

ゴルフ場補償
Report No. 9-4

作成者	S. M
作成日	1987.3

ゴルフ場補償のなきどころと留意点

ゴルフ場施設は80ha～100haに及ぶ大規模なスポーツ施設であり、通常預託金会員（メンバー）という特異な権利者が付着している規格施設である。

その施設数は昭和60年現在すでに1,496施設に及んでおり、さらに増加する傾向にあるとともに山間高速道路、郊外型大規模団地、空港等といった郊外型の公共事業の増大傾向と相まって、今後このような公共事業施行に際して、ゴルフ場施設が支障する可能性は高くなってきている。

しかし、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（以下「要綱」と呼ぶ）及びいわゆる「用対連基準」（以下「基準」と呼ぶ）が定められた昭和37年当時においては、そのゴルフ場の数はわずかに295施設であり、その設けられる地域も公共事業の少ない郊外の山間丘陵地であったことから、ゴルフ場施設が公共事業施行に際して支障する可能性は僅少であった。このため「要綱」及び「基準」においては、ゴルフ場という特異な施設の取り扱いについて、ほとんど考慮されていなかったように思われる。

ここで「基準」とは、法律と同じ効力を持つものではないが、行政実務上はこれらを指針として補償がなされている。また、これら「基準」及び「同基準細則」（以下「基準等」と呼ぶ）には、補償項目と算定方法が詳細に規定されている。従って、この「基準等」の規定にそっていけば、具体の案件について、その大部分は処理可能であり、また逆に「基準等」のどの規定に準拠して処理したかが補償実務においては重要な議論となる。

しかし、さきに述べたように「基準等」は、このゴルフ場という特異な施設の用地取得を考慮して定められたものではない。したがって「基準等」の規定を形式的にあてはめて処理することは困難であり、またそのような形式的処理にする補償は、ゴルフ場が被る損失の実態にそぐわないものとなる危険性がある。（過去において、ゴルフ場の特異性を十分認識することなく、「基準等」の諸規定を形式的にあてはめて補償額を算定し、これをもって補償交渉に臨んだため、その交渉が行き詰まった例がある）

すなわち、ゴルフ場補償に際しては「基準等」に直接規定されていないような種々の問題が発生するとともに、公共事業施行に際してゴルフ場施設が支障した例は少なく、開示されている補償事例（先例）もほとんどない。このため、ゴルフ場補償を行うに際しては、「基準等」の諸規定を十分理解しておくことは当然のことであるが、これに加えて、憲法第29条

3項の「正当な補償」の理念にたち、社会の通念に照らして、ゴルフ場の特異性に起因する個々の損失の発生に対する補償内容・項目を指摘の上、適正な算定方法をその都度決定していくほかない。

しかるに、補償内容についての上部検査機関との議論においては、「基準等」のどの規定に準拠して処理したのか、補償先例はあるのか、あるいは判例はどうなっているのか、といった内容が中心となることが多い。ここに補償コンサルタントとして、ゴルフ場という特殊な施設の補償を行う場合の苦勞（なきどころ）がある。

すなわち、ゴルフ場補償においては、さきに述べた通り、当然発生すると認められる損失についても、その補償項目及び算定方法について、具体的規定のないものが多く、補償工法の選択（適性コース改造案の指摘等）に際しても「基準等」の規定、あるいは先例等を単純に参考とすることは出来ない。そのため、適正補償額の算定そのものが困難であるとともに、加えて、基準・先例・判例等によって、その補償内容の妥当性を端的に論証すること（かかる先例による論証は安易ではあるが、もっとも説得力がある）も困難となっている。

とはいえ、「基準等」に規定されていないこと、あるいは補償先例がないこと等を理由に補償を行わなければ、用地実務者あるいは補償コンサルタントの立場は一面安全ではあるが、ゴルフ場のような特殊施設の用地取得を円滑に行うことはほとんど不可能なものとなり、また、起業者としては過大でも過少でもない適正な補償額を提示して補償交渉に臨んだことにはならないと考えられる。

従って起業者あるいは補償コンサルタントとしては、そのゴルフ場の特異性を十分に認識・理解した上で、その損失内容及び機能回復の方途を検討し、正当な補償額を算定するとともに、上部検査機関に対しては、先例等がなくても補償すべきであることについて、その都度議論をつくして対処していくほかない。

幸い、我々は困難な議論を行いつつも、これまでゴルフ場の補償案件について、いくつかの実績（ゴルフ場廃止1件、移転補償1件、構内改造補償3件）をつむことができた。このため、初期のゴルフ場補償案件の処理とは比較にならないほどスムーズな処理が可能となっており、また補償先例による補償内容の妥当性の論証も可能となってきた。しかし、ゴルフ場補償には土地評価から始まり、建物・工作物補償、立木補償、営業補償、コース造成工事費補償等のそれぞれについて、ゴルフ場であることに起因する特異な問題がふくまれてお

り、ゴルファーキテクト等専門スタッフも必要であって、その作業量も膨大である。従って、より精度の高い補償業務を完遂するためには、専門スタッフ及び補助者を含む、いわばプロジェクトチームのような作業班が要求されるものである。この点において日常業務の一環として処理し得る案件とは、その質を異にしていると思われるが、以下、ゴルフ場補償に際して特に留意すべき(1)適正補償工法の選択と(2)預託金会員に係る補償の取扱いについて、簡単に紹介しておく。

(1)適正補償工法の選択

通常ゴルフ場は18ホール(アウト9ホール, イン9ホール)がクラブハウスを中心に循環出来るようにレイアウトされている。その敷地は80ha~100haに及ぶものであり、その規模が他に類を見ない大規模な一種の規格施設であって、9ホールを最少単位として18ホール, 27ホール, 36ホールのゴルフ場となるが、そのコースは歩経路, リフト等によって循環できるようにレイアウトされている。

