。
10) 州法 20：3－33.
11) State v. Interpace Corp., 130 N. J. Super. 322, 327 A. 2d 225 (App. Div. 1974).
12) Wayne Tp. in Passaic County v. Cassatly, 137 N. J. Super. 464, 349 A. 2d 545 (App. Div. 1975), certif. denied, 70 N. J. 137, 358 A. 2d 184 (1976); New Jersey Turnpike Authority v. Mori, 259 N. J. Super. 303, 612 A. 2d 967 (Law Div. 1992).
13) Borogh of Wildwood Crest v. Smith, 235 N. J. Super. 453, 563 A. 2d 73 (Law Div. 1988), aff'd, 235 N. J. Super. 404, 563 A. 2d 48 (App. Div. 1988).
14) またおそらく、ニュージャージー州高速道路公団に関しては州法 27：23－5 で定められた同一の利率となる。

15) Wayne Tp. in Passaic County v. Cassatly, 137 N. J. Super. 464, 349 A. 2d 545 (App. Div. 1975), certif. denied, 70 N. J. 137, 358 A. 2d 184 (1976).

16) 州法 20：3－31; Jersey City v. Realty Transfer Co., 129 N. J. Super. 570,324 A. 2d 579 (App. Div. 1974), aff'd, 67 N. J. 104, 335 A. 2d 56 (1974); Wayne Tp. in Passaic County v. Kosoff, 73 N. J. 8, 372 A. 2d 289 (1977).

17) 州法 20：3－31．問題：賃借料と利益との相殺権は、収用者が被収用者に対して行う明渡し通知の送達に基づいてのみ発生するのであろうか。賃借料と利益との相殺額は、短期の占有者に対する公正な財産の賃貸価値に制限されるのであろうか。州法 20：3－19 と比較せよ。

§2695．被収用者のその他の資格――生活再建支援

生活再建支援法[1]およびそれに基づいて制定された規則[2]は、州および地方の土地取得事業により不動産を取得される結果、立ち退きを余儀なくされる者に対して、資金面・実質面での生活再建支援を規定している[3]。その支援には、移転費用、調査費用、移転費用に代わる事業継続費用、代替住居特別手当、差額費用の貸付およびその他同法に規定されている支出などが含まれる。生活再建支援のための金銭は、収用手続において定められた正当な補償に上乗せされる。ただしそれは、別の方法によっては収用補償の範囲内に含まれない限度でのみしか認められない[4]。財産所有者が利得の資格を得るためには、同法の諸要件を遵守しなければならない[5]。利益を侵害された者（any aggrieved person）はある機関の決定に対して、その機関を相手取り、決定通知後 90 日以内に、上訴を提起することができる。さらに不服がある場合には行政手続法（Administrative Procedure Act）にしたがって裁判所事務局（the Office of Administrative Law）に上訴することができる[6]。

被収用者は収用される財産上の動産を放棄するのは自由であり、収用者は自己の費用において放棄された動産を撤去することができる[7]。

1) 州法 20：4－1 以下；また、州法 27：7－72 も参照。

2) 州法施行規則（N.J.A.C.）5：11－1 以下；同規則 16：6－1.1 以下。

3) 同法はまた、建設法典の強制執行活動、複合住宅に影響を及ぼす火災その他の緊急事態、または環境管理に基づく建築物その他の施設の任意の修復計画などによって生ずる立ち退きに関する利益についても規定している。

4) 州法 20：4－18; State Com'r of Transp. v. P. & C. Realty Co., Inc., 121 N. J. Super. 554, 298 A. 2d 98 (Law Div. 1972).

5) Marini v. Woodstown, 146 N. J. Super. 235, 369 A. 2d 919 (App. Div. 1976).

6) 州法施行規則 16：6－3.3；州法 52：14B－1 以下.

7) American Salvage Co. v. Housing Authority of Newark, 14 N. J. 271, 102 A. 2d 465 (1954).

