

なすべきとは認められない。

三 まとめ

本件は、住宅ローン詐欺に関する案件である。融資会社は、媒介業者との信頼関係により、住宅ローンの提携を行い、融資希望者からの融資申込必要書類の徴求等を媒介業者に委ねているところ、その虚偽の作成等により、こうした詐欺が行われていることがある。

本件判決では、取引にあたって手付金の交

付がなされていないとか、売買契約書や重要事項説明に虚偽の記載がなされたといった、欺罔行為について、媒介業者等の責任が厳しく問われている。このため担保物件の価値の下落の負担のほか、融資審査の過失相殺についてのYの主張は、融資審査において最も重要かと思われる所得証明等について、ほとんど言及することなく、こうした欺罔行為によるものとして、斥けられている。

なお、本件は控訴されている。

最近の判例から

(13)

近隣住民の開発許可取消請求

(横浜地判 平二・一〇・四 判タ一〇四七―一六六) 村川 隆生

第一種低層住居専用地域内の傾斜地に、地上三階地下四階建の共同住宅の建設を目的とする開発行為の許可に対して、近隣住民が、予定建築物は七階建ての共同住宅であり、予定建築物の用途が用途地域の規制に適合してなく違法である等として、開発許可の取消し

を求めた事案において、原告らは、本件開発許可を争う原告適格を有しないと、近隣住民の請求を却下した事例(横浜地裁 平成一一年一〇月四日 却下・確定 判例タイムズ一〇四七号一六六頁)

一 事案の概要

訴外A株式会社(以下「A社」)が、横浜市内の第一種低層住居専用地域内の傾斜地にマンションの建設を計画し、横浜市長Yに対し地上三階地下四階の共同住宅建設目的のためとして都市計画法二九条(以下「法」という。)の開発許可申請を行ない、Yはその許可をした。

本件開発区域の周辺南側に居住する近隣住民Xらは、①本件開発区域は第一種低層住居専用地域内に位置しており、予定建築物は七階建の共同住宅であり、予定建築物の用途が用途地域の規制に適合してなく法三三条一項一号に違反している。また、②開発区域内の

主要道路は市開発許可基準で、幅員五・五メートル以上の相当規模の区域外道路に接続していなければならないとしているが、本件開発区域内の主要道路は当該基準の道路に接続しておらず、法三三三条一項二号及び市開発許可基準に違反している。さらに、③市開発許可基準においては、開発の規模が三、〇〇〇㎡以上の場合には、開発区域内の主要な道路は幅員六・五m以上の道路に接続することが要求されているが、Aは、この規制を免れる目的で本件土地を区分して、四、五二〇㎡のうち二九九八・八一㎡について許可申請をした。このような許可申請は許されず、市開発許可基準に違反している。としてYに対して、開発許可の取消しを求めた。

これに対し、Yは、本案前の主張において、行政処分取消しを求めるとは、その処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者でなければならず、法三三三条一項一号は、建築確認の際に審査することになる事項を事前に審査するための規定であり、個人個人の具体的な権利の保護を目的にしたものではない。また、同項二号は、良好な市街地の形成を図るために一定の水準を図ることを目的としたものであり、個人個人の生命・身体・財

産の安全等の個別的利益を保護する趣旨の規定ではないとして、Xらは、法三三三条一項一号及び二号を根拠に本件開発許可の取消しを求める原告適格を有しないと主張した。

また、本件開発行為の適法性については、①本件予定建築物は共同住宅であるから、第一種低層住居専用地域域内において建築が許され、予定建築物は用途地域の規制に適合している。②本件開発区域内の主要な道路は、本件開発区域に接した幅員五・五m以上の道路に接続しており、市開発許可基準に適合している。③本件開発区域の面積が三、〇〇〇㎡未満になるように区分された場合でも、開発区域の規模が三、〇〇〇㎡以上になるよう行政指導をすることができただけである。と主張した。

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) 法三三三条一項一号の趣旨と周辺住民の保護の有無

本件開発区域は第一種低層住居専用地域であるが、第一種低層住居専用地域は、法九条一項により、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であ

るとされている。このような法の規定の仕方からすると、用途地域制度は、一般的公益として地域の保護を考えるもので、その地域の中の個人個人の個別的な利益を保護する趣旨の制度とはいえないと解され、法三三三条一項一号も地域内住民の個別的利益としてこれを保護する趣旨を含んでいるものとはいえない。

(2) 法三三三条一項二号の趣旨と周辺住民の保護の有無

本規定は、開発許可の要件として、基本的には開発区域内の環境、災害、通行、事業活動に支障が生じないようにすることを目的とし、直接的には開発区域内における開発の内容を対象として定めたものであると解される。それでも、開発行為が実施されると、開発区域外に諸々の影響が生じることがあるが、それは、通常、生活上の支障であり、生命身体の被害というものではなく、周辺住宅に著しい不都合をもたらすものではない。

(3) 法三三三条一項二号の保護法益違反を主張する原告適格の有無

本規定は、周辺住民が開発許可によりその生活等に支障が生じないように保護される利益については、開発区域の周辺地域に

悪影響が生じないようにするとの一般的な公益の中で扱われるものとし、住民個々人の具体的利益として保護するものとはしてない」と解するのが相当である。

(4) 以上により、原告らは開発許可の取消しを求める法律上の利益を有せず、その訴えは、原告適格を欠き、不適法であるから、その余の点について検討するまでもなく、これを却下するとした。

三 まとめ

行政事件訴訟法九条は、処分の取消しを求めるその取消訴訟の原告適格を「法律上の利益を有する者」に限定している。そして、「法律上の利益を有する者」とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者としていられる。開発許可取消訴訟の原告適格についての関連判例として、「当該処分を定めた行政法規が、不特定多数者の具体的利益を、それが帰属する個々人の個別的利益としても保護すべき趣旨を含む場合には、法律上の保護された利益がある」と判示した上で、法三三条一項七号（がけ崩れのおそれが多い土地等について安全措置設計に関する基準）違反を主張して開発許可取消を請求した近隣

住民の原告適格を認めた一方で、同項一四号（開発区域の地権者等の相当数の同意に関する基準）については原告適格を認めなかった最高裁の判例がある。（最三小判平九・一一・二八民集五一巻一号二五〇頁）
開発行為に対する近隣住民の反対運動は全国的におきているが、本判決は、近隣住民の

最近の判例から

(14)

不動産小口化投資商品の説明義務

（大阪地判 平一一・三・二四 判時一七三七—五九） 金子 寛司

不動産小口化投資商品に投資し損害を被つたとして、購入者がこの商品への投資を勧誘した会社に対し説明義務違反等があるとして求めた損害賠償請求が棄却された事例（平成一一年三月二四日判決確定判例時報一七三七号五九頁）

一 事案の概要

Y会社は、米国マサチューセッツ州ボストン市に所在する不動産（一九一五年に建築さ

利益がどこまで認められるか、保護されるのかについて判断した裁判例として、最高裁の判例とともに今後の参考になると思われる。
なお、本事案の関連判例がRETIO四八号 最近の判例から(3)に掲載されていますので参照下さい。

（調査研究部 調査役）

れたビル及びその敷地）を購入し、これを賃貸して賃貸収入を得るとともに、一定期間経過後に当該物件を売却して売却益を得ることを目的とするパートナーシップ制による不動産小口化投資商品を開発し、日本人投資家に販売した。

本件パートナーシップは、無限責任を負担し業務執行を行うジェネラル・パートナー（出資額二二万ドル余）と有限責任を負担するリミテッド・パートナー（全部で一一口。一口