

諮問番号：平成30年度諮問第1号
答申番号：平成30年度答申第1号

答申書

第1 審査会の結論

審査請求人が平成29年7月18日に提起した、土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）による平成29年4月24日付け仮清算金処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求める審査請求は、これを棄却するのが相当である。

第2 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

本件処分の取消しを求める。

2 審査請求の理由

処分庁から本件処分を受ける理由がない。

審査請求人は、平成8年当時の仮換地に関する組合との合意時から平成24年の処分まで全く過渡しの通知を受けず、平成24年9月4日付けで仮清算金処分を受けた。

当初から過渡しが存在したのであれば、当該組合は地権者に対してそのことを告げなければならない。

本件処分は平成24年の仮清算金処分を処分庁の過失により取り消した後に同一物件に課したものであり、基にある平成24年の処分自体が不当であるため、本件処分は不当である。

また、処分庁は、平成22年に仮換地指定調書を作成し過渡しを記載したと主張しているが、その時点で仮換地指定調書を当人に渡さず、過渡しを通知していないため、不服申し立ての機会を奪われた。

第3 処分庁の弁明の要旨

1 弁明の趣旨

本件審査請求の棄却を求める。

2 弁明の骨子

(1) 本件従前地付近と本件仮換地付近を比較した場合、区画道路の整備による交通体系の確立、排水移設の整備による防災上の安全確保、公園等の整備等により環境が良好なものとなり、地帯的利益を享受していることが認められることから、仮換地の利用価値は従前地に比べ利用増進があることは明らかである。

(2) 土地評価基準第10条、第12条、第13条及び17条に基づき算定した

指数は、従前地 724 個/m²、仮換地 866 個/m²であり、換地規程第 8 条に基づき仮換地の権利地積を算定すると、仮換地の過渡地積は 85.13 m²となり、過渡地積の計算は正しい。

- (3) 定款第 8 2 条第 1 項に基づき仮清算金を算定すると、仮清算金徴収金の額は 5,824,038 円となり、仮清算徴収金額は正しい。過渡しは、従前地を仮換地においても継続して土地利用できるように配慮した結果であり、仮換地の換地計算は総代会の同意を得て定めた「換地規程」「土地評価基準」に基づき適正に行われている。
- (4) 本件処分において教示は明記されているため、行政手続上の瑕疵は認められない。
- (5) 以上のとおり、過渡地積は仮換地指定処分から存在することは明らかであり、換地相互間の不均衡を金銭にて是正する本件処分は適正かつ公平であることから、審査請求人及び代理人が不服を主張する理由はない。

第 4 審理員意見書の要旨

1 審理員の意見

次のとおり、本件審査請求には理由がないから、棄却されるのが相当である。

2 意見の理由

(1) 仮換地の照応について

換地及び従前の宅地の位置、土質、水利、利用状況、環境などについては、おおむね照応が認められるものの、減歩負担を伴う事業特性の中で平成 15 年 3 月処分ではマイナスの減歩が生じていることから、地積において明らかに他の権利者との比較において不均衡が生じており、その不均衡の是正においては、清算金の徴収が必要となることが認められる。換地計画に基づく適正な清算金の徴収が行われる範囲においては、本件仮換地が照応の原則を欠いているとは認められない。

(2) 仮清算金について

本件事業における清算金の額については、権利価額と現実に定められた換地の評価価額との差額とされており、仮清算金の額はこの清算金の算定方法に準じて算定される。評価方法についても、合理性が認められ、内容的にも妥当なものと判断されるとともに、総代会の議決を得るなどの決定までの手続も適正に行われている。

土地評価基準に基づき算出された仮清算金は、仮清算徴収金として適正に算出されている事実が認められることから、本件処分が違法又は不当であると認めることはできない。

また、定款や換地規程、土地評価基準等の諸規程において、差額が生じるような案件に対して特別に配慮するような定めがない以上、過渡しはないと

判断することはできない。

(3) 仮換地変更指定通知について

土地区画整理法第98条第4項（現行法同条第5項）において、仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知するものとされており、過渡地積については、法で定められた通知すべき事項ではない。

