

平成21年7月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成20年(行コ)第221号 仮換地指定の変更通知取消請求控訴事件

(原審・千葉地方裁判所平成18年(行ウ)第15号)

(口頭弁論終結日 平成21年5月21日)

判 決

控 訴 人

上記訴訟代理人弁護士

同

同

同

同

同

笠 井 直 人

笠 井 盛 男

清 水 湛

小 笹 勝 章

竹 内 章 子

内 藤 勇 樹

千葉県松戸市紙敷728番地の1

被 控 訴 人

上記代表者理事長

上記訴訟代理人弁護士

同

松戸市紙敷土地区画整理組合

湯 浅 元 禎

橋 本 勇

羽 根 一 成

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

(1) 原判決を取り消す。

(2) 被控訴人が、控訴人に対し、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。

(3) 訴訟費用は、第1, 2審とも被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

主文同旨

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、控訴人が、被控訴人が行った土地区画整理事業のための控訴人所有の土地に係る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（以下「本件処分」という。）が、横の照応の原則に違反しているなどと主張して、本件処分の取消しを求めた事案である。

原審は、本件処分は適法であり、本件処分の取消しを求める控訴人の請求は理由がないとして、これを棄却した。

控訴人は、これを不服として、上記のとおり判決を求めて控訴した。

2 前提事実等

前提事実等は、原判決事実及び理由「第2 事案の概要」の「1 前提事実等」（原判決2頁3行目から3頁23行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

3 争点及び当事者双方の主張

争点及び当事者双方の主張は、次項に「当審における当事者双方の主張」を付加するほか、原判決事実及び理由「第2 事案の概要」の「2 争点」及び「3 争点に関する当事者の主張」（原判決3頁24行目から同5頁25行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

ただし、原判決5頁4行目の末尾に改行して、次のとおり加える。

「再減歩方針として、共有土地については、1区画としてしか利用できないものは1所有権として仮換地面積とし、共有者がそれぞれ利用している土地は、持分に応じて仮換地面積を求めるとされているところ、マンション敷地は1区

画としてしか利用できないにもかかわらず、持分に応じて仮換地面積を算出することとしているのは照応原則に違反する（1区画として仮換地面積を算出した場合再減歩率は30.8%となるのに、持分に応じた場合はゼロとなる。）。」

4. 当審における当事者双方の主張

(1) 控訴人

ア 本件処分が、土地区画整理法（以下「法」という。）91条1項、2項に違反すること

（法91条1項の違反について）

法91条1項は、公共施行の場合に限り、横の照応の原則の例外として、土地区画整理審議会の同意の下に（同条2項）、地積が小さい宅地につき、過小宅地とならないように換地を定めることができると規定しているところ、これを反対解釈すれば、本件のように公共施行でない組合施行の場合には、このような例外が認められないことは明らかである。組合施行の土地区画整理事業は、事業内容に限定がないため、必ずしも公共性の高い事業であるとはいえないし、多数決によって施行されるため、大規模宅地の所有者の犠牲の下に、多数派である小規模宅地の所有者に有利に土地を再配分する可能性があるため、法91条1項が適用されないと解釈すべきである。

以上によれば、組合施行であるにもかかわらず、過小宅地とならないように換地を定めた本件減歩方針の下に行われた本件処分は、法91条1項に違反し違法である。

（法91条2項の違反について）

法91条2項は、過小宅地の基準となる地積は、政令で定める基準に従い、施行者が土地区画整理審査会の同意を得て定める旨規定しているところ、被控訴人は、土地区画整理審査会の同意を得ることなく、総会決議のみで200平方メートルという過小宅地の基準となる地積を定めているが、

土地区画整理法施行令（以下「施行令」という。）57条2項は、上記「政令で定める基準」について100平方メートルと定めており、被控訴人が定めた上記基準が不公平なものであることが明白である。

以上によれば、本件処分は、法91条2項に違反し違法である。

イ 本件処分が横の照応の原則に違反すること

① 本件処分における小規模宅地調整は、再減歩後200平方メートル以下の宅地について、全く減歩しない内容であり、本件処分が実施されれば、小規模宅地の所有者は、保有地の創出について何の抛出をせずに、事業完成の恩恵を受けることになり、他方、控訴人を含む小規模宅地所有者以外の宅地所有者は、再減歩により、土地または金銭の抛出を強制させられることになる。これは、小規模宅地所有者以外の宅地所有者の犠牲のもと、小規模宅地の所有者にのみ利益を与えるものであり、小規模宅地所有者以外の宅地所有者は、小規模宅地の所有者と比較して、著しい不利益を被っているので、本件処分は、横の照応の原則に違反することが明らかである。

