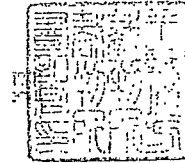


これは正本である  
平成20年4月25日  
千葉地方裁判所民事第3部  
裁判所書記官 赤坂



平成20年4月25日判決言渡・同日原本領収 裁判所書記官 赤坂 剛  
平成18年（行ウ）第15号 仮換地指定の変更通知取消請求事件  
口頭弁論終結日 平成20年3月4日

判 決

[Redacted]

原 告	[Redacted]
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	笠 井 盛 男
同	笠 井 直 人
同	小 笹 勝 章
同	竹 内 章 子

千葉県松戸市紙敷728番地の1

被 告	松戸市紙敷土地区画整理組合
同 代 表 者 理 事 長	湯 浅 元 禎
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	橋 本 勇
同 訴 訟 復 代 理 人 弁 護 士	羽 根 一 成
主 文	

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告が原告に対し平成17年11月21日付けでした仮換地指定の変更処分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告の行った、土地区画整理事業のための原告所有の土地に係る2回の仮換地指定処分のうち2回目の平成17年11月21日付け仮換

地指定処分が、横の照応の原則に違反しているなどと主張して、同処分の取消しを求めている事案である。

1 前提事実等（証拠等の記載のない事実は、当事者間に争いが無いか、明らかに争わない事実である。）

(1) 被告は、千葉県松戸市（以下「市」という。）紙敷地区において、土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）を施行することを目的として、土地区画整理法（以下「法」という。）に基づき、昭和62年1月20日に千葉県知事から認可を受けて設立された土地区画整理組合である。

(2) 原告の祖父の[REDACTED]は、昭和62年1月20日当時、本件事業の施行地区内に以下の①及び②の土地（以下「本件従前地」という。）を所有しており、被告の組合員であった。

① 所在：[REDACTED] 地番：[REDACTED]，地目：宅地，登記簿地積661.15㎡

② 所在：[REDACTED]，地番：[REDACTED]，地目：宅地，登記簿地積760.3㎡

(3) [REDACTED]は、昭和62年2月21日に死亡し、同人を[REDACTED]が相続して被告の組合員たる地位を承継したが、[REDACTED]も平成9年3月15日に死亡し、同人を原告が相続して同地位を承継した。

(4) 被告は、平成4年3月31日付けで、各組合員の本件事業施行区域内の所有地につき、仮換地指定処分（以下「先の各処分」という。）を行い、本件従前地については、[REDACTED]に対し、以下の①の土地（以下「本件旧仮換地」という。）との仮換地指定処分（以下「先の処分」という。）を行った（甲2，弁論の全趣旨）。

① 街区番号：17，符号：1，地積：約660㎡

(5) 被告は、平成17年11月21日付けで、原告に対し、先の処分を撤回した上で、本件従前地につき以下の①の土地（以下「本件再仮換地」という。）

への仮換地指定処分（以下「本件処分」という。）を行った（甲3の1）。

① 街区番号：17，符号：50-1，地積：約464㎡

- (6) 被告は、本件処分の際、本件事業の施行区域内の宅地について、原則として、先の各処分により指定された土地の面積が722.54㎡以上のものについては、再度仮換地指定処分をして、30.8%の再減歩をすることとした。これに対して、同面積が200㎡以下のものについては、再減歩をせず、同面積が200㎡を超え722.54㎡未満のものについてはその面積に応じ、0%から30.8%の間の割合の再減歩をする（ $0.574114 \times \text{同面積} + 85.177 = \text{再減歩後の面積 (㎡)}$ ）と計算される。）こととした（以下「本件小規模宅地調整」という。）。

ただし、寺院や公団などの所有地については、再減歩の対象から除いたものがあり、マンションの敷地の再減歩はその全体を基準とするのではなく各共有者の持分を基準に決し、被告の従前の理事の所有地については先の各処分により指定された土地の面積にかかわらずそれぞれ30.8%の再減歩をしたものがある。

（乙5，21，22，弁論の全趣旨。以下、上記の再減歩に係る被告の方針全般を、「本件再減歩方針」という。）

- (7) 松戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年松戸市条例第26号）5条1項，別表第2は、本件事業の施行地区について、建築物の敷地面積は、商業業務地区では300㎡以上，その他の地区では200㎡以上でなければならないものと規定し（ただし，同条例10条1項はその特例を規定している。），同条例11条1項1号は，同条例5条1項に違反した建築物の建築主等を罰金に処するものと規定している。

