

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 53(オ)1436	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	損害賠償	原審事件番号	昭和 52(ネ)1966
裁判年月日	昭和 58 年 12 月 6 日	原審裁判年月日	昭和 53 年 9 月 28 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	集民 第 140 号 573 頁		

判示事項	市の道路用地買収過程において買収交渉事務担当の課長が買収交渉の相手方に対し市が買収ずみの道路用地のうち道路敷地に供しない特定の残地を他に優先者のない限り払下げる旨の説明をし右相手方が右残地払下げを期待して当該買収対象土地の売買に応じたがその後の事情によつて右相手方に当該残地の払下げがされなかつたことが市の不法行為とはならないとされた事例
裁判要旨	市の道路用地買収交渉過程において、買収交渉事務担当の都市計画課長が、買収交渉の相手方に対して、市が買収ずみの土地のうち道路敷地に供しない特定の残地につき、他に優先者のない限り、将来これを右相手方に払い下げる、市長の承諾も得ている旨の説明をし、右相手方は右残地の払下げを期待して、当該買収対象土地の売買に応じた場合であつても、右課長には売買契約締結権限はなく、しかも、右課長が道路敷地残地の払下げ特約を売買契約書に明記するようにとの相手方の申出を市議会との関係上できないとしてこれを拒否し、もとより右残地部分の売買予約がされたり、右残地部分の払下げが右買収対象土地の売買の条件とされたものではないなど、判示の事実関係のもとにおいては、その後市が、他の買収対象者からの要望によりその者の所有土地を道路用地として獲得する手段としてこれと右残地とを交換し、右残地を前記売買契約の相手方に払下げなかつたとしても、右市の所為は、違法性がなく、不法行為とならない。

全 文	
主 文	<p>原判決中上告人敗訴部分を破棄する。</p> <p>前項の部分につき被上告人の控訴を棄却する。</p> <p>控訴費用及び上告費用は被上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人俵正市、同草野功一の上告理由について</p> <p>一 原審の適法に確定したところは、おおむね次のとおりである。</p> <p>(一)上告人寝屋川市は、昭和四二年一月六日、同市を施行者とする寝屋川都市計画街路 a 線道路工事の告示をし、同年末頃寝屋川市 b 町付近の土地所有者らに対し説明会を行い、上告人市の D 助役と道路用地買収交渉事務担当の E 都市計画課長（以下「E 課長」という。）は、「土地買収にあつては、市有地との交換はしない。買収協力者に対し優先的に買収土地のうち道路用地に供しない残地を払い下げる。」旨の基本方針を説明した。</p> <p>(二)上告人市は、昭和四三年九月二八日被上告人に対し、右道路用地に供するため被上告人</p>

所有の本件(一)土地(第一審判決添付目録記載(一)の土地をいう。以下同様にいう。)の買収の申出をし、交渉のうえ同四四年二月三日同土地のうちの北側部分である本件(二)土地を代金八二万二三六〇円(一平方メートル当り三万三〇〇〇円)で買い受けた。

(三)被上告人は右買収交渉の過程において代替地の斡旋を要請したところ、E課長個人の斡旋により寝屋川市cに土地が見つかり、同土地に移転するつもりになつて上告人市との具体的な補償交渉に入ったが、両者間で商品補償額について折合いがつかず、右買収交渉は難航した。

(四)昭和四四年、上記のような交渉状況にあつた中で、E課長は、被上告人に対し、「本件(一)土地のうち道路用地として必要な北側二四・九二平方メートル(本件(二)土地)を買収しその余の部分である本件(三)土地は買収しない。上告人市が訴外Fから買収した土地の一部である本件(四)土地は道路用地としない残地であり、これに隣接した本件(三)土地を所有していると、これまでの例からして被上告人は本件(四)土地の払下げを受けるのに有利であり、他に優先者のない限り被上告人に払い下げる。これは市長の承認も得ており、その際の払下価格は買収価格(一平方メートル当り三万三〇〇〇円)に金利、事務諸経費を加算した額となる。」旨説明し、本件(二)土地の買収を申し出たが、被上告人から右(二)土地買収契約書中に本件(四)土地を払下げる旨を記載してほしいと申入れたのに対しては、市議会との関係上困難であるなどの理由でこれを拒否した。

(五)被上告人は、昭和四四年三月及び同四五年四月に本件(四)土地の払下げ要望書を提出し、その後も毎年のように口頭で同趣旨の要望を続け、いずれ本件(四)土地の払下げを受けられるものと信じ、同所で呉服商を再開するまでの準備のつもりで訴外G(以下「G」という。)から近隣の土地であるd番のe宅地約一五坪及び同地上の店舗を買受け同所で呉服商を続け、本件(三)土地にも建物を建て商品の保管などに使用していた。