② 小規模宅地の所有者にのみ利益を与えることは合理性がない。

（小規模宅地の規制について）

被控訴人は、小規模宅地調整を合理化する理由として、小規模宅地調整を行わなかった場合、住宅地区における建築物の敷地面積の最低限度を200平方メートルとする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、以下「制限条例」という。）を下回る宅地が発生する旨主張するが、法91条2項及び施行令57条2項によれば、過小宅地の基準となる地積が100平方メートルと定めていることに照らすと、制限条例における敷地面積の最低限度を200平方メートルとすること自体が過度な制約であり、売却が一向に進まないことから、本件事業の施行地区内では更地が点在し、法が予

定する良好な市街地の形成という目的は全く達成されていない。このため、平成20年12月18日、制限条例が一部改正され、最低敷地面積が200平方メートルから165平方メートルに縮小された。さらに、小規模宅地調整の基準となる面積を決めるにあたって当初から制限条例が根拠とされていたわけではなく、総会における多数派工作のために議論されてきたものである。

したがって、制限条例による200平方メートルの制約が小規模宅地調整を合理化する理由とはならない。

(代替手段の存在について)

被控訴人は、小規模宅地調整を合理化する理由として、小規模宅地の所有者に付保留地を購入することを強制できない旨主張するが、被控訴人は、小規模宅地の所有者にその宅地の売却を勧めたり、他の所有者の地積と合わせて共有持分を保有するなどの方法により、宅地の所有者間の公平を図りつつ、過小宅地の発生を防ぐこともできたはずであり、小規模宅地の所有者に付保留地を購入することを強制できないのであれば、法94条及び102条により、事業計画において清算金の負担について定めて、清算金を強制的に徴収すべきであった。また、本件処分による再減歩は、当該宅地の所有者が土地を抛出するのではなく、付保留地を買い戻すことを想定して換地設計が行われているため、付保留地を購入する資力のない宅地所有者は、その土地を売却せざるを得ないし、土地上に建物が建っている宅地所有者は、付保留地を購入して金銭を抛出することを強いられることになる。

以上の事情を比較すれば、小規模宅地調整の一事をもって、小規模宅地の所有者の負担をなくすことは、不公平である。

(保証人理事らの負担は照応原則の判断とは無関係であること)

被控訴人は、小規模宅地調整を合理化する理由として、別件訴訟にお

ける連帯保証人である保証人理事らが、小規模宅地調整によって生ずる事業費の不足額13億円を負担することを挙げている。

しかしながら、再減歩によって調達すべき事業費の不足額は93億円ではなく80億円であり、この80億円の再減歩について、各宅地の面積に一律に比例した減歩率を適用せず、再減歩後200平方メートル未満となる宅地についてのみ減歩率をゼロとすることが横の照応の原則に違反するのであって、保証人理事らが自らの債務の履行として13億円を負担するか否かは、照応の原則の判断とは無関係である。

(保証人理事らに13億円を支払う意思も資力もなかったこと)

原判決は、保証人理事らが上記13億円の債務を履行し、かつ、被控訴人に対する求償権を放棄することにより、小規模宅地調整によって生じる事業費の不足額を負担することが見込まれることを理由として、本件処分の合理性を肯定している。

しかし、保証人理事らの中には、本件和解後、本件処分までの間に破産開始決定を受けた者も存在し、また、金融機関に対する支払を頑なに拒んでいる者もいるなど、本件処分時に保証人理事らには、13億円を支払う意思も資力もなかったから、本件処分が横の照応原則に反することは明らかである。

(保証人理事らの負担による利益は組合員全員に与えられるべきであること)

仮に、保証人理事らが上記13億円の債務を確実に負担したとしても、土地区画整理組合の理事ら及び代表者である理事長の負担による利益は、組合員全員に与えられるべきであり、小規模宅地の所有者のみに与えられる理由は全くない。

(小規模宅地調整が多数派工作のために行なわれたこと)

別件訴訟における連帯保証人である理事らは、独断で、昭和63年に

締結された大手デベロッパー 3 社との契約を平成 10 年に解約したため本件事業の破綻を招き、組合員から反発を受けたことから、事業計画を総会で可決するための多数派工作として小規模宅地調整を行ったものであり、合理性が全くない。

