

最近の判例から

(1)

都市計画法四三條一項の既存宅地

(最高判 平一一・一・三三 判自一九一―八五)

小林 誠吾

都市計画法四三條一項六号口という「市街化調整区域に関する都市計画が決定され：た際すでに宅地であった土地」とは、市街化調整区域指定時に宅地であり、かつ、それ以降継続して宅地であることを要するとされた事例(最高裁判平成一一年一月二二日判決 判例自治一九一号八五頁)。

一 事案の概要

業者Xは、平成元年二月、業者Aから、千葉県印旛郡の市街化調整区域内の土地三四五・二八㎡(宅地一〇九・二八㎡、山林二三六㎡)を買ひ受け、整地をして、平成五年一〇月、その一部(八九・七三㎡)に建物を建てて、Bに分譲した。しかし、Bは、翌平成六年二月違法建築であると行政庁から指摘を受け、Xに対し、損害賠償を求めた。訴訟の結果、平成九年、Xは、Bに対し四、〇二〇

万円を支払うよう命じられた(千葉地判平成九年四月一六日判例集未登載、本誌三八号三二頁)。

Xは、残余の土地二五五・五五㎡(宅地五六・五五㎡、山林一九九㎡)について、平成七年一月、Y県土木事務所長に対し、都市計画法四三條一項六号口の既存宅地にあたることの確認を申請した。

Yは、同年二月、本件土地のうち山林部分については、既存宅地に適合しないことを確認する処分を行った。

Xは、審査請求を行ったが、棄却され、同処分の取消しを求めて、提訴した。

なお、本件土地は、当初C<sub>1</sub>の所有する一四五四・五四㎡の宅地であったが、昭和四五年市街化調整区域に指定され、昭和五一年C<sub>2</sub>が相続して、固定資産税軽減のため、昭和五三年南西部分四八七㎡を山林に地目変更し、昭

和五五年これらを分筆して本件土地をAに売却し、Aが平成元年Xに売却したものであった。

二 判決の要旨

第一審(千葉地判 平八・一二・一三三 判自一九一―九二)は、本件土地は市街化調整区域指定時既存宅地であり、かつ、その後積極的に竹木を植栽したことはなく、また、宅地であるか否かは土地の利用目的をもあわせて考慮すべきであるから、本件土地は現在に至るまで継続して宅地であるとして、Xの請求を認め、Yの処分を取り消した。

Yが、控訴した。

三 控訴審判決

控訴審(東京高判 平九・一二・二五 判自一九一―八八)は、次のような判断を下して、原判決を取り消した。Xが、上告した。

(1) 「すでに宅地であった土地」とは、当該土地が市街化調整区域とされた時点において宅地であり、かつ、それ以後も継続して宅地であることを要する。

(2) 本件土地は、昭和五三年の地目変更当時、C<sub>2</sub>は宅地として使用しない意思を有し、かつ、建物は消失して、竹木が茂り、全体

として山林としての実質を備えており、また、その後竹木の成育が進んでいるから、本件土地が継続して宅地であったとは認められない。

(3) 従って、Yの処分は適法であり、Xの請求は理由がないから、原判決を取り消して、Yの請求を棄却する。

#### 四 上告審判決

上告審（最高判 平一一・一・二二 判自一九一一八五）は、次のような判断を下して、上告を棄却した。

(1) 原審の適法に確定した事実関係の下においては、本件各土地は市街化調整区域と定められた時から本件処分時まで継続した宅地であったとは認めることができなから都市計画法四三条一項六号口所定の「すでに宅地であった土地」に当たらないとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はない。

(2) 論旨は、違憲をいう点を含め、独自の見解に立って原判決の右判断における法令解釈の誤りをいうか、又は原審の認定に沿わない事実に基づいて原判決の違法をいうものによらず、採用することができない。

(3) よって、本件上告を棄却する。

#### 三 まとめ

都市計画法四三条一項六号口の「すでに宅地であった土地」については、行政解釈においても、当該土地が市街化調整区域とされた時点において宅地であり、かつ、それ以降も継続して宅地であることを要するとされている（平成九年四月五日建設省千経民発一号建設省民間宅地指導室長回答、昭和五七年九月三〇日建設省千経民発二一号建設省民間宅地

指導室長回答）。

本件上告審判決は、これらの行政運用と同じく、継続説に立つことを明確にした。

既存宅地の解釈をめぐっては、実務上争いの絶えないところであり、本件判決が示された意義は大きいと思われる。

なお、X B間の訴訟については、前掲本誌三八号三二頁を参照されたい。Xは、平成七年指示処分を受けている。

（調査研究部研究員）

#### 最近の判例から

(2)

### 公序良俗違反の売買

（福岡地裁久留米支判 平一一・九・二九 判例集未登載）

竹内 俊彦

土地の売買契約について、買主業者が、売主である老女の無知、無思慮に乗じ、かつ、買主業者への信頼を奇貨として、給付と対価の均衡を著しく欠く過当な利益を獲得した、暴利行為であり、公序良俗に違反し、無効であるとして、買主業者等に建物収去、土地明

渡、登記の抹消を命じた事例（福岡地裁久留米支部 平成一一年九月二十九日判決 控訴判例集未登載）。

#### 一 事案の概要

X<sub>1</sub>（独身老女、八二才）は、久留米市の西