

1 門真市一番柳田町北土地区画整理事業訴訟とは

大阪府門真市の「門真市一番柳田町北土地区画整理事業」（場所 門真市一番町、柳田町の各一部 面積約6.1ヘクタール）をめぐり、この事業に反対する地元住民らの相談を坂和章平が聞き、坂和を団長とする総勢5名の弁護士で弁護団を組織して、土地区画整理組合の設立認可処分の取消と仮換地指定処分の取消を求めた裁判が門真市一番柳田町北土地区画整理事業訴訟です。

2 門真市一番柳田町北土地区画整理事業訴訟の経過

平成2年7月30日 促進区域都市計画決定・区画整理事業都市計画決定
平成2年10月24日 取消訴訟を大阪地方裁判所に提起
平成3年6月4日 一審判決言渡し(訴却下)
平成3年6月15日 控訴提起
平成3年10月24日 二審判決言渡し(控訴棄却)
平成3年8月19日 大阪府知事、門真市一番柳田町北土地区画整理組合の設立を認可
平成3年10月28日 府知事を被告として組合設立認可取消訴訟提起
(平成3年(行ウ)第90号)
平成4年7月14日 仮換地指定
平成4年10月9日 組合を被告として仮換地指定処分取消訴訟提起
(平成4年(行ウ)第56号)
平成7年7月28日 判決言渡し(組合設立認可取消と仮換地指定処分等の取消)
(完全勝訴)
平成7年8月9日 組合・府知事ともに控訴提起
平成8年2月21日 控訴審で組合と和解成立により終了
平成8年2月22日 府知事を被告とした事件について、訴の取下げにより終了

経過及び裁判概略メモ

門真市一番柳田町北特定土地区画整理事業

場所 門真市一番町、柳田町の各一部、面積約6.1ヘクタール

平成2年7月30日 促進区域都市計画決定・区画整理事業都市計画決定
平成2年10月24日 取消訴訟を大阪地方裁判所に提起
平成3年6月4日 判決却下
平成3年6月15日 控訴提起
平成3年10月24日 判決却下
平成3年8月19日 大阪府知事、門真市一番柳田町北土地区画整理組合の設立を認可
平成3年10月28日 府知事に対し組合設立認可取消訴訟提起(大阪地方裁判所平成3年(行ウ)第90号)
平成4年7月14日 仮換地指定
平成4年10月9日 組合に対し仮換地指定処分取消訴訟提起 (大阪地方裁判所平成4年(行ウ)第56号)

☆争点

借地権の水増し(すなわち真実借地契約は存在しないのに夫婦あるいは親子間で架空の借地権を設定したことにして、借地権として申告)があったのではないかと

☆本件における同意の状況及び問題点の概略

・土地区画整理組合設立認可申請をするための要件として土地区画整理法18条により、施行区域内の宅地の所有者と借地権者のそれぞれについて、数及び面積の3分の2以上の多数が定款及び事業計画に同意することが必要
・本件においては借地権の申告のあったもの9名その内同意したもの7名(同意していない2名は原告)・7名の内4名については夫婦あるいは親子関係において、田の上の農具小屋を建てているだけで借地権が存在すると主張。
また7名の内1名については原告の内1名に賃貸している倉庫(未登記)について、倉庫は子供の所有であり借地権を有すると主張。しかし賃貸借契約の当事者も賃料を受領しているのも土地所有者たる父であり、賃料値上げの交渉等も父が行っている。
・以上のような状況で申告されている借地権は、同意の要件を充たす借地権者として認められるのか

☆裁判の進行

・組合設立認可取消訴訟において、借地権者5名、土地所有者2名及び原告1名の証人調べが行われた

平成7年7月29日 判決

組合裁判⇒設立認可処分を取り消す

区域外の原告の請求は却下

仮換地裁判⇒仮換地処分を取り消す

☆判決では、借地権者5名の借地権は認められないとの判断が下された。よって法定の同意要件である借地権者の3分の2の同意を得ていないため、本件処分は違法であるとの判決が下されのである。