(六)上告人市は、昭和四四年頃、Gに対しても同人所有の寝屋川市f町所在のg番のhないしiなどの土地及び本件(六)土地の買収の申出をして買収交渉に入った。Gは、右f町の各土地についてはすべて買収に応じたが、本件(六)土地については、上告人市が所有者から道路用地として買収した本件(四)土地を含むd番jないしk及びl(分筆前のもの)の土地のうち道路用地に供しない残地が第三者の所有に帰すると本件(四)土地と隣接するG所有のb町d番のmの土地の利用価値がなくなるから本件(六)土地は右買収残地との交換の方法による買収でなければ応じないこと、右買収残地のうち本件(四)土地の払下げを要望している被上告人との間はGにおいて解決すること、当分の間本件(六)土地を本件道路用地として上告人市に無償貸与することの申出をした。

(七)上告人市は、右Gの申出により本件(六)土地を本件道路用地として無償で借り受けて、道路工事を竣工させ本件道路を新設するに至つた。

(八)上告人市は、昭和四八年八月頃、買収残地の払下げにあたり、本件(四)土地については、Gが前示f町の各土地の買収協力者であり、かつ、昭和四四年頃から同四八年までの間、本件(六)土地を道路用地として無償貸与してきた者であるため、Gの当初の申出どおり、既に道路敷地とされているG所有の本件(六)土地と上告人市所有にかかる本件(四)土地などの買収残地とを交換することに決定し、同年九月六日、Gから被上告人との間は同人において解決する旨の確約書を提出させたうえ、これらの土地の交換契約を締結し、同月一七日その旨の所有権移転登記を了した。

(九)Gは、昭和四五年秋頃、被上告人所有の本件(三)土地及び同地上の建物とG所有にかかる土地、建物との交換を申し出たが、被上告人は立地条件が悪いことを理由として拒否し、そ

の後両者間の解決がはかられないまま前記のとおりGが本件(四)土地を交換により取得するに至ったところ、昭和四九年五月、Gの代理人Hは被上告人に対して本件(四)土地を代金六二一万円(一平方メートル当り一三万六〇六四円)で売渡す旨の申込みをし、昭和四八年八月ごろまでは本件(四)土地の払下げを受けられると信じて右土地で呉服商を再開するつもりでいた被上告人は、右土地を必要としたため右申込みを承諾し、Gから本件(四)土地を買受け、所有権を取得した。

二 被上告人の本訴予備的請求は、以上のような事実関係に基づき、上告人市の都市計画課長で道路用地買収交渉担当者であつたE課長が、本件(一)土地の買収交渉過程において、本件(一)土地のうちの北側部分の本件(二)土地だけを買収しその余の部分である本件(三)土地を被上告人の所有のままにしておく、他に優先者のない限り本件(四)土地を被上告人に払下げるとの趣旨の申出をしたので、被上告人は右E課長の申出を信賴して、本件(二)土地の買収に応じたものであるから、上告人市は信義誠実の原則あるいは禁反言の法理によつて右申出どおり本件(四)土地の払下げを履行すべき義務を負い、被上告人は優先的に上告人市から本件(四)土地の払下げを受けうる法的地位を取得したのに、上告人市は右被上告人の利益を無視して本件(四)土地その他の買収残地とG所有の本件(六)土地とを交換し、もつて被上告人の右優先的に払下げを受けうる法的地位を侵害して合計金九三〇万三三八八〇円の損害を与えたとして、上告人市に対しその賠償を求めるものである。そして、右被上告人主張にかかる損害の内訳は、(1)前記Gからの本件(四)土地の買受代金六二一万円から右土地を上告人市から払下げを受けた場合に支払うべき代金一五〇万六一二〇円を控除した残額四七〇万三三八八〇円、(2)本件(四)土地の払下げを受けて本件(三)土地と合わせてそこに店舗を新築する予定であつたのに、上告人市から右(四)土地の払下げを受けられなかつたため昭和四八年九月から同四九年五月末日まで右店舗の新築ができなかつたことにより喪失した営業の利益三六〇万円(月四〇万円の割合による。)、(3)慰籍料一〇〇万円、というものである。

これに対し、原判決は、右(2)の営業利益喪失による損害の賠償を請求する部分については、被上告人は上告人市から確定期限付きで本件(四)土地の払下げを受けるべき地位を有していたとは認められないから右被上告人主張の期間に予定していた営業利益を得られなかつたとしても、これを不法行為による損害とみることはできないことを理由として、また、(3)の慰籍料請求については、本件において財産上の損害の賠償をもつて満足すべきであることを理由として、いずれもその請求を棄却すべきであるとしたが、(1)の被上告人の優先的に払下げを受けうる法的地位の侵害による損害の賠償を請求する部分については、(一)E課長が昭和四四年二月一三日被上告人に対し他に優先者のない限り本件(四)土地を払下げる旨明言していたものであるから、他に優先者のない限り上告人市から本件(四)土地の払下げを受けうる法的地位(利益)を取得したものであると、上告人市はこれまでの払下げ実例における取扱い及び信義則に従つて、被上告人に優先する者がいないときは同土地を被上告人に払下げる義務を負うに至つたというべきである、(二)本件(四)土地については被上告人とGのほかに払下げ又は交換の申請者はないところ、右兩名はいずれも上告人市の施行する道路新設工事のためその所有土地を道路用地として上告人市に売り渡してこれに協力した者であり、かつ、いずれも本件(四)土地の隣接地の所有者であるが、本件(四)土地の払下げについては被上告人の方がGに明白に優先すると判断し、それゆえ上告人市がこの点を顧慮することなく本件(四)土地を交換の方法でGに取得させたのは、他に優先者のない限り払下げを受けうる被上告人の法的地位を違法に侵害したものであるとして、Gからの買受代金六二一万円から、本件(四)土地につき上告人市が昭和四三年一二月二七日所有者から買収した価格一五〇万六一二