§2696．被収用者のその他の資格――農業用または園芸用の土地

「1964 年農地査定法」[1]に基づく価値評価、査定および課税が可能な農業用または園芸用の土地の収用者は、被収用者に対して補償をしなければならないが、その内容は、収用手続という侵害の結果生ずる、未収穫の作物その他の農業生産物を収穫して得られる所得の喪失であり、その金額は適切な収穫時期に応じて、平均的生産寿命の残余期間に照らして決定される。この補償項目は、通常の収用の場合の収用土地の公正な市場価値による補償とは別個のものである[2]。

1) 州法 54：4－23.1 以下.

2) 州法 20：3－29.1.

§2697．被収用者のその他の資格――租税の返還

財産所有者が、権原が収用者に帰属しまたは占有権を獲得する日よりも前に不動産税を納付した場合には、当該所有者は、収用者に権原が帰属し、または占有権を獲得した日から日割りにより納付した租税を収用者から返還を受ける権利を与えられる[1]。当該租税の分配に関して争いがある場合には、上訴裁判所が略式の方法によりその争いに判決を下すことができる[2]。

1) 州法 54：4－3.3d；3.3c.

2) 州法 54：4－3.3e.

§2698．被収用者のその他の資格――経済的価値のない残余部分

事業目的によっては、ある画地の一部分のみの収用で足りる場合がしばしばある。しかしながら部分収用によって、経済的にはほとんどあるいは全く無価値な部分を残すという影響を与えることがありうる。法律は、そのような場合には収用者が、自己の判断または被収用者の請求に基づいて、画地全体を取得しなければならないと規定している[1]。

1) 州法 20：3－37；参照 State v. William G. Rohrer, Inc., 80 N. J. 462, 404 A. 2d 29 (1979). また州法 27：7－22.6 も参照。

§2699．被収用者のその他の資格――買戻権

特定の状況の場合に、州の相手方である被収用者は、収用財産における利益を買い戻す法律上の権利を有している。州法 52：31－1.4 および 52：31－1.5 は次のように規定している。

「州は、係争の土地および施設あるいはその利益または選択権を処分する最終判断を下してから 10 年以内に取得した土地および施設を処分する競売に先立ち、州が取得した時点で、従前所有者の財産に集められた利益を正確な公正市場価値で買い戻す権利について、財産記録上の所有者に通知し提供しなければならない……。[1]

この手続では、記録上の所有者は、仮に係争の財産がその者の財産に集められていなくとも、正確な公正市場価値での買戻しから排除されてはならない。」[2]

同法に基づく買戻権は、100,000 ドル以下と評価される不動産利益に関する州法 52：31－1.3 に含まれる制限の対象とはならない[3]。

1) 州法 52：31－1.4．記録上の所有者には、その法定相続人または（物的財産）受遺者 (the heirs or devisees) は含まれない。Id.
2) 州法 52：31－1.5.
3) Quarry Hills Dev. Corp. v. New Jersey Dept. of Transp., 267 N. J. Super. 1, 630 A. 2d 788 (App. Div. 1993).

§2700．被収用者のその他の資格――その他

特定の状況の場合に、被収用者は、調査・検査[1]を目的とする収用者の財産への立入りに関して発生する支出の払戻しを受ける権利が与えられる。その他、訴訟の棄却[2]、取り下げ[3]、また逆収用訴訟の容認[4]に関して発生する支出についても同様である。

州のハイウェー建設が、私有財産へ飲料水を供給するのに利用されている水源を破壊することにつながる場合には、当該土地所有者は新たな水源を建設するコストに関する権利が与えられる[5]。

1) 前掲第 2638 章参照。
2) 前掲第 2668 章参照。
3) 前掲第 2672 章参照。
4) 後掲第 2701 章参照。
5) 州法 27：7：21.1；7－21.2.

§2701．逆収用

「逆」収用とは、政府の行為が私有財産の収用となることを根拠として、正当な補償の支払いを強制するために政府を相手取って行われる、個々の財産所有者による行為である。逆収用と収用訴訟とは「同じ法的なコインの両面」である[1]。憲法上の収用であり正当な補償を支払う義務が認められる「直接」収用とは対照的に、「逆」収用訴訟は収用が実際に発生しているという決定を求めるものである。裁判権は上訴裁判所法律部に帰属する[2]。同裁判所が憲法上の収用が存在すると判示すると、補償が支払われなければならない。この複雑な話題について完全に議論することは本章の範囲を超えるが、弁護士は、憲法上の収用を構成する政府の侵害のレベルを形成している一連の事例について、非侵害的「収用」という文脈で熟知する必要がある[3]。