以上

3 一審判決－完全勝訴

主文(平成7年7月28日言渡)

(1) 平成3年(行ウ)第90号 土地区画整理組合設立認可処分取消請求事件

原告 辻本仁三郎外25名

被告 大阪府知事

1 原告辻本仁三郎、同有限会社寿商事、同門口千代野、同辻本吉一、同西澤俊教を除くその余の原告の訴えを却下する。

2 被告が平成3年8月19日にした門真市一番柳田町北土地区画整理組合の設立認可処分を取り消す。

(以下、省略)。

(2) 平成4年(行ウ)56号 仮換地指定処分取消請求事件

原告 辻本仁三郎4名

被告 門真市一番柳田町北土地区画整理組合

1、被告が平成4年7月14日付門一柳組第44号をもってした、原告辻本仁三郎に対する別紙仮換地目録(一)記載の仮換地指定処分を、(・・・中略・・・)取り消す。

(以下、省略)

1. 事件の概要

(1) 本件で問題となっている仮換地指定処分は、「門真市一番柳田町北土地区画整理事業(門真市土地区画整理事業)の一環としてなされたものである(別紙添付の地図参照)。

(2) 門真市土地区画整理事業については、昭和60年頃の一部地域住民による当該地域の道路拡幅要求に端を発する。

(3) その後、地域住民らの話し合い等の結果、一番柳田地区の地域整備については約12haの地域(別紙添付地図の色で囲った部分)を対象とすることでほぼ了解がなされた。

(4) ところが、事業の推進方法に関し、地元住民間において、よりよい街づくりのためには「地道な議論の積み重ねにより地域住民の合意の形成が何より必要」と考える住氏(慎重派)と、道路拡幅による目先の利益を早急に実現させようとする住民(強行派)との対立が生じた。

(5) 右対立の最中、強行派の一部住民は、事業を強引に推進するため、上記12haの中、慎重派住民が多く居住する地域を意図的に事業地域から除外するに至った。

その結果、現在の門真市土地区画整理事業の施行区域は、別紙図面色部分で示すように極めて不自然な形状で一部の土地を除外した著しく不整形なものとなっている。

本件土地区画整理事業は、以上のように手続上、内容上極めて問題を含んだ事業である。

2. 経過(行政処分と右処分に関する裁判)

(1) 都市計画決定

①平成2年7月30日門真市都市計画一番柳田町北土地区画整理促進区域都市計画決定

②同年 門真市都市計画一案柳田町北特定土地区画整理事業都市計画決定



大阪地方裁判所に提訴(平成2年(行ウ)第93号都市計画決定等取消請求事件)。処分性なしとして訴え却下。直ちに控訴(大阪高等裁判所平成3年(行コ)第18号)。平成3年10月24日控訴棄却

(2) 土地区画整理短合設立認可

平成3年8月1日大阪府知事は、門真市一番柳田断北土地区画整理組合(本件組合)の設立認可処分をなした。



大阪地方裁判所に対して、上記設立認可処分の取消を求めて提訴(平成3年(行ウ)第90号)。

原告数32名 被告大阪府知事

組合設立認可処分については、実務において処分性が認められており、上記裁判は現在実質審理に入っている(争点については後述のとおり)。

(3) 仮換地指定処分

平成4年7月14日、上記組合によって原告住民に対して各々仮換地指定処分(本件各処分)がなされた。

3. 本件裁判の内容(争点)

(1) 当事者

原告は仮換地指定処分を受けた5名。

被告は本件組合

(2) 請求の内容

上記5名のそれぞれに対してなされた本件各処分の取消

(3) 争点

①本件組合の設立自体の違法

種々の違法事由の存在が認められる。特に、組合の設立認可申請をなす際、法18条により「施行地区となるべき区域内の宅地の所有者と借地権者について、その数及び面積の3分の2以上の同意が必妻」とされている。ところが、本件においては、設立認可申請時点において、借地権者に関して3分の2以上の同意が得られないことから、にわか借地権者(偽装の借地権者と称しうる者である)を急造して上記要件をクリアしようとした疑いが極めて強く(なお、前述の組合設立認可処分取消訴訟において、重大な争点となっている)、これが認められれば、本件組合の設立認可処分は違法であり取消を免れなく'なる。そうなると、本件土地区画整理事業は根底から覆る可能性が生ずる。

