

Title	〔行政法〕ニ 都市計畫における假換地指定の變更處分について 昭和三二年一月一七日福岡地裁判決
Sub Title	
Author	公法研究會(Kōhō kenkyūkai) 田口, 精一(Taguchi, Seiichi)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	1959
Jtitle	法學研究 : 法律・政治・社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.32, No.2/3 (1959. 3) ,p.79- 84
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	判例研究
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-19590315-0079

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

〔行政法〕二

公法研究会

都市計畫における假換地指定の變更處分について

昭和三二年一月一七日福岡地裁判決

昭和三一年(行)第二七號換地指定の修正處分無効確認等請求事件

行政事件裁判例集八卷一號一五一頁(16)

〔判示事項〕

- 一、假換地指定變更處分は、行政處分か。
- 二、従前の土地の所有者の同意を得ず、かつ、同人に對する通知を缺く假換地指定變更(減縮)處分の効力
- 三、土地建物等に關する權利について異動を生じた場合における届出を規定した舊特別都市計畫法施行令第十一條に基く施行規程の土地區畫整理法施行後における効力

〔参照條文〕

土地區畫整理法八五條、同九八條

〔事實〕

訴外〇は、大牟田市に宅地一（七坪九合三勺・㊦宅地と略稱）、宅地二（八〇坪四合三勺・㊧宅地と略稱）および宅地一（二七坪三合六勺・㊨宅地と略稱）を所有していた。これに對し、被告大牟田市長は、特別都市計畫法に基く換地豫定地として、右の㊦の宅地につき一括して同所付近の土地（九六坪四合六勺）を指定した。その後この都市計畫による區畫整理は、同法の廢止とともに、土地區畫整理法に基く事業となり、これまでの換地豫定地の指定は、同法における假換地の指定とされることになった。ところで原告H有限會社は、右の宅地㊦を競賣により入手し、昭和三〇年七月二〇日に所有權の移轉登記をすませたが、市長は、七月二五日に、訴外〇およびN等の申出により、㊦の宅地に對するさきの假換地を減じて六五坪六勺とした。すなわち、Nは〇より㊦の土地を買入れ、これを分筆して、このうち五五坪（㊩宅地と略稱）に對する假換地として、右の九六坪四合六勺より六五坪六勺に縮小した差額の、三一坪四合をもつて、これにあてべきことを申出たのである。市長は、これによつて右のように指定を變更縮減したが、原告H會社は、この不利益變更を争うのである。原告の主張は次の如くである。

(一) 右の修正は、實質的に指定の變更處分に外ならず、假換地の使用收益權に影響するのであるから、區畫整理の施行者が勝手にこれを變更できない。しかるに右の縮減變更は、原告の同意をうけなかつたばかりでなく、被告は、原告になんらの通知もなさず、これを行つた違法があるとする。

(二) 右の變更は、土地區畫整理審議會（本件當時は土地區畫整理委員會）の意見をきくべきところ、これをなしていない。

(三) 被告の抗辯に對しては、被告市長の修正行爲は、行政處分であり、また被告のいうように、假に單なる事實行爲としても、變更處分の外關が存する以上は、その無効確認を求めめる利益がある。

(四) 土地の權利の變動について届出のなかつたときに、損害賠償請求權を認めぬとする施行規程は、無効確認の訴求について、なんら關係のないものである。以上の理由により右の縮減變更の無効を主張する。

被告の主張は次の如くである。

(一) 本案前の抗辯として、本件の假換地指定の變更は、訴外O、N等の願出によるもので、被告市長の意思決定に基く行政處分ではないから、行政訴訟の目的とはなり得ない。

(二) 假に行政處分であるとしても、本訴は、その前提である訴願手續を経過せず、出訴期間もすぎているから却下されるべきである。

(三) 本案について、訴外Nは、(甲)宅地を(乙)の五五坪の宅地と、残り七二坪三合六勺とに分筆したが、願出により、被告は、それぞれに對し、假換地三一坪四合および六七坪七合一勺を決定し、(乙)の部分に對する分は、原告所有の(丙)に對する假換地を變更減縮した部分をもつてあつたのであるから違法でない。

(四) 右の變更は、OとNの申出によるものであり(丙)の宅地の所有者は、右の兩名であることを土地臺帳等によつて確認し、(丙)の所有權が原告に移轉したことは、後日了知したのである。

(五) 區畫整理は、すでに清算の段階にまで進み、換地の組合せ變更は、清算のために必要である。願出による變更には、區畫整理審議會の意見をきく必要がない。原告は、權利移轉について被告に届出をしてなかつた。以上の理由により、原告の請求を理由なしとする。

〔判 旨〕

認容。判示の概略は、次の如くである。

(一) 假換地指定の變更は、新たな處分をなすことを意味するから、假換地の指定と同質のものであり、假換地の形状または面積等に輕微な變更を加えるものであつても行政處分であり、本件の變更も、行政處分と解するを相當とする。次に本訴は、處分の無効確認を請求するのであるから、訴願前置および出訴期間の適用をうけない。

(二) 本件處分は、假換地の輕微な修正ではなく、新たな變更處分であり、これについては、土地區畫整理法に規定がないけれども、同法第九八條の類推適用がなされると解する。故に假換地指定後に、土地の所有權が原告に移轉し、その登記が完了しているにも拘らず、もとの所有權者の申出により、原告の同意を得ず、しかも同人に對する通知もなしに行われた假換地の減縮處分は無効である。