財産所有者からその合理的な利用の全てを効果的に剥奪してしまうような、ゾー

ニング、環境上の規制その他の非侵害的行為などのような政府の規制は、補償を必要とする収用となる[4]。規制計画は、財産の実用的な利用の全てを否定し、または私有財産の利益的利用を実質的に破壊しない限り、通常は支持される[5]。逆収用の請求を評価する際に、裁判所は一般的に次の3つの要因を考慮する。すなわち、(1)政府の規制の密度、(2)土地所有者の財産の利益的利用に対する損害の性質および程度、(3)所有者がそれを剥奪されている期間である[6]。

近年、ニュージャージー州裁判所は、環境上の問題がかかわる場合に、財産権に対する重大な規制を黙認するという意思を示している[7]。

財産を取得する計画作成それ自体が補償を要する収用[8]となることはなく、一時的に価値を下げることもない[9]。しかし、公的利用の可能性のために私有財産を長期間保有することは、別の事案で一時的な収用とされているように[11]、補償を要する収用を構成するものと判示されている[10]。

たとえ収用法に基づくものであっても、逆収用の責任問題（liability issue）について、陪審審理を受ける権利は存在しないことに注意しなければならない[12]。

「直接」収用とは対照的に、逆収用が容認された財産所有者は、上訴裁判所の裁量により、判決かあるいは当事者間の友誼的（amicable）合意のいずれによって訴訟が終了したかどうかにかかわらず、現実に発生した合理的な鑑定士費用、弁護士費用、技師費用を含む、合理的な費用、支払金、支出の支払を受ける権利を与えられる[13]。

収用者が、財産利益を収用している（その後、その利益は存在しないものと決定される）との善意の誤解に基づいて、鑑定を行い、財産所有者へ補償を提供し、またその「収用」を放棄した場合、さらに所有者が補償の提供を拒否し、被った損失に対して補償をあてにしない場合には、収用は発生せず、エクイティ上の禁反言（equitable estoppel）は適用されない[14]。

1) 2 Nichols, Eminent Domain (Sackman ed. 1985), Sec. 6.21 (1) at 6－137.

2) Orleans Buildings & Developers v. Byrne, 186 N. J. Super. 432, 453 A. 2d 200 (App. Div. 1982).

3) Miller v. Schoene, 276 U. S. 272, 48 S. Ct. 246, 72 L. Ed. 568 (1928); Goldblatt v. Town of Hempstead, 369 U. S. 590, 82 S. Ct. 987, 8 L. Ed. 2d 130 (1962); Penn Cent. Transp. Co. v. City of New York, 438 U. S. 104, 98 S. Ct. 2646, 57 L. Ed. 2d 631 (1978), reh'g denied 439 U. S. 883, 99 S. Ct. 226, 58 L. Ed. 2d 198 (1978); Agins v. Tiburon, 447 U. S. 255, 100 S. Ct. 2138, 65 L. Ed. 2d 106 (1980); Keystone Bituminous Coal v. DeBenedictis, 480 U. S. 470, 107 S. Ct. 1232, 94 L. Ed. 2d 472 (1987); Nollan v. California Coastal Commission, 483 U. S. 825, 107 S. Ct. 3141, 304 97 L. Ed. 2d 677 (1987); Dolan v. Tigard, 512 U. S. 374, 114 S. Ct. 2309, 129 L. Ed. 2d 304 (1994), on remand, 319 Or. 567, 877 P.2d 1201 (1994).

4) Lucas v. South Carolina Coastal Council, 505 U. S. 1003, 112 S. Ct. 2886, 120L. Ed. 2d 798 (1992), on remand, 309 S. C. 424, 424 S.E.2d 484 (1992); Morris County Land, etc. v. Parsippany-Troy Hills Tp., 40 N. J. 539, 193 A. 2d 232 (1963) (but see Gardner v. New Jersey Pinelands Commission, 125 N. J. 193, 593 A. 2d 251 (1991)); Board of Ed. of Morritown v. Palmer, 88 N. J. Super. 378, 212 A. 2d 564 (App. Div. 1965), rev'd as premature, 46 N. J. 522, 218 A. 2d 153 (1966); Washington Market Enterprises v. Trenton, 68 N. J. 107, 343 A. 2d 408 (1975)（地域が荒廃し、財産の価値がほぼゼロにまで減少するというような結果を引き起こす荒廃区域の宣言を、その後の土地取得をせずに行った）.