一方で、通知書には「過渡地積」及び「不足地積」欄があるものの、これらの欄に何ら記載されておらず、この通知書等を受領した審査請求人が、過渡地の事実はないと主張する心情も理解に難くない。「過渡地積」欄を設けており、換地計算によって実際に過渡地積が算定されるにもかかわらず、過渡地積を全く記載していないのは、処分庁に事務手続上の不手際があったと言える。

しかしながら、通知書に過渡地積の記述がないことは、過渡地積の存在自体を否定するものではなく、法で定められた通知すべき事項ではないことから、仮換地に過渡地はないと判断することはできないため、本件処分を取り消す理由とはならない。

(4) 不服申立ての機会について

平成15年3月処分の通知書及び平成15年11月処分の通知書には教示があり、平成19年8月20日に被相続人から相続人である審査請求人に包括承継されている時点で既に審査請求期間が徒過している。また、平成15年11月処分より後は仮換地の位置及び地積並びに効力発生の日に係る変更等は生じておらず、審査請求人に対し、新たな仮換地変更指定処分を行う必要は生じていないため、各仮換地変更指定処分に対する不服申立権は、審査請求期間の徒過によって当然に消滅したものであり、処分庁が恣意的に不服申立ての機会を奪ったものではない。

第5 調査審議の経過

審査会の処理経過は以下のとおりである。

平成29年	4月24日	審査請求に係る処分
平成29年	7月18日	審査請求
平成30年	4月16日	審査庁から諮問受理
平成30年	6月4日	第1回審議
平成30年	6月18日	処分庁から追加資料を收受
平成30年	6月21日	第2回審議
平成30年	7月13日	第3回審議

第6 審査会の判断の理由

審査会は、本件処分仮清算金の算定については、審理員意見書の要旨のとおり、照応の原則を欠いているとは認められず、仮清算金徴収金は適正に算出された金額であると判断した。

その上で、審査請求人の審査請求の主旨が、今回の処分に至るまでの過程の中で過渡しの事実を知ることができなかったことにあると解し、調査検討を行った。

処分庁が行った各仮換地変更指定処分時に使用した通知書には「過渡地積」及び「不足渡地積」の欄があったが、審査請求人の受け取った通知書には過渡地積の記載がなく、その欄の記載について他の事例の調査を行ったところ、記載の有無が混在しているという不備が存在した。このことは、平等原則違反の点からも手続的な瑕疵に当たると解する余地がある。また、行政処分上自ら定めた様式に設定した項目に記載をしないことは、処分庁の行政処分全体の適正に対する社会的信用を失わせるものであり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を目的とする行政手続法の理念を考慮すれば、取消相当の不当性があるとの評価もあり得よう。このような事実があったにもかかわらず、平成24年10月25日の審査請求の審査において、他の事例の調査も行うことなく、裁決にて事務上の誤りを認めるものの、仮換地及び仮清算金処分が違法又は不当となるものではないと断言していることについては、疑問も生じ得る。

しかしながら、本件処分は平成15年11月7日の仮換地変更指定処分及び平成24年9月4日の仮清算金通知処分とは別個の新たな処分であり、仮換地指定処分当時の瑕疵は本件処分の違法・不当を基礎づけるものではない。念のため、本件処分が仮換地変更指定処分との同一性を保ちつつ、これを変更したものとして理解した場合についても検討すると、本件処分においては、記載が適正になされていることから、瑕疵は治癒されているとみることができる。またさらに、本件処分を取り消したとしても実体として過渡しが存在している以上、仮換地変更指定通知書への記載の有無により清算金の有無ないし額を変更する余地はないから、その記載の有無を本件処分の取消原因とするのは適切ではない。

以上のとおり、本件処分に違法又は取り消すほどの不当は認められないから、処分を取り消す理由はない。

豊田市行政不服審査会
会長 北見 宏介
委員 北口 雅章
委員 近藤 教昭
委員 竹内 千賀子
委員 野村 勝美