## 2 争点

- (1) 原告の主張する本件処分の違法事由が自己の法律上の利益に係るか
- (2) 本件処分が横の照応の原則に違反するか

(3) 本件処分が法 9 1 条 1 項に違反するか

3 争点に関する当事者の主張

(1) 原告の主張する本件処分の違法事由が自己の法律上の利益に関係あるか  
(争点(1))

(被告の主張)

原告の場合は、本件再減歩方針における本件小規模宅地調整によって、本件事業の事業費（以下「本件事業費」という。）の不足額 9 3 億円を確保するために必要な本来の減歩率 3 0 . 8 % よりも減歩率を緩和されており、同方針に基づく本件処分が違法であるという主張は、原告の法律上の利益と関係がなく、行政事件訴訟法 1 0 条 1 項により許されない。

(原告の主張)

再減歩により確保すべき本件事業費の不足額は 8 0 億円にすぎず、これを捻出するために必要な再減歩率は本件処分に係る再減歩率よりも低いものであるし、本件処分が取り消されれば、原告は所有地の一部を回復し、本件旧仮換地上の住宅兼倉庫の取壊しを免れるから、照応の原則違反の主張は、原告の法律上の利益に関係がある。

(2) 本件処分が横の照応の原則に違反するか (争点(2))

(原告の主張)

本件再減歩方針においては、先の各処分により指定された土地の面積が 2 0 0 m<sup>2</sup>を超える宅地についてのみ再減歩を実施し、上記面積が 2 0 0 m<sup>2</sup>以下の宅地については再減歩を実施しないという不公平な取り扱いをしており、横の照応の原則（法 8 9 条 1 項）に違反していることが明白である。

また、被告の理事又は理事であった者らの 1 3 億円の連帯保証は、本件小規模宅地調整を条件とするものとは認められないし、仮にかかる条件付きであったとしても、上記面積が 2 0 0 m<sup>2</sup>を超える宅地の所有者のみに負担を強いることを正当化する理由とはならず、同理事らによる 1 3 億円負担で組

合員に利益が生じるならば組合員全員で享受すべきであり、同理事らが保証債務を現実に履行するか、求償権を放棄するか、明らかでない。

さらに、先の各処分により指定された土地の面積が200㎡を超える土地の所有者に対し、清算金もない。

(被告の主張)

先の各処分により指定された土地の面積が200㎡以下の宅地に再減歩が実施されなくても、これによって生じる被告の収入の減少分を被告の理事又は理事であった者らが負担しており、上記面積が200㎡を超える宅地の所有者に負担が課されたわけではないから、横の照応の原則には違反しない。

すなわち、同理事らは被告の金融機関に対する債務につき13億円の連帯保証債務を負っているところ、この連帯保証債務が履行された場合の被告に対する求償権は、13億円相当の本件小規模宅地調整がされることを条件に放棄される、いわば負担付き贈与であるので、専ら同理事らの負担によって上記面積が200㎡以下の宅地には再減歩が実施されないことになる。

(3) 本件処分が法91条1項に違反するか(争点(3))

(原告の主張)

法91条1項は、過少宅地とならないよう換地を定めることができる場合を、事業主体が公共団体の場合に限っており、本件のように組合施行の場合に小規模宅地調整を行うことは照応の原則に違反する。

(被告の主張)

法91条1項の措置が一定の場合に限られているのは、当該措置の財源を生み出すために当該措置の対象とならない宅地に本来の減歩率を超える減歩を強いるためであり、本件のように措置の対象外の者に特別の負担を求めない場合には問題とならない。