本件都市計画決定取消訴訟で指摘したように、本件事業区域カ、・事業慎重派を意図的に除外して策定されたため、その形状は極めて不自然、かつ、不整形なものであり、しかも、調和のとれた街づくりの実現、交通状況の改善にはほど遠い内容となっており、これらは都市計画法等に違反すること明らかであって、これらの違法事由は当然に本件組合設立認可処分にも承継される。

②照応原則違反

仮換地の際、従前の土地との照応が要請される。すなわち、指定された仮換地が従前の土地と概ね同一条件にあり、かつ、当該土地区画整理施行地区全域にわたるすべての仮換地が大体公平に定められる必要がある。

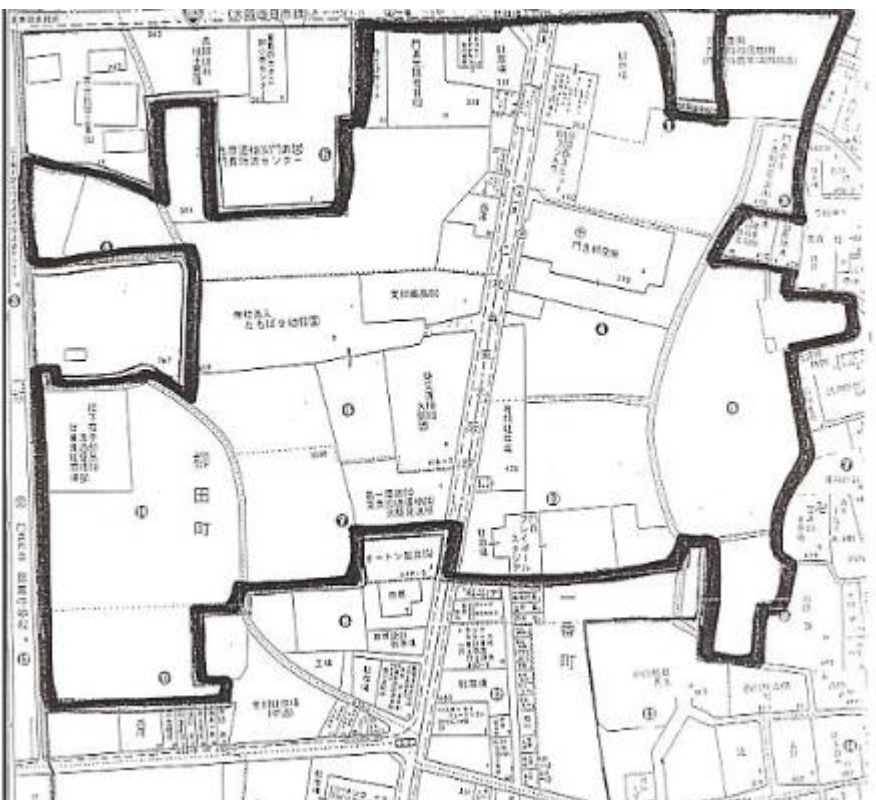
ところが、本件原告らに対する仮換地指定処分はいずれも上記照応の原則を済たしていない。

