

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した都市再開発法（以下「法」という。なお、法２条各号に規定する用語の定義はそのまま使用する。）９６条１項の規定に基づく明渡請求処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第１ 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第２ 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇地区市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、平成２８年４月１１日付けの通知書で行った、法９６条１項の規定に基づいて、請求人の占有する土地及び同土地上の物件（別紙権利変換処分目録の権利変換期日前の状況中の「宅地１」として記載の土地及び同目録に「建築物」として記載の建物。以下「本件土地等」という。）の明渡しを求める処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

第３ 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の点から本件処分が違法又は不当であると主張する。

- 1 請求人は、権利変換で取得する床、取得する住宅の面積と位置につき様々な希望事項を有していたが、処分庁はその希望を聴くことなく、物件調書から一方的に現在の建物の利用状況を判断し当該判

断をもとに本件計画を作成した。その内容は、請求人にとってあまりに不利であり、関係権利者間の利害の衡平に十分な考慮を払って定めた（法74条2項）ものとは到底言えないものであり、衡平を欠くことは明らかである。したがって本件権利変換処分は明らかに違法である。

- 2 処分庁は、請求人に対する本件計画の縦覧通知を行っていない。通知の到達は、処分庁側に立証責任があるところ、処分庁は、請求人やその他の施行地区内に住所を有する権利者等には、戸別に郵便受けに通知書を投函する方法により通知を行ったというが、このような方法は到底合理的ではなく、処分庁の主張は信用できないものであり、かつ、郵便により送付した場合のように実際に送達されたことを客観的に裏付けるものはないから、縦覧通知は行われていないとするほかはない。したがって、本件計画には重大な手続の違法があるに帰するから、結局本件処分は違法である。
- 3 処分庁は、本件計画について縦覧に先立っての総会議決を経たのみであり、縦覧以降の手続についても法が必要としていると考えられる都市計画決定についての総会の議決（意見書提出手続後の審議と意見書採否の結果を踏まえたうえでのあらためての決定）を行っていない。
- 4 請求人は、施行地区外の代替地を取得して建築物を移設する希望を有しており、そのことは処分庁も認めている。金銭給付等希望申出書の提出がないとしても、請求人を権利変換処分を受ける者として権利変換計画を作成することは違法である。
- 5 本件権利変換処分は、上記のとおり違法事由があるため取消しを免れないものであり、その結果、本件処分は、その前提を失うこととなるから、当然に取消されるべきである。
- 6 本件処分の通知の方法は、処分庁事務局の3名が喫茶店で文書を見せて明渡しを迫ったものであり、また、請求人が代理人を立てて

審査請求をしているにもかかわらず、処分庁は処分禁止の仮処分の申立て・執行を行ったため、請求人は、留守中に執行官が自宅に立ち入って公示書を貼っていったのを知り愕然とした。いずれも、脅しともいえる方法で明渡しを迫るものであり、処分庁の行為は強引に過ぎる。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項により、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成29年 1月20日	諮問
平成29年 3月16日	審議（第7回第2部会）
平成29年 4月21日	審議（第8回第2部会）
平成29年 5月23日	審議（第9回第2部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 権利変換を希望しない旨の申出について

法71条1項は、19条1項の規定による再開発組合の設立認可の公告があったときは、施行地区内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者は、その公告があった日から起算して30日以

内に、施行者に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は自己の有する建築物を施行地区外に移転すべき旨を申し出ることができるとする。

法 139 条は、法に特に定めるもののほか、法の実施のため必要な事項は政令で定めるとし、さらに、法施行令 55 条は、法及びこの政令に定めるもののほか、法及びこの政令の実施のため必要な手続その他の事項は、国土交通省令で定めるところとしているところ、省令である法施行規則 25 条 1 項は、法 7 1 項 1 項の規定による申出をしようとする者は、同規則所定の様式による金銭給付等希望申出書に、自己が施行地区内の宅地の所有者、その宅地について借地権を有する者又は施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者であることを証する書面を添附して、これを施行者に提出しなければならないと定めている。