また、現実には組合施行でもかかる措置が一般に行われている。

### 第3 当裁判所の判断

- 1 前記前提事実及び後掲の証拠等によれば以下の事実が認められる。
  - (1) 被告は、昭和62年から本件事業を推進してきたが、地価の下落により事業費の資金源である保留地の評価額が大幅に下落したことなどの事情から資金不足に陥り、それがためその当時の理事らの連帯保証の下に借入れを重ねたことにより、平成13年3月31日には、4つの金融機関（以下「本件各金融機関」という。）からの借入れの合計が、元金165億6800万円、利息損害金13億円となり、返済が滞っていた（乙13， 弁論の全趣旨）。
  - (2) 本件各金融機関は、平成13年11月から平成14年4月にかけて、被告所有の保留地などに仮差押えをするとともに、同月には、それぞれ被告及び被告の連帯保証人である理事又は理事であった者（以下「保証人理事」という。）に対する貸金返還請求訴訟（以下「金融機関との訴訟」という。）を千葉地方裁判所松戸支部に提起した（乙13， 弁論の全趣旨）。
  - (3) 平成15年6月22日、被告の総会が定足数不足のため流会となり、出席組合員による協議会が開催され、金融機関との訴訟の対応策として、再減歩により本件事業を再建し、その際に200㎡以下となる宅地の負担を保証人理事が負担することとできないか検討され、このことを記載した同月発行の組合だよりが各組合員に配布された（乙10， 11）。
  - (4) 被告は、平成15年7月11日、松戸市長に対し、要望書と題する書面（理事らが署名押印したもの）を提出し、金融機関との訴訟の問題が解決するよう市の支援を求めるとともに、被告としては再減歩により金融機関への返済資金を捻出する予定であるが、保証人理事の負担で200㎡以下の宅地所有者の負担を賄うことを約し、このことを記載した同年8月発行の組合だよりが各組合員に配布された（乙12， 20）。
  - (5) 平成15年8月27日に開催された、被告の組合員約40名が出席した協議会において、再減歩はするが200㎡以下の宅地はその対象から外す方針の採用が検討され、このことを記載した同年9月発行の組合だよりが、後記

(6)の「和解に向けた裁判所の所感」と題する書面と併せて各組合員に配布された(乙13)。

(6) 千葉地方裁判所松戸支部は、平成15年9月4日、金融機関との訴訟に係る和解協議において、それぞれの当事者双方に対し、概ね以下ア・イの内容の「和解に向けた裁判所の所感」と題する書面(以下「所感」という。)を提示した(乙1)。

ア 本件各金融機関は、合計で元金165億6800円及び利息損害金13億円の支払を求めているが、現時点の被告には支払不能であり、将来被告が本件事業を再建でき、再減歩により保留地を増加させて約80億円の収入があり、行政支援などによる収入があっても、他に工事費等の支出もあることから、結局、本件各金融機関への支払として約26億円は不足してしまう。

イ 裁判所としては、本件各金融機関において、上記約26億円のうち、利息損害金分13億円について債務免除し、残額約13億円を保証人理事の負担とする解決を要望する。

(7) 被告は、平成15年10月、複数回にわたり協議会を開催して、参加した組合員に対し、本件小規模宅地調整をした場合の結果の概要を説明した(甲4、弁論の全趣旨)。

(8) 被告は、平成15年11月2日、第15回総会において、概ね以下アないしイの内容の本件事業の再建計画案を議決し(以下、議決された再建計画案を「再建計画」という。)、このことを記載した同月発行の組合だよりが各組合員に配布された(乙2、14)。

ア 再建の計画は、裁判所から提示された「所感」を基本とする。

イ 事業費の不足額のうち、再減歩により80億円相当の保留地を抛出する。

ウ 再減歩を実施しても200㎡以下の宅地を生じさせない。再減歩を実施して200㎡から500㎡となる宅地については再減歩を低減する。

エ 再減歩によってもなお不足する額は、保証人理事の金融機関に対する債務保証による。

オ 平均16.05%の再減歩を実施し、最終減歩率を53.33%とする。

カ 保証人理事の債務保証に拠る金額は、保留地の売却金額等により増減する。

(9) 被告は、平成16年2月1日、第16回総会において、従前の事業計画を、再減歩などにより保留地を増加させ、資金計画について、連帯保証人の債務保証により、約26億円の「寄付金その他」の歳入を新たに予定し、平成20年度の歳出として利子13億円、同年度の歳入として「寄付金その他」約26億円を新たに予定するなど変更する等を承認した（以下、承認された変更案を「変更事業計画」という。乙3）。