③ 連帯保証人である理事らが求償権を放棄した事実はない。

被控訴人は、別件訴訟の和解において、連帯保証人である理事らが 1 3 億円を弁済することを約束し、これが小規模宅地調整による被控訴人の減収分に充当されるため、小規模宅地調整の対象にならない者の負担に影響を及ぼさないで、本件処分が横の照応の原則に違反しない旨主張する。しかし、連帯保証人である理事らが被控訴人に対する求償権を行使すれば、理事らの金融機関に対する弁済分は、被控訴人が最終的に負担することになるが、土地区画整理事業における事業費は、保留地の売却によって捻出されているので、被控訴人の負担は、最終的に保留地の拋出者、すなわち小規模宅地所有者以外の組合員が負担することになる。そうすると、控訴人を含む小規模宅地所有者以外の宅地所有者の犠牲の下に、小規模宅地所有者が利益を受けることになって、横の照応の原則に違反することが明らかであるが、被控訴人は、再三の要請にもかかわらず、理事らが求償権を放棄した旨の証拠を提出していない。

④ マンション敷地について持分を基準として仮換地面積を算出し再減歩率を定めることは照応原則に違反する。原判決は、持分を基準とするのも一つの合理的な方法であると判断しているが、なぜ合理的なのかについては全く言及しておらず、失当である。

ウ 事情判決について

① 土地区画整理事業において、横の照応の原則に違反する処分がなされても、そのまま事業を進行させれば、事情判決により処分が取り消されることなく、事業を完成させることが可能となることは、容認できない。

本件処分は取り消されても、控訴人に対する第2次仮換地処分のみが取り消されるだけで、控訴人以外の第三者に対する第2次仮換地処分が取り消されることはない。したがって、本件処分を取り消すことが、「公の利益に著しい障害を与える場合」に該当しない。

② 本件事業は、事業完了までなお長期間を要することが明らかであるうえ、本件処分は、平成17年11月21日付けで行われたが、現在までわずか3年ほどしか経過しておらず、本件処分を前提とした新たな権利関係もそれほど発生しているとは考えられないので、本件処分を取り消すことが、「公の利益に著しい障害を与える場合」に該当しない。

③ 控訴人は、本件処分が実施されれば、仮換地及び保留地にまたがって建てられている住宅（社宅）兼事業用建物を取り壊さなければならなくなると、事業及び生活の本拠を奪われるという甚大な被害を被ることになるので、事情判決の適用は相当でない。

(2) 被控訴人

(事情判決について)

本件処分が、横の照応の原則に違反するとして取り消された場合、その効力が控訴人以外の第三者にも及び、第三者に対する第2次仮換地指定も連鎖的影響を受けて取り消されたのと同様の結果となるうえ、被控訴人がこれまで行ってきた本件事業を元に戻さなければならなくなり、別件和解も履行できなくなるので、「公共の利益に著しい障害が生じる場合」に該当する。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、被控訴人が、控訴人に対し、平成17年11月21日付けでした本件処分は適法であり、本件処分の取消しを求める控訴人の請求は、理由がないと判断する。その理由は、次項において、「当審における当事者双方の主張に対する判断」を付加するほか、原判決事実及び理由「第3 当裁判所の判断」（原判決5頁26行目から13頁3行目まで）に記載のとおりであるから、

これを引用する。

ただし、原判決8頁20行目の「6800万円億円」を「6800万円」に訂正する。

2 当審における控訴人の主張に対する判断

(1) 控訴人は、本件処分が、法91条1項、2項に違反する旨主張する。

当裁判所も、原判決が、原判決事実及び理由「第3 当裁判所の判断」の3で判示するとおり、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規定であると解されるところ、本件処分は、原判決が判示し、また、以下に述べるとおり、横の照応の原則に違反しないのであるから、法91条1項、2項の違反が問題になる余地はないと解するのが相当であると判断する。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

(2) 控訴人は、本件処分における小規模宅地調整は、再減歩後200平方メートル以下の宅地について、全く減歩しない内容であり、小規模宅地所有者以外の宅地所有者の犠牲のもと、小規模宅地の所有者にのみ利益を与えるものであり、小規模宅地所有者以外の宅地所有者は、小規模宅地の所有者と比較して、著しい不利益を被っているので、本件処分は、横の照応の原則に違反する旨主張する。

土地区画整理事業において仮換地する場合、仮換地及び従前地の宅地の位置、地積、土質、利用状況、環境等が照応するように定められなくてはならず、上記照応は、従前地と仮換地との関係（縦の関係）でも、また、他の権利者との関係でも（横の関係）でも認められなくてはならないが、全ての点で照応を満たすことは不可能であるから、上記諸要素を勘案して、縦の関係では、従前地と大体同一の条件をもって定められたものであればよく、横の関係では、他の権利者との関係で著しく不利益な処分でなければよいと解するのが相当であるところ、当裁判所も、原判決が、原判決事実及び理由「第