③その他

換地計画に基づかない仮換地指定である点、仮換地指定に際し本件組合における総会決議に

手続上の違法が存在する事実等が指摘出来る。

以上



〔レジメ2〕

住民が大阪府知事と土地区画整理組合に完全勝訴！

〔判決内容〕

平成7年7月28日、大阪地方裁判所において、大阪府知事が平成3年にした門真市一番柳田町北土地区画整理組合の設立認可処分を取消すとの判決が言い渡された(下村浩蔵裁判長)。更に引き続き、同組合が原告住民に対して既に行った仮換地指定処分等を取消すとの判決も言い渡され、原告住民は全面的勝利をおさめた。但し、当該区画外の住民については、組合設立認可取消を求める原告適格が否定された(事件番号は平成3年(行ウ)第90号及び平成4年(行ウ)第56号)。

〔原告らが勝訴した経緯〕

問題となった土地区画整理が行われた地域は、京阪古川橋駅の南に存在する。10年程前から中心の道路を拡張し、田畑を宅地化する話が持ち上がり、それが地元地権者で構成する組合による土地区画整理の形で推進されようとした。ところが組合設立の準備段階から、ある不動産業者が中心になり、説明も十分しないうちに仮同意書への押印を迫ったりしたことから、真に住民のためになる区画整理ができるのかという疑問の声が広がり、慎重派の住民が続出した。そこで、計画を強く推進しようとする不動産業者を筆頭とする強行派は、当初約12haあつ走対象地域のうち、慎重派の多い南狸約半分を切りすて、残りの約6haだけにつき区画整理事業を進めようとして、平成3年には大阪府知事から認可を受けて土地区画整理組合を設立し、翌年には仮換地等の処分を行った。よって、当初の約12haから切り捨てられた住民及び本件約6haの区画内に残された慎重派住民合わせて約30名の住民が設立認可取消を求めて提訴したものである。

〔借地権者の水増し判明〕

本件で特に問題となった争点は、土地区画整理組合の設立認可を受ける為に絶対必要な「借地権者の3分の2以上の同意」という要件を満たすため、強行派が本来存在する筈のない借地権者を作成し、右同意要件をクリアーしたのではないかという点である。

即ち、区画整理の対象とされた約6haの区域内には、従来4名しが借地権者が存在せず、そのうち2名が組合設立に同意していなかった為、このままでは知事の認可を得ることは不可能であった。

ところが、組合設立認可を受ける手続が始まってみると借地権者だと言って届出をした者が9名もいて、うち7名が同意するという事態になっていた。

そこで訴訟の進行の中で証人調べ等により、9名の借地権者のうち、5名の借地権の有無について審理されたところ、

- いずれも親子、あるいは夫婦間で土地の賃貸借の契約書を作っている。
 - 田や畑の上の、農具小屋があるだけの土地につき、建物所有を目的とする借地権の主張がある。
 - 借地人がその土地を利用している事実が無い。
- 等の不自然な点が次々と明らかになり、5名全員の借地権の存在が否定され、その結果前記同意要件が欠けることになり本件各取消判決に至ったものである。

偽装借地権者の創出による同意水増しという極めて悪質:な手段を用い土地区画整理組合設立の認可を受けたケースは全国的にも例がない。

1995年(平成7年)7月31日

〔レジメ3〕

執行停止申立について (記者レク・レジメ)
弁護士 坂 和 章 平

平成7年9月6日

1、申立に至る経緯

(1) 判決の言渡し

平成7年7月28日、大阪地方裁判所において、大阪地方裁判所平成3年(行ウ)第90号事件(以下A事件という)及び大阪地方裁判所平成4年(行ウ)第56号事件(以下、B事件という)の各判決が言い渡された(以下、両方をあわせて本件判決という)。判決内容は、以下のとおり、原告側の実質的な全面勝訴であった。

① A事件(土地区画整理組合設立認可処分取消請求事件)

大阪府知事が、平成3年8月19日に行った門真市一番柳田町北土地区画整理組合の設立認可処分(以下、本件設立認可処分という)を取り消す

② B事件(仮換地指定処分取消請求事件)

本件設立認可処分に基づいて設立された門真市一番柳田町北土地区画整理組合(以下、本件組合という)が、平成4年7月14日に原告らに対して行った仮換地指定処分もしくは仮に権利の目的となるべき宅地指定処分(以下、本件仮換地指定処分という)をいずれも取り消す