(2) 権利変換計画及び権利変換処分に係る手続について

法 7 2 条 1 項は、市街地再開発事業の施行者は、法 7 1 条の規定による手続に必要な期間（権利変換を希望しない旨の申出をすることができる期間）の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならないとし、この場合において、市街地再開発組合にあっては、都道府県知事の認可を受けなければならないとしている。

法 30 条は、市街地再開発組合において、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならないとし、8号において、権利変換計画を掲げている。

法 83 条 1 項は、個人施行者以外の市街地再開発事業の施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、権利変換計画を 2 週間公衆の縦覧に供しなければならないと規定し、また、この場合においては、あらかじめ、縦覧の開始の日、縦覧の場所及び縦覧

の時間を公告するとともに、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者にこれらの事項を通知しなければならないとしている。

同条2項は、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者等は、縦覧期間内に、権利変換計画について施行者に意見書を出すことができるものとしている。そして、同条3項は、施行者は意見書の内容を審査し、意見を採択すべきであると認めるときは権利変換計画に必要な修正を加え、意見を採択すべきでないときはその旨を当該意見書を提出した者に通知しなければならないものとしている。さらに、同条4項は、施行者が権利変換計画に必要な修正を加えたときは、その修正に係る部分についてさらに1項からこの項までに規定する手続を行なうべきものとするとしている。

法86条1項は、市街地再開発事業の施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なくその旨を公告し、関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならないものとし、同条2項は、権利変換に関する処分は、同条1項の通知をすることによって行うものとしている。

(3) 権利変換の基準等について

法74条2項は、権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならないとしている。

法76条1項は、権利変換計画においては、施行地区内に宅地を有する者に対しては、施設建築敷地の所有権が与えられるように定めなければならないとする。

法77条1項は、権利変換計画においては、法71条1項の申出（権利変換を希望しない旨の申出）をした者を除き、施行地区内の宅地について借地権を有する者及び施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者に対しては、施設建築物の一部等が

与えられるように定めなければならないと規定している。

同条2項は、施行地区内に借地権を有する者及び施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない旨を定める。

(4) 明渡請求処分について

法96条1項は、都市再開発事業の施行者は、権利変換期日後第一種市街地再開発事業に係る工事のため必要があるときは、施行地区内の土地又は当該土地に存する物件を占有している者に対し、期限を定めて、土地の明渡しを求めることができるとする。

同条2項は、1項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して30日を経過した後の日でなければならないとする。

同条3項は、1項の規定による明渡しの請求があった土地又は当該土地にある物件を占有している者は、明渡しの期限までに、施行者に土地又は物件の引渡し等をしなければならないとする。

法97条は、法96条の規定による土地又は物件の引渡し等により同条1項の土地の占有者等が通常受ける損失を補償すべきこと等を規定する。

法98条2項は、法96条3項の場合において土地又は物件の引渡等をすべき者がその義務を履行しないとき等は、都道府県知事は、施行者の請求により、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができるとする。

2 これを本件についてみると、以下のことが認められる。

(1) 本件権利変換処分に係る違法性・不当性について

請求人の主張の概要として、前記第3・1ないし4に掲げたところは、要するに、本件処分に先行する別個の処分である本件権利変換処分に係る違法又は不当を言うものであり、それが、同5のとおり、ひいては本件処分を取消すべき理由となるとするものである。