従って、その一部が起業地に取り込まれた場合、何等かの影響がゴルフ場全域に及ぶのが通常であって、その支障の程度によって対象ゴルフ場の移転, 改造, 縮小, 廃止等種々の補償方法が検討されることになる。

概して言えば、18ホールゴルフコースの内、起業地として1~3ホール程度の支障が発生した場合は、われわれの体験から見ればコース改造工法によって対処し、9ホール以上の支障が生じた場合には残コース(ホール)を生かしたコース改造は事実上困難であると判定されることが多く、この場合全面移転と廃止の両面より検討し、結果として経済的と認められる廃止が選択された例がある。

ここで、ゴルフ場用地が支障する場合における最も一般的なケースは、コースの一部、すなわち1~3ホールが支障し、いわゆるコース改造工法を妥当な工法として選択した場合である。これは従前のゴルフコースを改造することによって、機能復原し、等価と認められる改造案に基づき、その工事費補償額を算出するものであるが、その改造案がいかなるものであるかによって、その補償額は大幅に(億円単位で)異なることになる。従って、コース改造案の妥当性の検証は極めて重要であって、各種検査機関において、この妥当性に関する検討

が最重要課題として議論されたが、その詳細な内容はここでは省略する。

(2) 預託金会員に係る補償の考え方（ゴルフ場廃止の場合）

ゴルフ場は、通常一部パブリックコースを除き、一定のメンバーを中心に運営されていることが多い。

すなわち、ゴルフ場の会員制度は、大別して次の3種類に分類される。

- ① 社団法人制ゴルフクラブ
- ② 株主会員制ゴルフクラブ
- ③ 預託金会員制ゴルフクラブ

しかし上記類型の内、預託金会員制が全国のゴルフ場の90%を占めており、われわれが関与したものは、すべて預託金会員制ゴルフクラブであった。

ここで補償上問題となるのは、この預託金会員の法的地位は法令上明文化されていないために、補償上どのような立場の者として処理されるかという問題である。すなわち「要綱」第4条においては補償を受ける権利者として「土地等の権利者に対してするものとする」と規定されているが、ここで預託金会員は補償上の関係人に含まれるかという問題がまず出てくる。

我々が体験したゴルフ場補償案件では前述のごとく廃止を前提とした補償額を算出せざるを得なくなったケースがあり、この場合ゴルフ場経営者は、会員に対して会員権の時価相当額を返却するものとし、これに係る補償額は返却される会員権の市場価格（時価）相当額から入会預り金（保証金）を控除することにより算定した。

このことについては特に

- イ. 預託金会員権の法律上の地位と
- ロ. 会員権補償が市場価格で補償されなければならない根拠

の2点について、検査機関から質問があったが、これについての回答は概ね次のようなものである。

イ. 預託金会員権の法律上の地位

預託金会員権の法律上の性質は債権的性質の権利であるとされるのが判例及び通説となっている。これまで判例及び通説の採用するところにしたがい預託金会員権を債権的性質の権利であると認識の上補償を行った。権利の内容について述べれば、預託金会員権はクラブ規則に従いゴルフ場を優先的に利用しうる権利であるが、第三者に対する抵抗力、排他性は有しない。従って、妨害排除請求権等については、ゴルフ場経営については認められるが、第三者に対しては否定されるものである。

ロ．会員権補償が市場価格で補償されなければならない根拠

預託金会員権が債権的性格を持つものとするれば、その補償理論上の取り扱いはいかになるか。「基準」第4条においては補償を受ける権利者として「土地等の権利者に対してするものとする。」と規定され、又、土地収用法第68条においても「土地所有者及び関係人である」と規定している。

ここで預託金会員がいわゆる関係人といえるか否かについては、過去の補償事例、及び建設省公共用地課の一致した見解として、預託金会員は単なる債権者であって関係人の中には入らないとして処理しており、また、理論的にもそのように取り扱われている。

すなわち関係人として登場する者は、土地に関し地上権、賃貸権、抵当権等の権利を有するもの及び土地に定着する物件に関し所有権その他の権利を有する者であって直接土地あるいは地上物件に対して権利を有しない者は関係人として登場してこない。

これを敷衍して行くと、関係人とは土地に対する物権者、物権的傾向を有する借地権者及び借家人までであり、少なくとも登記簿上の甲区欄又は乙区欄に登記される可能性のある権利者、又は、借地借家法等特別法により物権的性格を付与された権利者である。

このように見ると預託金会員は単なる債権者であり、起業者が直接補償すべき対象者ではない。

しかし、預託金会員は債権であることは明らかであるが、さきに述べた通り、譲渡性を有する特殊な権利ないし法律上の地位である。

そこで、ゴルフ場の廃止補償に当たって、会員との直接の契約当事者であるゴルフ場経営者は営業廃止に至るや、会員との間で結ばれた契約を円満に解除する必要がある。

この円満解決のためには、市場性ある会員権について預託金額（額面）を下回って市場価

格が形成されている場合には、営業廃止に至ったとしてもゴルフ場経営者は預託金額の返還によって契約解除が可能であり、会員権補償の問題は発生しないと思われる。

しかし、市場価格が預託金額を上回っている場合には、預託金の返還のみではならず、譲渡すれば得られたであろう正当な取引価格を補償し、円満に契約解除手続きを行なう必要がある。その原因となった起業者は預託金の返還では足りない部分を通損として計上し、会社側にその円満な営業廃止を行わせる必要がある。

これが会社側に一括して契約解除に要する費用（市場価格総額と預託金総額の差額分）を補償した理由であり、その差額の判定にあたって必要となる市場価格は、多数の会員権取引事例とゴルフ場の品等、会員数等より算出される。