

最近の判例から

(14)

建築確認申請と行政指導

(横浜地判 平九・一二・二六 判自一七八一九〇) 菊地 眞一

建築確認申請に対し、約一年半の行政指導がなされたため、工事費が急騰したとしても、申請人が同指導に任意に従い、同申請に接道要件、開発許可の要否、擁壁等の問題がある場合、同期間は社会通念上合理的な期間といえ、同行政指導には違法がないとされた事例(横浜地裁平成九年一月二六日判決 確定 判例地方自治一七八号九〇頁)。

一 事案の概要

Xは、昭和六二年、Y市市街化区域内の一、九〇〇㎡余の四筆の土地(地目山林)を買受け、うち五〇〇㎡弱に居住用住宅の建築を計画した。しかし、本件土地は、A学校法人所有の私道の通行地役権があったが、同道路は「二項道路」ではなく、建築基準法四二条の接道要件を満たしていなかった。同法四三条一項但書の適用も難しい土地であった。

また、宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域に指定されている土地で、本件土地の擁壁は二〇年以上前に設置された古いもので、再築の必要があった。

加えて、建築敷地は五〇〇㎡未満であるが、土地全体が一、九〇〇㎡であるので、開発許可を要するのではないか、の問題があった。

Xは、昭和六二年八月一〇日、建築確認申請書を、Y市の建築主事に提出しようとしたが、これらの問題があるとして、受理されなかった。

Xは、同年九月から翌六三年二月末までに、八回関係各課と協議をし、平成元年一月一八日、建築確認申請書を提出して、二四日確認を受け、同年四月着工した。

Xは、Yの担当者の約一年半に及ぶ種々の行政指導の結果、建築確認が遅延したため、着工が遅れ、工事費の高騰により損害を被ったとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

Yは、Xが行政指導に任意に従い、違法はなかったと主張した。

二 判決の要旨

(1) Xは、Yの行政指導の続行を拒否せず、指導に従い、書類を用意したり、計画案を作成していたから、行政指導に任意に従う態度を明確に示していた。

(2) 本件建築確認申請は、接道要件、開発許可の要否、擁壁の安全性について問題点があり、本件行政指導を通じてXの協力により問題点が補正されれば建築確認に至る可能性があり、時間をかけて行政指導を行うことがXらの利益となる可能性が高い物件であったから、申請から確認までに約一年半近く行政指導がかかったとしても、社会通念上合理的な期間といえる。

三 まとめ

建築確認をめぐる行政指導については、最高判昭和六〇年七月一六日(民集三九卷五号九八九頁)が、「建築主に対し、当該建築物の建築計画につき一定の譲歩・協力を求める行政指導を行い、建築主が任意にこれに応じていると認められる場合においては、社会通念上合理的と認められる期間建築主事が申請に

係る建築計画に対する確認処分を留保し、行政指導の結果に期待することがあったとしても、これをもって直ちに違法な措置であるとはまではいえない」として、本件判決も、これに従ったものである。

本件は、接道要件、開発許可の要否、擁壁の安全性について問題点があったから、一年半にわたる行政指導に違法性はないとされた。

しかし、本件は、むしろ、Xが本件土地を購入した際の重説に問題があったのではないかと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(15)

サブリース契約と借地借家法三二二条

(東京地判平一〇・八・二八 判タ九八三一・二九一) 橋本 行雄

サブリース事業に関し、借地借家法三二二条

の適用はなく、当事者間の賃料自動増額特約

を有効とした事例(東京地裁 平成一〇年八

月二八日判決 控訴 判例タイムズ九八三号

二九一頁、金融・商事判例一〇五一号三頁)。

一 事案の概要

業者Yは、昭和六二年六月、Xに対し、本件土地にXがビルを建築し、Yが一括賃借して、Xに長期的に安定収入を得させる、サブリース事業の提案を行い、昭和六二年二月、XY間に賃貸借予約契約が締結された。

Xは、建築会社と建築請負契約を締結し、総額二二億六、〇〇〇万円を三回に分割して支払い、Yから預託された敷金五〇億円弱を差し引いた一八一億二、六九一万円は、XがX代表者らの連帯保証の下に銀行から借り入れた。なお、Yは、Xに賃料保証による全

リスクの負担を確言していた。

平成四年四月、本件ビルが竣工して、Yに

引き渡され、XとYは、賃貸借契約を締結し

た。

本件契約では、①Yは、本件ビルを一括賃借して、テナントに転貸する、②賃貸借期間一五年、③賃料年額一九億七、七四〇万円、三年ごとに一〇%値上げし、Yの転賃借条件が変更しても家賃は変更せず、経済事情の著しい変動のあるときは値上率を協議の上変更する(六条)、④敷金総額四九億四、三五〇万円、⑤解約は原則禁止等が定められた。

しかし、Yは、平成六年四月以降賃料を年額一三億八、一九四万四、〇〇〇円に、同年一月以降、年額八億六、八六三万二、〇〇〇円に、平成九年三月以降、年額七億八、九六七万二、〇〇〇円に減額する意思表示をした。Xは、Yの賃料不足分を敷金で弁済充当し、