〇円（一平方メートル当たり三万三〇〇〇円）に同日より本件不法行為の日である昭和四八年九月一七日（上告人が本件(四)土地の所有権を交換によりGに移転した日）までの間（四年一〇月）の金利及び経費を加算した合計金二二三万四〇七八円を控除した残額三九七万五九二二円を被上告人の被った損害額であると認め、右合計額及びこれに対する不法行為の日よりのちである昭和四九年四月二八日から支払済みに至るまで年五分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で被上告人の予備的請求を認容した。

三 ところで、およそ地方公共団体においては、地方自治法等関係諸法令により機関の設置、権限、事務の分掌が定められており、原審の確定したところによれば、上告人市の都市計画課長にすぎないE課長は、単に本件道路用地の買収交渉事務を担当していたにとどまり、用地買収につき売買契約の締結権限を与えられていたのではなく、ましていつたん道路用地として買収され上告人市の所有となつた土地の-5-うち道路敷地として使われなかつた残地の払下げに関する売買契約締結権限を授与されていたものとは特別の事情のない限り考えられないところであるうえ、このような売買契約締結は市議会の承認事項であることも関係法令により窺えるところである。そして、右E課長の被上告人に対する残地払下げに関する原判示の言辞にしても、その趣旨とするところは、残地の払下げについては、買収協力者であり、かつ、当該残地に隣接して土地を所有する者に優先的に払下げするという上告人市の従来の取扱の抽象的基準を示し、右基準によれば、被上告人が本件(四)土地に隣接する本件(三)土地を所有していれば、他に優先者のない限り払下げを受けられる可能性が高いというにすぎないものと理解されるのであり、また、E課長は、被上告人が本件(二)土地の売買契約書に将来本件(四)土地を払下げる旨を明記するよう申し出たのに対し、市議会との関係上できないとしてこれを拒否しているのであつて、もとより本件(四)土地の払下げにつき売買予約がされたり、その払下げが本件(二)土地の売買の条件とされたわけではない。

そうすると、前示のような権限しかないE課長の言辞によつて示され、被上告人が信じたとする被上告人の本件(四)土地の払下げを受けうる地位（利益）なるものは、上告人市の従来の一般的取扱によれば、右土地が将来道路敷地の残地とされて払下げられる場合には、他に優先者がなければ、被上告人が買収協力者であり、かつ、右土地の隣接地所有者として右土地の払下げを受けうる可能性が高いという程度のかんりの不確定的要因を含む事実上の期待的利益でしかないというほかはない。そして、上告人市から交換により本件(四)土地を取得したGとともf町所在の多数筆の自己所有地につき本件道路敷地として買収に応じた買収協力者であるうえ、本件(六)土地についても昭和四四年頃から同四八年九月までの間これを道路敷地として上告人市に無償で提供し、かつ、被上告人同様に本件(四)土地に隣接した別の土地（d番のm）を所有していた者なのであるから、上告人市が、Gの申出に応じ、-6-G所有土地のうち一部は買収により一部は残地との交換により本件道路用地の取得をはかつたため、Gに本件(四)土地の所有権を取得させるに至つたとしても、右の交換は、いわば上告人市の道路用地獲得の手段としてされたものなのである。この結果被上告人が本件(四)土地の払下げを受けることができなくなつたとしても、被上告人にとって右のような事実上の期待的利益がその期待をみたされないで終るというにすぎないのであり、被上告人の右の地位（利益）を失わせた上告人市の前示行為は、その被侵害利益の面からみてもまた行為の態様、程度の面からみても、いまだ違法性を有するものとするにはできないというべきである。

四 以上説示したところによれば、被上告人主張の不法行為が成立するものとし、被上告人の予備的請求を前示の限度において認容した原判決は、法令の解釈適用を誤つた違法があるものというべく、右違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、この点を指摘する論

旨は理由があり、原判決中右認容部分すなわち上告人敗訴部分は破棄を免れない。そして、前記事実関係のもとでは、被上告人の予備的請求中、右の部分に関する請求は失当として棄却すべきものであるから、これと同旨の第一審判決は正当であり、被上告人の控訴は理由がないものとして、これを棄却すべきである。

よつて、民訴法四〇八条、三九六条、三八四条、九六条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 伊藤正己 裁判官 横井大三 裁判官 木戸口久治 裁判官 安岡満彦)

※参考：判例タイムズ 532 号 125 頁、判例時報 1123 号 85 頁、金融商事判例 710 号 38 頁、
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO765 頁