

最近の判例から (19) - 区画整理 -

# 土地区画整理組合が行った換地処分は、照応の原則、公平の原則違反がないとされた事例

(福岡高裁 平23・1・14 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

土地区画整理地内の土地所有者が、土地区画整理組合の行った換地処分が、照応の原則・公平の原則に違反しており違法であるなどとして、本件換地処分の取消を求めたところ、原審で、本件換地処分は各原則に反していないとされ、請求を棄却されたため、控訴した事案において、原判決の事実認定を維持した上、照応及び公平の各原則違反はないなどとして、所有者の主張を排斥し、控訴を棄却した事例（福岡高裁 平23年1月14日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

Xは、土地区画整理地内に土地を所有していた。Xは、土地区画整理組合Yが行った換地処分に対し、照応及び公平の原則に違反するとして、換地処分の取り消しを求め、福岡地裁に訴えた。

原審は、ア 本件換地処分が照応の原則に反するものとはみとめられない、イ 本件換地処分が公平の原則に反しているということとはできない、ウ 本件換地規定に基づく土地評価の算定過程、特に高低差の補正及び奥行き補正についてX主張のような過誤はなく、照応の原則や公平の原則の各違反を来すようなこともなく、本件事業につき手続き上の違法の問題も生じていないとして、Xの請求を棄却した。

Xは、これを不服として控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、本件控訴を棄却した。

(1) 照応の原則に違反するとの主張について

ア Xは、換地処分における照応の原則は実体として資産価値が維持されているか否かの問題であるとし、事後的に従前地と換地の各価格の評価を行うべきだと主張するけれども、換地処分における土地の評価は、本件基準時における従前地の資産価値と、同一の基準時において予測される換地の資産価値とを対照して、概ね等価値にするように換地設計をするためのものであるから、事後的な評価によって資産価値の維持が図られたかどうかを検討すべきだとするXの主張は、採用することができない。

イ Xは、上記土地の評価において路線価方式が採用されていることを非難するけれども、路線価が理論的かつ合理的な評価方法であり、また、関係権利者の納得が得やすいという点で、ひとつの優れた評価方法であることは否定できない。換地計画における土地の評価が上記に述べたとおりの性質のものであり、当該土地の時価を算出するものではないことに加え、実際の算出結果が実状とかけ離れた場合があるときは、相応の修正もなされるのであるから、本件事業の換地計画等において路線価方式によって土地を評価したことをもって、違法あるいは不当ということ

はできない。

ウ Xは、そのほか、事業計画書の整理前のuの値（注：宅地に対する建築物の容積の使用可能度を表す係数）を一律に0.8と設定したこと等、路線価の具体的適用場面における問題点を指摘するが、結局のところ、区画整理事業における土地評価が整理後（すなわち減歩後）の土地の資産価値と従前の土地の資産価値を均衡ならしめるためのものであることを看過した立論というほかないから、採用することができない。

エ Xは、本件換地の中に南東側塀と道路との間に利用不可能な土地があること等から、利用状況の点で照応の原則違反である旨主張するが、原判決が認定、説示するとおり、上記南東土地が利用不可能といえるかどうか疑問があるのみならず、もともと同所はさつきの花壇があったことから換地後も植栽を行うことで、YとX間で合意が成立していたのに、Xにおいてこれを翻意したこと、その後、YがXに対し同所石積み擁壁を移動させるのであれば業務代行者が費用負担することとし、その旨申し入れたが、Xがこれを拒絶したため、現況として残ったに過ぎないことが認められるし、北東側塀と水路の間の細長い土地については、Xにおいても了解した事業計画に基づき設計された工事により生じたことが認められるから、これらが存在することをもって、利用状況の点で照応の原則違反があるとはいえない。

オ Xは、本件換地の一部に袋地が生じたことを問題にするけれども、Xの意向ないし希望に添った形でなされた6宅地を前提とすれば、袋地は生じていないのであるから、Xの主張は採用できない。

## (2) 公平の原則違反について

ア Xは、X土地の一部について整地がなされず、間口部分に高低差を考慮した出入り

口が設置されていない、あるいは、Xの土地が不整形であるなど、殊更な不利益を被っていると主張するけれども、原判決が認定するとおり、Xにおいて当分の間畑として利用する意向を示したうえ整地も望まなかったため、そのままの状態におかれたにすぎず、またその結果建物が建てられなかったので高低差を考慮した出入り口が設置されなかったのであるから、殊更な不利益を被っているとのXの同主張は、採用できない。

Xの土地の不整形をいう点は、Xの希望した6宅地とみた場合に不整形とはいえず、むしろ原判決の認定するとおり整った形状とみてよい位であるから、Xの同主張は採用できない。

イ Xは、他の地権者における、個別格差率を乗ずる前の一般的評価額(平均値)と対比すると、Xの換地は他の地権者と格差があり、公平の原則に違反すると主張するが、原判決も指摘するとおり、肝心の他の権利者の土地についての、整理前と整理後の市場価格を不動産鑑定評価等の手法によって算出していないので、市場価格に基づく評価として、Xが他の権利者より不利益に扱われたことを認めるに足りないというほかない。

## 3 まとめ

控訴審で路線価方式の合理性が認められたほか、換地規定でいう「実状」も不動産鑑定評価額ではなく、換地設計上の本来あるべき計算結果を意味しているとした。

実務上、参考になると考える。

土地所有者が土地区画整理組合を訴えた同様の事例として、RETIO NO.69(18)がある。