(2) 大阪府知事及び本件組合に対する「工事停止の申入れ」

本件判決は、本件組合が行っている区画整理事業に基づく工事(以下、本件工事という)の法的根拠を否定するものである。そこで、原告側は、本件組合に対しては工事を停止するよう、大阪府知事に対しては工事停止の行政指導を行うよう、書面によって申し入れた。また同時に控訴の提起もしないよう申し入れた。

(3) 控訴の提起

しかし大阪府知事、本件組合ともに控訴を提起した。

控訴審事件番号 A事件について 平成7年(行コ)第42号

B事件について 平成7年(行コ)第43号

→ともに大阪高等裁判所第4民事部に係属

(4) 判決の無視、工事の強行

しかし、大阪府知事及び本件組合は、本件判決及び原告側の申入れを全く無視し、大阪府知事においては何らの行政指導も行わず、本件組合においては工事を続行している(参考:別紙の組合よりの「臨時総会開催について」なる通知)。

そこで、原告側は、「本件判決を無にしたり、あるいは、工事続行によって取り返しのつかない事態となること」を防ぐために、本件設立認可処分及び本件仮換地指定処分の執行停止の申立を行うこととした

2、執行停止の申立

(1) 執行停止の制度

ある行政処分が違法・無効である疑いが強い場合でも、訴訟において当該行政処分の違法・無効が確定するまでには相当の期間が必要となる。その間、当該行政処分に基づいて各種の権利制限等が行われてしまうと、たとえ将来、当該行政処分が違法・無効であることが確定しても、取り返しがつかない事態に陥ることもある。このようなおそれのある場合に、一定の要件のもとに当該行政処分の執行を一時停止させるのが、執行停止の制度である。

(2) 本件工事を停止させるための執行停止の申立

本件設立認可処分及び本件仮換地指定処分は、行政処分としての執行力を有しており、いわば、「これらの執行力によって、本件組合が存在し、本件仮換地指定処分に基づく本件工事が行われている」という関係にある。そこで、本事件の判決が確定するまでの間、本件工事を停止させるために、本件設立認可処分及び本件仮換地指定処分の執行停止の申立を行うこととした。

(3) 見通し

① A、B両事件において、本件設立認可処分及び本件仮換地指定処分の違法性については十分な証拠調べを経ており、本件判決が変更される可能性は少ない。

② 執行停止の要件である緊急の必要性がある。すなわち前述したとおり判決が出ても工事が進められており、原告らに回復の困難な損害が生じる。

③ 執行停止の決定がなされて本件工事が遅延したとしても、公共の福祉に重大な影響を生ぜしめるものではない。

→ よって執行停止決定が出される見込みは強い。

(参考事項)

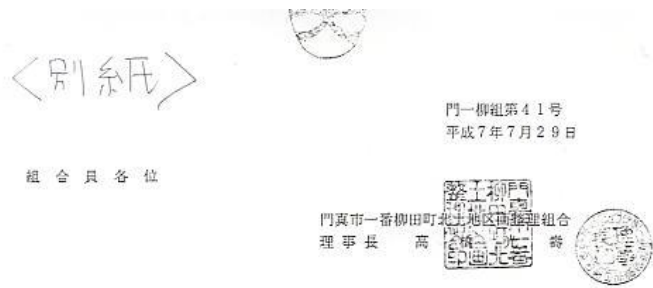
A 事件原告 区域内 5 名 土地所有者 辻本仁三郎・辻本一・門口千代野
借地権者 有限会社寿商事・西澤俊教

区域外 2 1 名

被告 大阪府知事

B 事件原告 5 名 土地所有者 辻本仁三郎・辻本一・門口千代野
借地権者 有限会社寿商事・西澤俊教

被告 門真市一番柳田町北土地区画整理組合
理事長 高橋光壽



臨時総会開催について

盛夏の候 組合員各位におかれましては、益々御清栄のこととお慶び申し上げます。皆様方 既に御高承の通り、反対組合の提訴により かねてより係争中であつた本組合関連訴訟(知事に対する組合設立認可処分取消 及び 組合に対する仮換地指定処分取消)は、昨日 大阪地方裁判所で判決言い渡しがあり、両訴訟共 一審判決として敗訴という、本組合としては不本意な結果となっております。