ところで、権利変換期日後、第一種市街地再開発事業の施行者は、事業に係る工事のため必要がある場合、施行地区内の土地又は当該土地にある物件を占有している者に対して明渡しを求めることにより、明渡請求処分を行うことができるものである（法96条1項）。そして、占有者が明渡請求処分を受けたにもかかわらず、期限までに土地等の引渡しをしない場合、施行者は、市町村長又は都道府県知事に対して代執行を請求することができる（法98条）。このような明渡請求処分は、事業計画等の認可や権利変換処分という先行処分とは異なる性質を有する処分であることは明らかであり、先行処分と連続した一連の手続を構成し一定の法律効果の発生を目指しているものということとはできない。そして、訴訟において争う場合、実質的に見ても、明渡請求処分に至る前の段階において、先行処分について抗告訴訟を提起することを期待しても何ら酷ではない。したがって、明渡請求処分は、事業計画等の認可や権利変換処分という先行処分の違法性を承継するものということとはできず、明渡請求処分の取消訴訟において上記の先行処分の違法をいうことはできないとされている（東京地方裁判所平成20年12月25日判決・裁判所ウェブサイト裁判情報）。

上記のことは、処分の取消訴訟で言われているものであるが、処分の取消しを求める審査請求の場面においても、先行する権利変

換処分と後行の明渡請求処分との関係については、同様に当てはまると解すべきである。そうとすると、本件処分に係る本件審査請求において、先行処分である本件権利変換処分の違法性又は不当性を、審査請求の理由として主張することはできない。

したがって、請求人のこれらいずれの主張も、先行処分である本件権利変換処分に係るものであるから、本件処分の取消しを求める理由としては、これらを採用できない。

(2) 本件処分固有の違法性・不当性について

請求人は、本件処分を請求人に通知する際、処分庁事務局の3名が喫茶店で文書を見せて明渡しを迫ったこと、また、請求人が代理人を立てて審査請求をしているにもかかわらず、処分庁は処分禁止の仮処分の申立て・執行を行ったため、請求人は、留守中に執行官が自宅に立ち入って公示書を貼っていったのを知り愕然としたことを主張し、いずれも、脅しともいえる方法で強引に本件土地等の明渡しを迫るものであるとする。

仮に、施行者側の者が、占有者に対し害悪を加えることを告げたり、暴力的な言辞を用いながら通知するなどの極端な場合であれば、それらの行為自体が心理的な加害行為として違法の誹りを受ける可能性がないとは言えないところである。しかし、法96条1項の規定に基づく明渡請求処分は、もともと施行地区内の土地や物件の占有者に明渡しを求める趣旨のものであるから、本件処分を通知する際あるいはその後に、複数人の処分庁職員が、たとえ面と向かって請求人に対して明渡しを求めたとしても、そのことだけでは、本件処分が違法・不当ということになるものではない。また、処分庁が法律の規定に則って、仮処分（関係資料からは、建物の占有移転禁止仮処分であると思われる。）の申立てをすることについても、違法視されるものではなく、申立てを容れて裁判所が命令を発したのであれば、さらにその執行を申立てる

ことも許容されるものである。審査請求事件係属中といえども、本件事業の円滑な執行を期して、処分庁がそのような措置を採ろうとするのであれば、正当な業務の範囲を逸脱した行動ということとはできないのであり、これを禁ずる根拠を見出すことはできない。

さらに、請求人は、処分庁によるその後の明渡しの督促等についても述べているが、本件処分の取消事由として検討すべき主張とは認められない。

(3) また、請求人は、処分庁が本件処分に係る通知を行うために請求人に送付した文書に付された教示文（行政不服審査法 82 条）において、審査請求期間が誤って記載されていた（平成 26 年法律第 68 号によりその全部を改正された旧行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号。改正法附則 3 条により平成 28 年 3 月 31 日までになされた処分に係る不服申立てになお有効。） 14 条の規定に則った審査請求期間が記載されていた。）ことを主張する。

しかし、教示の誤りは、場合により不服申立ての適法性を広く許容するために考慮すべき要素とはなりうるが、一般的に不服申立てを理由づける要素としては認められないものと解せられる。本件では、法定の審査請求期間内に審査請求が提起されていることもあるので、特にこの点をさらに論ずる必要は認められない。

3 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第 1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)