(10) 被告は、平成16年3月28日、第17回総会において、概ね以下のアないしエの内容の金融機関との訴訟に係る和解案を承認し、金融機関との訴訟は、同月31日、同内容の和解（以下「本件和解」という。）が成立して終了した（乙4、弁論の全趣旨）。

ア 被告は、本件各金融機関に対し、合計で、元金165億6800万円及び利息損害金13億円の債務を負うことを確認し、保証人理事らは、本件各金融機関に対し、上記各債務の連帯保証債務を負うことを確認する。

イ 被告は、本件各金融機関に対し、平成21年3月31日までに、アの債務のうち合計152億6800万円を支払う。

ウ 保証人理事は、本件各金融機関に対し、平成21年3月31日までに、アの債務のうち合計13億円を支払う。

エ 被告及び保証人理事が、本件金融機関に対し、平成21年3月31日までに、アの債務のうち合計165億6800万円を支払ったときは、本件各金融機関はアの債務の残額を請求しない。

(11) 被告は、平成17年3月27日、第19回総会において、本件再減歩方針



に沿った換地設計の変更案の承認をした（弁論の全趣旨）。

(12) 被告は、平成18年2月発行の組合だよりを各組合員に配布して、再減歩における減歩ゼロ分及び緩和分については、保証人理事らが負担するもので、変更事業計画では、歳入の「寄付金その他」の項目で理事の保証債務として位置付けられている旨説明した（甲16）。

(13) 本件再減歩方針に基づく各仮換地指定処分により、確保された再減歩地積は6万6711.01㎡で、その平成17年11月21日における評価金額は80億2396万4000円である（乙5，22）。

(14) 本件事業施行地につき、一律に30.8%の再減歩をするならば、確保される再減歩地積は7万8024.73㎡で、その平成17年11月21日における評価金額は93億1916万8000円であり、200㎡に満たない宅地が多数発生する（乙5，22，弁論の全趣旨）。

## 2 本件処分が横の照応の原則に違反するか（争点(2)）

(1) 仮換地指定処分により指定された仮換地が、位置、地積等の個々の点につき従前の土地と多少照応しない場合でも、それだけで直ちに同処分が違法とされるものではなく、法89条1項所定の諸要素等を総合的に勘案してもなお従前の土地と著しく条件が異なり、かつ近隣の土地所有者に比較して著しく不利益な処分をしたものであって、そのことにつき合理的な事由を欠如する場合でない限り、同処分は違法とはならないものと解すべきである。

### (2) 本件処分の不利益性

原告は、本件処分により、本件旧仮換地からは3割近く再減歩された本件再仮換地を指定されており、本件再減歩方針の下、先の各処分により指定された土地の面積が200㎡以下の土地の所有者が全く再減歩を受けないこととと比較すると、著しく不利益な処分をされたものという余地はある。

### (3) 合理的な事由を欠如するか

#### ア 本件再減歩方針の目的

しかしながら、本件処分において再減歩率が先の各処分により指定された土地の面積が200㎡以下の土地の所有者と異なることとなった根拠である本件再減歩方針につき、合理的な事由を欠如しているといえるか検討すると、まず、前記1(1)ないし(11)の本件再減歩方針の採用までの経緯によれば、同方針の目的は、被告の財政状態が悪化し、金融機関との訴訟も提起された状況下で、不足する事業費を再減歩により捻出して本件事業の破綻を回避しつつ、市条例で厳しい建築規制を受ける200㎡以下の宅地の発生をできるかぎり防止する、というやむを得ない目的であると認められる。

#### イ 本件再減歩方針の手段

そして、前記1(2)ないし(10)の本件和解までの経緯、同(12)の被告の説明及び弁論の全趣旨によれば、被告において、再減歩における200㎡以下の宅地の負担分を保証人理事らの負担とすることが検討された旨各組合員に周知され、歳入に理事の求償権放棄を見込んだ変更事業計画案が承認されても、多くが組合員であるはずの保証人理事らから異議が出た形跡がなく、かかる検討を前提に保証人理事らも本件和解に至ったと認められ、また、このような経緯を踏まえて、本訴において、被告は、保証人理事らからの求償を拒むことができる旨の法的外見解を表明していることからすれば、保証人理事らが、本件小規模宅地調整がされることを条件に、本件和解において本件各金融機関に対し13億円の支払をすること及び同条件が成就すれば、被告に対し、その支払に係る求償権の放棄をすることを黙示的に約したものと認められる。