しかしながら 事業としては、今年度でほぼ完工予定でありますので、関係諸官庁の御指導の下に本事業の完遂を計る必要であり、その決意を新たにいたしております。

つきましては、本件訴訟の経過と一審判決の内容 並びに対応策と今後の方針、予定等につき、御説明・御相談させていただきたく 下記の通り臨時総会を開催いたしますので、御多忙中恐縮ですが万障お繰り合わせの上、御出席いただきますよう御通知申し上げます。

記

1. 日 時 平成7年8月4日(金)午後6時より

2. 場 所 組合会議室
門真市末広町43番1号
光亜ビル 4 F

以上

4 新聞記事など

本件判決は、行政が行った組合設立認可処分、そして組合が行った仮換地指定処分が、いずれも誤っていた(違法であった)ことを認定した画期的な判決であったため、新聞各紙などに大きく報道され、話題となりました。

1995年(平成7年)8月1日 火曜日

門真の土地区画整理組合 「認可要件満たさず」

大阪地裁が取り消し判決

大阪府門真市内の土地区画整理事業である、一画法(全統)で御行なわれてきた区画整理が、認可要件を満たさず、大阪地裁が取り消し判決を出した。この判決は、区画整理組合の設立認可処分を無効とし、仮換地指定処分も取り消すことになった。これは、区画整理組合の設立認可処分が、認可要件を満たさず、違法であったことを認定した画期的な判決であった。この判決は、区画整理組合の設立認可処分を無効とし、仮換地指定処分も取り消すことになった。これは、区画整理組合の設立認可処分が、認可要件を満たさず、違法であったことを認定した画期的な判決であった。

区画・再開発情報 毎月1回15日発行 通巻308号 1995年8月15日発行 1991年2月15日第三種郵便物認可

区画再開発 ふうしん

ルポ/神奈川県中井町 農地を守った 8
熊さん、八つぁん談義 6
本報紹介 市民版・日野まちづくりマスタープラン 11
各地/多治見市、門真市、鹿儿島市、流山市 2

●住民側が大阪府知事、区画整理組合に対し全面勝訴! 水増し借地権を認めず

【門真市一番柳田町北】さる七月二八日、大阪地裁で大阪府知事が平成三年(九一年)に行った区画整理組合の設立認可処分を取り消すとの判決がなされた。また仮換地指定処分も取り消すとの判決も言い渡され、原告住民は全面的勝利をおさめた。ただ地区外住民については、組合設立認可取り消しを求める原告連格は否定された。

問題の区画整理は、京阪古川橋駅の南に存在する。一〇年ほど前から中心の道路を拡張し、田畑を宅地化する話が持ち上がった。組合設立の準備段階から、ある不動産業者が中心になり、説明も十分しないうちに仮同意書への押印を迫ったことから、真

に住民のためになる区画整理ができるのかという疑問の声が上がり、慎重派の住民が続出した。

そこで不動産業者を筆頭とする執行派は、当初約二二haあった対象地域のうち、慎重派の多い南側半分を切り取り、残りの約六haだけで事業を企て、平成三年には府知事から認可を受け区画整理組合を設立、翌年には仮換地等の処分を行った。よって当初の約一二haから切り捨てられた住民およぼ本件約六haの地区内に残された慎重派住民合わせて約二〇名の住民が設立認可取り消しを求めて提訴した。

訴訟の争点は、区画整理組合の設立認可を受けるに必要の一借地権者の三分の二以上の同意・要件を満たすため、執行派が本来存在するはずのない借地権者を出したのではないかという点である。