5) Harrington Glen, Inc. v. Municipal Bd. of Adjustment, 52 N. J. 22, 243 A. 2d 233 (1968); Schiavone Constr. Co. Hackensack Meadowlands Dev. Comm'n, 98 N. J. 258, 486 A. 2d 330 (1985).

6) Rieder v. State Dept. of Transp., 221 N. J. Super. 547, 535 A. 2d 512 (App. Div. 1987).

7) Gardner v. New Jersey Pinelands Commission, 125 N. J. 193, 593 A. 2d 251 (1991)（松の生育地域）; In re Loveladies Harbor, Inc., 176 N. J. Super. 69, 422 A. 2d107 (App. Div. 1980), certif. denied, 85 N. J. 501, 427 A. 2d 588 (1981)（湿地）; Sands Point Harbor, Inc. v. Sullivan, 136 N. J. Super. 436, 346 A. 2d 612 (App. Div. 1975)（湿地）; Toms River Affiliates v. Department of Envtl. Protection, 140 N. J. Super. 135, 355 A. 2d 679 (App. Div. 1976), certif. denied, 71 N. J. 345, 364 A. 2d 1077 (1976); Matter of Egg Harbor Associates, 94 N. J. 358, 464 A. 2d 1115 (1983)（沿岸地域）; New Jersey Builder's Ass'n v. Department of Envtl. Protection, 169 N. J. Super. 76, 404 A. 2d 320 (App. Div. 1979), certif. denied, 81 N. J. 402, 408 A. 2d 796 (1979)（松の生育地域）; Spiegle v. Beach Haven, 46 N. J. 479, 218 A. 2d 129 (1966), cert. denied, 385 U. S. 831, 87 S. Ct. 63, 17 L. Ed. 2d 64 (1966)（砂丘の保護）; Lomarch Corp. v. Mayor of Englewood, 51 N. J. 108, 237 A. 2d 881 (1968)（公園目的のための猶予）.

8) Id; Kingston East Realty Co. v. State, 133 N. J. Super. 234, 336 A. 2d 40 (App. Div.

1975) (ハイウェーの平面線形地図の提出); Far-Gold Constr. Co. v. Chatham, 141 N. J. Super. 164, 357 A. 2d 765 (App. Div. 1976).

9) Schnack v. State, Dept. of Transportation, 160 N. J. Super. 343, 389 A. 2d 1006 (App. Div. 1978), certif. denied, 78 N. J. 401, 396 A. 2d 587 (1978).

10) Lomarch Corp. v. Mayor and Common Council of Englewood, 51 N. J. 108, 237 A. 2d 881 (1968); Beech Forest Hills, Inc. v. Morris Plains, 127 N. J. Super. 574, 318 A. 2d 435 (App. Div. 1974).

11) First English Evangelical Lutheran Church of Glendale v. County of Los Angeles, 482 U. S. 304, 107 S. Ct. 2378, 96 L. Ed. 2d 250 (1987), on remand, 210 Cal.App..3d 1353, 258 Cal.Rptr. 893 (1989), cert. denied, 493 U. S. 1056, 110 S. Ct. 866, 107 L. Ed. 2d 950 (1990); Littman v. Gimello, 115 N. J. 154, 557 A. 2d 314 (1989), cert. denied, 493 U. S. 934, 110 S. Ct. 324, 107 L. Ed. 2d 314 (1989).

12) Van Dissel v. Jersey Central Power and Light Co., 181 N. J. Super. 516, 438 A. 2d 563 (App. Div. 1981), certif. denied, 89 N. J. 409, 446 A. 2d 142 (1982), vac'd,465 U. S. 1001, 104 S. Ct. 989, 79 L. Ed. 2d 224 (1984).

13) 州法 20：3－26 (c).

14) Klein v. State, Dept. of Transp., 264 N. J. Super. 285, 624 A. 2d 618 (App. Div. 1993).