3 当裁判所の判断」の2で判示するとおり、横の関係、すなわち他の権利者との関係で著しく不利益な処分でないとは判断する。

ア なお、控訴人は、制限条例による200平方メートルの制約は、過度の制約であり、現にその後制限条例が改正され、最低宅地面積が165平方メートルに縮小されているのであるから、小規模宅地調整を合理化する理由とはならない旨主張する。

しかしながら、土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、宅地利用の増進等を図るために実施されるものであり、制限条例は、都市計画で定められた地区整備計画の対象となる区域について、建築物の利用の必要性や土地利用の状況等を考慮して適正な都市機能と健全な都市環境を確保するために制限を定めるものであり、調和のとれた良好な都市環境を形成することを目的とするものである。したがって、土地区画整理事業によって、制限条例に違反する敷地面積の宅地を造り出すことは、建物を建築できない、利用価値のない土地が点在することになって、適正な都市機能と健全な都市環境を阻害することになるので、制限条例の制約に合わせて小規模宅地調整をすることには合理性が認められる。そして、小規模宅地調整後に制限条例が改正され、最低宅地面積が引き下げられたからといって、既になされた小規模宅地調整が不合理になるわけではない。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

イ また、控訴人は、他に代替手段があるのに、小規模宅地調整の一事をもって、小規模宅地の所有者の負担をなくすことは、不公平である旨主張する。

しかしながら、前記認定事実（原判決引用）によれば、被控訴人の理事らが、制限条例違反となる小規模宅地の所有者に付保留地を購入することを強制することが相当でないとして、個人として、小規模宅地についての負担調整による減収分を負担することにより解決することとし、別件和解

において、上記減収分に見合う13億円を本件各金融機関に支払うこととしたものであり、理事らが、小規模宅地所有者以外の宅地所有者に特別犠牲を課すことなく、個人として、小規模宅地についての負担調整による減収分を負担することが合理性を欠くとはいえない。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

ウ また、控訴人は、再減歩によって調達すべき事業費の不足額は93億円ではなく80億円であり、この80億円の再減歩について、再減歩後200平方メートル未満となる宅地についてのみ減歩率をゼロとすることが横の照応の原則に違反するのであって、保証人理事らが自らの債務の履行として13億円を負担するか否かは、照応の原則の判断とは無関係である旨主張する。

しかしながら、平成15年9月当時、被控訴人の事業費不足額は155億995万8000円に達しており、再建計画においては、保留地創生により15億5900万円を、行政支援により33億4525万円を、再減歩により80億円を捻出することとしていたが、なお、26億570万8000円が不足することとなり、所感において、裁判所が、この約26億円の不足額について、保証人理事らが13億円を負担し、金融機関が利息損害分に相当する13億円を債務免除することを提案し（乙1）、前記のとおり、この提案にしたがって、本件和解が成立したものであり、上記事業費の不足額等は、平成15年11月2日に開催された被控訴人の第15回総会において議決された債権計画案においても認められている（乙2）。したがって、仮に保証人理事らが13億円を負担しないこととなれば、その分事業費が不足し、再減歩により13億円増加した93億円を捻出する必要があることは明らかである（仮に和解が成立せず、金融機関の13億円の債務免除がなされない場合には、更に13億円を捻出する必要が生ずる。）。言い換えれば、保証人理事が13億円を負担することにより、小

規模宅地調整を行い再減歩による捻出額を80億円とすることが可能となったのであるから、小規模宅地調整の適否、照応原則違反の有無を判断するに当たって、保証人理事が13億円を負担した事実を考慮することは当然である。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

エ また、控訴人は、本件処分時に保証人理事らには、13億円を支払う意思も資力もなかった旨主張する。

しかしながら、前記のとおり（原判決を引用）、保証人理事らは、裁判上の和解において、合計13億円を支払うことを約している上、各金融機関は、保証人理事らの不動産を仮差押えしている（甲22の1ないし4）。また、本件和解による支払の最終期限は平成21年3月31日であったところ、1年間の猶予がなされることとなったが、その際、債権者である千葉県信用農業共同組合連合会からは、本件和解以降の被控訴人の努力を評価し猶予に応ずることとした旨、また、保証人理事らについては、不動産についての保全措置が講じられている等の事情から、実質的には13億円以上の負担は既になされていると考えている旨の意見が表明されている（乙28）。

