

最近の判例から

(21)

違法な既存宅地確認処分

(神戸地判 平一二・三・二三 判例未登載) 森末 一巳

市街化調整区域指定後大規模な工事と地積更正登記を行い、土地全部が宅地であるかのような外観が創出されたため、県知事が調査を怠り、事実を誤認して、既存宅地の確認処分を行った場合、日照障害等生活利益の侵害を受ける者に対して、賠償責任を負うとされた事例（神戸地裁平成一二年三月二三日判決判例集未登載）。

一 事案の概要

Y県知事は、業者Aの申請に基づき、平成三年一月、市街化調整区域内の土地一、九〇五㎡について、既存宅地の確認をし、Aは、平成八年七月、一階建マンション（六三戸）を建築した。

本件土地は、市街化調整区域指定当時（昭和四六年）、その南半分に建物（長屋六戸）があったが、その東側四戸は昭和五〇年に取り

壊され、宅地として利用されておらず、また、北側後背地は竹林で宅地として利用されたことがなかったが、Aが、本件申請直前に大規模な土木工事を行い、かつ、地積更正登記を行って、本件土地全部が宅地であるかのような外観が創出されたため、本件処分がなされたものであった。

本件土地の西側隣地居住者Xら（三名）が、Yの違法な処分により、日照障害等の被害を受けたとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 既存宅地とは、線引き当時の現況宅地をいい、本件土地のうち既存宅地と認められるのは、南側半分のうち西側半分程度（五〇〇㎡弱）に過ぎない。

(2) 従って、本件土地全部が基準時から確認時まで宅地として利用されていたとの事実誤認に基づいて行われた本件処分は、既存宅地の確認に関する処分要件の認定を誤った違法な処分である。

(3) 本件既存宅地確認申請が不正なものであったにせよ、通常の注意力をもって、航空写真を観察し、現地調査によって土地の状況を検分すれば、本件土地の大部分が既存宅地でないことは容易に知り得るところであり、Yには過失がある。

(4) Xらは、日照障害等生活利益の侵害を受けており、その額は、慰謝料一〇〇万円、弁護士費用二〇万円である。

(5) よって、Yは、Xらに各一二〇万円を支払え。

三 まとめ

既存宅地の確認については、先般、指定時以降確認時まで継続して宅地であることを要するとする最高裁判決（平成一一年一月二二日判例自治一九号八五頁、本誌四五号六九頁）が出たところである。

本件判決は、その認定について、昭和五七年七月一六日付建設省計画局長通達、同民間住宅指導室長通達に従い、土地登記簿以外に

も、航空写真等を総合的に考慮して既存宅地であるかどうかの判定を行う必要がある、土地登記簿に依拠すれば注意義務が果たされると言えるものではないとした。かつ、これを怠った場合、知事に過失があり、生活利益の

侵害を受けた者に対して、賠償義務があるとした。
類似の案件が散見されるだけに、実務上重要な判決である。
(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(22)

違法開発行為の廃止と協力金の返還請求

(東京高判 平一一・九・二二 判時一六九八―七七) 森末 一巳

業者が市等に宅地開発協力金を支払った後、銀行融資を受けられないため宅地開発事業を廃止した場合、業者が協力金の返還を求めることは信義則に反し、許されず、また、協力金の根拠等については、業者が調査すべきで、市等に説明義務はないとした事例(東京高裁平成一一年九月二二日判決 上告 判例時報一六九八号七七頁)。

一 事案の概要

業者Xは、平成二年宅地開発目的でAから

本件土地を買い受け、平成三年水利権者Y1らに宅地開発協力金等三四八万円を支払って排水同意等を得、平成四年Y2市の開発許可を得て、Y2に開発指導要綱に基づく教育衛生寄付金一九九万円を支払った。
しかし、Xは、その後銀行融資を受けることができず、平成七年一月開発行為の廃止の届出をし、一二月同工事の廃止が認定された。本件土地は、平成八年、B宗教法人に売り渡された。
Xは、Yらに対し、本件協力金はその支払

二 判決の要旨

控訴審は、次のような判断を下した。

(1) XのYらに対する協力金の支払いは、贈与にあたる。

(2) 本件土地につき本件開発事業が行われなかったのは、Xが銀行から融資を受けられず、Bに売却し、本件土地を墓地として開発することとしたためであり、本件贈与契約の目的(本件開発事業の実行)が達成されなかったのは、もっぱらX側の事情によるものであるから、Yらに責任はなく、Y