このことと、前記1(13)、(14)からすると、本件再減歩方針の実質的な手段は、本件事業費の不足額と認められる約93億円を確保するために必要な減歩率30.8%を、保証人理事らの13億円の負担に対応する範囲で、所有地面積の少ない者から減免したというものであり、所有地面積の多い

者の犠牲の下にその少ない者が利益を受けた関係にはなく、むしろその少ない者が保証人理事らからの贈与等による金銭で再減歩分を供出した場合と同視できることから、一応相当なものといえる。

ウ この点、原告は、本件事業費の不足額は、約80億円にすぎず、仮に約93億円とするなら、再建計画（乙2）及び変更事業計画（乙3）は、法144条5号及び法86条4項3号に違反すると主張する。

しかしながら、本件和解において保証人理事らが支払うこととされた13億円は、被告の本件各金融機関に対する主債務の一部であり、被告が保証人理事から求償金債権の放棄を受けない限り、本件事業費はその分も不足したままであるから、同不足額は、依然として約93億円であるといわざるを得ない。

また、再建計画については、同計画及び同計画で引用され各組合員に配布されていた「所感」からは、事業費の不足額が再減歩により確保すべき80億円のほか13億円から26億円になると読みとることができるし、変更事業計画については、これが再建計画の上記内容を前提にするものであるほか、連帯保証人の債務保証として「寄付金その他」の約26億円の歳入が計上されて初めて歳出額が確保できているのであるから、本件事業費の不足額が約80億円でなく約93億円であっても、総会議案についての不実記載等があるとはいえず、換地計画が事業計画に抵触するともいえない。

さらに、原告は、再建計画（乙2）に「平均16.05%の再減歩を実施する」旨が記載されていることを挙げて、本件再減歩方針が同計画に反すると主張するが、同記載は、保証人理事の負担が別途されることを前提に、本件小規模宅地調整をしつつ80億円を確保するために必要な減歩率（再仮換地により減歩される面積を当初の従前地の面積で除したものの。）のみを記載したものであると認められ、同計画に反するとはいえない。

エ そうすると、本件再減歩方針、ないし同方針の下に本件処分がされたことに合理的な事由が欠如しているということとはできない。

(4)ア これに対して、原告は、地価が上昇して被告の保留地の一部が高額で売却されるといった事情が生じているから、保証人理事が上記1(8)カの再建計画の規定を根拠にするなどして、保証債務を履行しなかつたり、求償権の放棄をしないおそれがあると主張するが、将来、実際に保証人理事らが債務を履行しなかつたり、求償権を放棄しなかつたりして、被告が小規模宅地の発生防止の費用分も支出することとなれば、そのときは改めて本件再減歩方針の是非などが問題となり得るが、現時点では、前記(3)イのとおり、保証人理事らが小規模宅地対策費用を負担すると見込まれる以上、これを前提に再減歩率を定めることは許される。

イ また、原告は、本件再減歩方針は、マンションの敷地について共有者の持分を基準にするため再減歩をしないこととなる点が、横の照応の原則に違反する旨も主張するが、マンションの敷地のように共有者間に人的関係がない共有地について持分を基準として再減歩率を定めることも、一つの合理的な方法といえ、合理的な事由が欠如するものでない。

ウ その他にも、原告はるる主張するが、法的根拠が認められるものはない。

(5) したがって、本件処分が横の照応の原則違反により違法であるとはいえない。

### 3 本件処分が法91条1項に違反するか（争点(3)）

法91条1項は、照応の原則の例外を認め、特別の定めをすることができるものとし、仮換地指定処分又は換地処分が照応の原則に違反する場合にも、同項所定の場合にはなお同原則に違反しないものとする規定であると解される。

そうすると、本件処分は、上記のとおり、同項所定の場合に当たるか否かを問題とするまでもなく、照応の原則に違反するとはいえないから、本件の場合に同項違反の有無が問題となる余地はなく、したがって、本件処分が同項に違

反する旨の原告の主張は失当である。

- 4 以上によれば、争点(1)について検討するまでもなく、原告の請求には理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

千葉地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 堀 内 明

裁判官 阪 本 勝

裁判官 中 村 有 希