区画整理の対象とされた約六haの区域内には、従来四名しか借地権者が存在せず、そのうち二名が組合設立に同意していなかったため、このままでは知事の認可を得ることは不可能であった。

訴訟の進行のなかで、九名の借地権者のうち、五名の借地権の有無について審理されたところ、①いすれも親父、大橋岡、土地の賃貸借の契約書をつくっている、②田や畑の上の農具小屋があるだけの土地にもかかわらず建物所有を目的とする借地権の主張がある、③借地人がその土地を利用して、事実がない、等の不自然な点が明らかになった。そのため五名全員の借地権が存在が否定され、その結果同意要件がかけることになり、組合設立取消し、仮換地等取り消し判決に至ったのである。(原告弁護士団長・井護士・坂和幸平氏のコメントを要約紹介しました)

5 控訴審および控訴審での和解

(1) 一審の判決言渡し後も、組合は本件事業にかかる工事を続け、組合の公文書において「事業としては、今年度でほぼ完成予定であるので、関係諸官庁の指導の下に本事業の完遂を図る必要があり、その決意を新たにしている」旨、明らかにしました。そこで、坂和（原告住民）は、一審判決が事業を違法と認定している以上、組合に対しては工事を中止するよう要求し、また、大阪府知事に対しては、組合が本件事業のための工事を中止するよう行政指導を行うように申入れをしました。

また本申入れにもかかわらず、工事を続行した場合は、組合設立認可処分と仮換地指定処分の執行停止の申立等の法的手続をとる旨、通知しました。

(2) 控訴審においては、組合から、敗訴判決を前提とした和解の申入れがなされました。

(3) そして最終的には、平成8年2月21日、①組合は原告らに陳謝する、②桜並木を建設する、③区域内の権利者については「減歩なし」とする、④区域外の隣接原告については基盤整備等を実施する、⑤原告らの訴訟費用を補填する（解決金を支払う）という内容にて組合側と和解が成立することになりました。そしてこれに伴って、大阪府知事を被告とした事件については、もともとの訴を取下げるという形で終了することになりました。

6 門真市一番柳田町北土地区画整理事業訴訟の意義

府知事が土地区画整理組合の設立を認可するためには、土地区画整理区域内の土地所有者と借地権者のそれぞれについて、3分の2以上の同意が必要とされています。

反対者がいても、それを排除して団体的な事業を進めていくについて、現行法が定める絶対的な要件です。

しかるに本件では、土地区画整理事業の反対者が多かったため、借地権者の数を「水増し」しようとした推進派（組合側）は、親子・夫婦間で借地契約を「デッチ上げ」て、借地権者の数を増やし、3分の2の定数をクリアさせていたのです。

反対派（原告ら住民）は、この点を明確に主張するとともに、各種の証拠書類を提出し、さらに法廷での証人尋問によって「水増し」の実態を暴いたため、一審判決は明快に「賃貸借契約は不自然、不合理で賃借権は認められない」と判断し、「9人の借地権者のうち7人が同意した」ことを前提として組合成立が認可された本件事業については、「実際の借地権者は4人で、うち2人の同意が得られたにすぎない」と認定して、大阪府知事による組合設立認可処分を違法と認定したのです。

また、原告らへの仮換地処分は、違法に設立認可された組合が行なった処分ですから、これも当然違法と認定したのです。

本件事業は、大阪府と門真市から約12億円の補助金を受けて実施される土地区画整理事業ですが、このような「公的な」事業について、明確に「借地権者の水増し」と認定されたことは、全国的に見ても、極めて異例のことです。

私たち原告ら住民側は、ねばり強く、借地権者「水増し」の実態を主張し、多方面からこれを立証したことによって、この画期的判決を勝ちとることができたのです。

全国の土地区画整理事業の事例で、参考になるケースとして、画期的な意義のある裁判でした。

7 判例集にも掲載

門真市一番柳田町北土地区画整理事業訴訟の判決は、前述のとおり画期的な意義のある判決であるため、判例集にも掲載されました。