このような事情の下では、本件処分時に保証人理事らに13億円を支払う意思も資力もなかったとの控訴人の上記主張は採用できない。

オ また、控訴人は、土地区画整理組合の理事ら及び代表者である理事長の上記負担による利益は、組合員全員に与えられるべきであり、小規模宅地の所有者のみに与えられる理由はない旨主張する。

しかしながら、被控訴人の理事らの別件和解に基づく上記負担は、被控訴人ないし被控訴人の理事の職務として負担するものではなく、理事ら個人として負担するものであるから、これにより、200平方メートル以下の小規模宅地所有者だけが利益を享受することになったとしても、直ちに

横の照応の原則に違反するとはいえない。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

カ また、控訴人は、本件小規模宅地調整が多数派工作のために行なわれた旨主張する。

しかしながら、被控訴人の理事らの本件小規模宅地調整が多数派工作のために行なわれたことを認めるに足りる的確な証拠は窺われない。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

(3) 控訴人は、被控訴人が、別件訴訟の和解において、保証人理事らが13億円を弁済することを約束し、これを小規模宅地調整による被控訴人の減収分に充当するとしても、保証人理事らが、被控訴人に対する求償権を行使すれば、保証人理事らの金融機関に対する弁済分は、被控訴人が最終的に負担することになるが、土地区画整理事業における事業費は、保留地の売却によって捻出されているので、被控訴人の負担は、最終的に保留地の拠出者、すなわち小規模宅地所有者以外の組合員が負担することになる旨主張する。

しかしながら、前記認定事実（原判決引用）によれば、被控訴人は、裁判所の所感に基づき、平成15年11月2日の第15回総会において、本件事業の再建計画案を承認し、同16年3月28日の第17回総会において、本件和解案を承認し、同月31日、本件各金融機関との間で本件和解を締結したこと、本件和解により、被控訴人は、平成21年3月31日までに152億6800万円を支払い、保証人理事らは、同様に、13億円を支払うことなどを内容としていること（ただし、上記支払期日は、1年間猶予された。乙32）、被控訴人は、小規模宅地所有者以外の宅地所有者に対する再減歩により捻出する80億円と公共用地の見直しによる保留地の創出による16億円等を原資とし、保証人理事らは、小規模宅地調整による被控訴人の減収分に相応する金額を個人の資産を原資として支払うものであり、保証人理事らは、本件和解により求償権を行使しないことが前提となっており、事実上

被控訴人が小規模宅地所有者以外の宅地所有者に対する再減歩により捻出する80億円に求償権を行使することができないことが明らかである。

以上によれば、保証人理事らは、被控訴人に対し、求償権を行使しないことが明らかであり、本件和解による履行により被控訴人の換価可能な資産がなくなるのであるから、事実上も保証人理事らは、被控訴人に対し、求償権を行使することはできない。

したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

(4) 控訴人は、マンション敷地について持分を基準として仮換地面積を算出し再減歩率を定めることは照応原則に違反するところ、原判決は、持分を基準とするのも一つの合理的な方法であると判断しているが、なぜ合理的なのかについては全く言及しておらず、失当である旨主張する。

再減歩にあたって、現仮換地面積を算出する場合の方針としては、①共有土地については、持分に応じて仮換地面積を算出し、同一所有権ごとに集計したものを現仮換地面積とし、ただし、夫婦・親子等の共有にかかる土地で、1画地としてしか利用できないものは、1所有権として現仮換地面積を算出し、②共有者がそれぞれ利用している土地については、持分に応じて仮換地面積を求めて区分し現仮換地面積を算出し、③マンション敷地については、持分に応じて仮換地面積を求めて区分し現仮換地面積を算出することとされていた(甲4)。

上記方針によれば、共有土地については、持分に応じて現仮換地面積が算出されるのが原則であり、夫婦・親子等の共有にかかる土地で、1画地としてしか利用できないものについて、例外として、1所有権として現仮換地面積が算出されることとされていることは明らかであり、共有者の持分はそれぞれ独立していることからすれば、持分に応じて現仮換地面積を算出することを原則とし、共有者が特別の身分関係を有し、利用形態も1画地としてしか利用できないという場合に限り、1所有権として現仮換地面積を算出す

るという上記方針は、合理的なものといえる。

よって、控訴人の上記主張は理由がない。

3 結論

したがって、原判決は、相当であり、本件控訴は、理由がないから、これらを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第14民事部

裁判長裁判官 房 村 精 一

裁判官 滝 澤 雄 次

裁判官 脇 博 人

これは正本である。

平成21年7月30日

東京高等裁判所第14民事部

裁判所書記官 七五三 正

