

最近の判例から (18)

仮換地指定処分が、照応の原則に 違反しないとされた事例

(さいたま地判 平19・8・29 ホームページ下級裁主要判決情報) 岡野 弘

資材置場として利用している土地の所有者に対する土地区画整理組合が行った仮換地処分が、照応の原則や公平原則等に違反するとして、処分の取り消しを求めた事案において、照応の原則には違反しないとされた事例。

(さいたま地裁 平成19年8月29日判決 ホームページ下級裁主要判決情報)

1 事案の概要

X 1 (法人) は、土木資材置場等に用いるため、訴外Cから賃借していた土地 (以下「本件従前地」という。) を昭和63年1月27日に購入し、平成4年、本件従前地を本件従前地1と本件従前地2の土地に分筆して、本件従前地2をX 2 (X 1の関連会社) に売却した。以後、X 1及びX 2 (以下「X 1ら」という。) は、本件従前地を資材置場として利用している。

また、X 1は、このころ、本件従前地に、水道の配管工事、照明灯設置工事、ガスの配管工事、プレハブ管理小屋の設置工事及びプレハブ管理小屋の電気、空調、電話設備工事等を行った。

県は、平成10年12月25日、本件従前地を含む区域について、土地区画整理事業を行うことを認可し、平成11年2月26日、Yが土地区画整理組合として設立された。そして、平成14年6月28日、Yの総代会において、換地規程及び土地評価基準 (以下「本件評価基準」という。) が議決され、同年12月27日付で、

X 1には、本件従前地1に対し6街区2画地の土地を仮換地とし、X 2には、本件従前地2に対し6街区3画地の土地を仮換地とし、それぞれ仮換地指定処分をした。

X 1らは、その処分を不服として、それぞれ、平成15年2月24日付で、県知事に対し、審査請求を行ったが棄却されたので、同年12月10日、仮換地指定処分の取り消しを求め本件訴えを提起した。

2 判決の要旨

さいたま地方裁判所は、以下のように判示し、X 1らの請求を棄却した。

(1) 土地評価基準の違法性について

土地区画整理法の「宅地」の定義規定は区画整理の対象とできる土地を画するために定められたものである。一方、本件評価基準においては、土地の評価の際考慮されるべき事項として、「宅地」という概念を使用している。

本件評価基準における宅地の意義は、土地区画整理法の宅地と一致しないが、それぞれその趣旨は明らかになっており、概念に混同を生じさせるものでもないから、その不一致即ち本件評価基準が違法との評価はできない。

次に、本件評価基準の「宅地」とは、不動産登記法上の「宅地」と同趣旨だから、本件評価基準の定める「宅地」が基準として不明確ということもできない。以上によれば、本

件評価基準は適法である。

(2) 本件従前地が宅地として評価されるべきか否かについて

本件従前地の登記簿上の地目は「雑種地」であり、ほとんどの部分は、X1が使用し始めた平成4年当時から資材置場として使用され、今後も同様の使用を予定していることからすると、本件従前地をもって本件評価基準にいう「宅地」と評価することは到底できない。X1が平成4、5年頃本件従前地について、水道の配管工事、照明灯設備工事、ガスの配管工事、プレハブ管理小屋の設置工事等を行い、現在、管理小屋や資材小屋が設けられていること等が認められるが、本件従前地のほとんどの部分は資材置場として使用されており、上記設備があったことをもって本件評価基準にいう「宅地」と評価することはできない。

次に、本件従前地の指数が近傍画地と比べて著しく異なり、宅地に準じ修正評価しないことが不合理であるとまでは認められない。したがって、本件仮換地指定処分は適法である。

(3) 照応の原則違反について

土地区画整理事業における照応の原則は、従前地と仮換地との対物的な照応(縦の照応)のほか、権利者相互の対人的な照応(横の照応の原則)をも意味するものと解される。

本件仮換地は、本件従前地とほぼ同位置にあり、本件従前地と比較して地形、接道条件に関しては優れている。路線価方式に基づく画地評価指数は、本件従前地1及び2と仮換地は均衡していること、本件従前地は減歩率が平均減歩率より高いものの、本件仮換地指定処分にかかる仮換地は、本件従前地と重なる位置にあることからすると、その評価において、照応の原則に反しているということはいえない。

本件仮換地指定処分による仮換地の土地は、本件従前地の面積の約半分になるところ、仮換地にかかる土地について重層的な保管等の工夫や別の資材置場を利用することによって、X1らの営業は十分可能というべきであるから、その利用状況に照らしても、照応の原則に反しているともはいえない。

本件従前地と本件仮換地の減歩率は平均よりかなり高いが、本件従前地が接する、道路の幅員が広く街路係数の高い路線沿いの土地の減歩率は高いことから、直ちに横の照応の原則に反するということはできない。

従前地が雑種地であって、かつ減歩率が本件従前地より低い土地については、現況が宅地と認定されたことなどの理由によるもので、それと比べ本件従前地が不利益に扱われているとは認められず、照応の原則に反していると評価することはできない。

3 まとめ

換地は、従前の宅地の位置、地積、環境等に照応するように定めなければならないが、仮換地を指定する場合も同様である。

換地処分や仮換地処分の効力を巡り争いになるケースがあるが、本判決は、土地区画整理組合が行った仮換地指定処分はこの照応の原則には反しないとしたもので、同種の事案の参考となると思われる。