(四) 舊特別都市計畫法施行令第十一條に基く施行規程は、土地區畫整理法施行後においても、その効力を存續しているが、土地建物に關する權利の移動を、當事者が届出るべき規定のある場合に、土地區畫整理法第八五條が、所有權者を區畫整理施行者に對する申告義務者から除外している點にかんがみ、所有權者は、右の届出義務のある當事者のなかに含まれないと解する。以上の理由により、判示は、原告の請求を認めた。

〔評 釋〕

判示は、妥當なものと考ええる。本件においては、まず假換地指定の變更が、單なる修正にすぎないか、または別個の行政處分とみられるべきか、次に指定變更における瑕疵が、無効原因となるか否かが問題となつてゐる。もちろん假換地の指定は、區畫整理事業の完了後になされる確定的な換地處分とことなり、整理工事の必要上なされる暫定的な處分であるから、必要によつては、これを修正變更することができるものと考ええる。しかしこれが、従前の指定處分の内容を一部修正するのみで、獨立の變更取消に關する處分ではないから、抗告訴訟の對象にならないといふことはできない。確かに、従前の假換地を變更して、その位置を別の場所に指定するというような場合とことなり、單に面積形状等に若干の輕微な修正を加えるに過ぎない場合には、別個の變更處分とするまでもなく、手續上も、當初指定した假換地の面積等に關する修正を通知すれば十分である(昭二八・一・二三字都宮地裁、行判例集四卷一號一七三頁以下)といえるかもしれない。しかしこのことと、その變更によつて不利益をうけた者が、これを争うことができるか否かといふことは別の問題であつて、假に單なる修正であつて獨立の處分でないとしても、修正により新たな内容を表示された當初の處分を争うことができるものでなければならぬ。もし修正については、獨立の處分ではないから、訴訟の對象とはならないとするならば、その後の修正によつていかなる不利益な變更がなされようとも、これに對する救済を求めうる餘地が、まったく存在しないことになり不都合といわなければならぬ。ところで、假

換地指定の變更については、判示のように行政處分であると考える。すなわち行政處分の本質に影響のない形式的な輕微な修正は別として、本件のように面積の變更により、しかも従前の指定よりも縮小される結果、土地の使用收益權に變動をきたし、原告の權利義務に影響をおよぼしているのであつて、その變更の手續はともかく、本質は行政處分とみられるからである。

次に變更處分の違法について、判示は、これを無効の原因として認めたが、正當であると考える。確かに換地ないしは假換地指定の處分は、従前の土地を對象とし、その價値を前提として評價決定されるべきものであり、所有者の變更を目的とするのではないから、對物的處分であつて、所有者の誤認は、當該處分の効力を左右するものではないといえるかもしれない（昭二九・五・六旭川地裁、行）。しかし右の處分およびその變更は、假換地の使用收益について、従前の土地の所有者の權利に重大な影響をおよぼすものであるから、眞の所有者に對してなされるべきでありその確認を必要とする。しかも本件の場合には、すでに所有權移轉の登記が完了したのであるから、被告は登記によつて所有者を確認しうる事情にあつたのである。ただ判決記載の事實によれば、被告のなした指定の變更は、登記完了後五日目であり、また土地臺帳は書換えられず、被告市長は、土地臺帳によつて調査したために、指定變更の申請者を、そのまま従前の土地の所有者であると誤認したのであり、事情やむを得ないものがあつたかもしれない。しかし、右のような指定は、従前の土地に關する權利關係を前提として、それと同様のものを假換地について生ぜしめるのであるから、従前の土地の使用收益につき權原を有する者に對してなされるべきであり（昭三〇・七・一九東京地裁、行）、その變更もまた右の者を無視しては、なし得ないものといふべきである。

なお、假換地指定の變更について規定がない場合に、指定それ自體についての手續を規定した土地區畫整理法第九八條を類推したことは正當であり、また權利の移動についての施行者に對する申告義務は、宅地の所有權以外の權利に關して規定

されたものであることは、同法第八五條により明白であるから、この點についても、判示の通りとすることができる。要するに、假換地指定の變更は、可能であるが、それは本質的には指定と同じであり、その手續を必要とするものである。本件指定變更の處分に關する瑕疵は、個々のものについては、取消原因に止まるに過ぎないとみられるとしても、即ち土地區畫整理審議會の意見をきかなかつたこと（昭三一・一一・二七最高三小法廷、最）、土地臺帳および換地調書の記載が、土地の權利のその後の移轉について書換がなされなかつたために、事實と相違する結果となり、しかも所有權移轉の届出がなかつたこと等、やむをえないものがあつたとしても、登記によらずに、このため所有者を誤認して、所有者の同意を得ず、しかもこれになんらの通知をなさずに變更したことは、當該指定變更處分の根本的な重大な瑕疵といふべきであらう。

最後に、判示は、本件請求が、無効確認にあるところから、訴願前置および出訴期間の制限等の適用なしとするが、もとより取消と無効確認に關する事件とは、訴狀の外見的な表示によつて區別されるべきものではなく、事件の本體が、係争處分の重大な瑕疵に關するものであるか否かによつて判定すべきものである。