



平成20年1月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
 平成18年(行ウ)第159号 緑地協定廃止認可取消請求事件
 口頭弁論終結日 平成19年11月16日

判 決

原 告

A

原 告

B

同代表者代表取締役

原告ら訴訟代理人弁護士

齋 藤 浩

同

塚 田 朋 子

同

加 藤 昌 利

大阪府寝屋川市本町1番1号

被 告

寝 屋 川 市

同代表者市長

馬 場 好 弘

処分行政庁

寝 屋 川 市 長

同訴訟代理人弁護士

馬 場 好 弘 市

同

俵 重 宗 次 郎

同

坂 口 行 洋 雄

同

寺 内 則 雄

同

小 川 洋 一

同

井 川 一 裕

同

山 田 陽 彦

同

高 橋 英

同 植 村 礼 大

参 加 人
同 代 表 者 代 表 取 締 役

同 所

参 加 人
同 代 表 者 代 表 取 締 役

参加人ら訴訟代理人弁護士 平 正 博
同 岩 谷 憲 一

主 文

- 1 寝屋川市長が平成18年5月31日付けで参加人： **D** -
... に対してした別紙緑地協定
目録記載の緑地協定に係る廃止認可を取り消す。
- 2 訴訟費用は被告及び参加人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

(主位的請求)

主文1項と同旨。

(予備的請求)

寝屋川市長は平成18年5月31日に参加人： **D** -
... に対してした別紙緑地協定目録記載の緑地協定に係る廃止認可を取り消せ。

第2 事案の概要

本件は、別紙緑地協定目録記載の緑地協定（以下「本件緑地協定」とい
う。）区域内の土地所有権を取得した原告らが、主位的に、寝屋川市長が平成
18年5月31日付けで参加人： **D** -
... に対して

した本件緑地協定に係る廃止認可（以下「本件処分」という。）は、①土地所有者等の「過半数の合意」（都市緑地法52条1項）という廃止要件を欠くものであり違法である、②仮に同要件が形式的に充足されていたとしても、脱法目的で土地所有者を増加させてなされたものであり違法である、として本件処分の取消しを求め、予備的に、仮に寝屋川市長が本件処分時に同目的に気付くことが困難であったとしても、原告らが同年8月10日に同目的を同市長に通知した後は同市長は職権で本件処分を取り消すべきであるとして、本件処分取消しの義務付けを求めた抗告訴訟である。

1 判断の基礎となる事実等（末尾に証拠の掲記のない項は、当事者間に争いが無い。なお、特に断らない限り、証拠には枝番も含む。）

(1) 法令の定め

ア 都市緑地保全法（昭和48年法律第72号。都市緑地保全法等の一部を改正する法律（平成16年法律第109号）による改正前のもの。以下単に「旧法」という。）

16条1項

市町村長は、14条4項の規定による緑地協定の認可の申請が、次の各号に該当するときは、当該緑地協定を認可しなければならない。

（以下略）

同条2項

市町村長は、前項の認可をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、当該緑地協定の写しを当該市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならない。

18条

16条2項（17条2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告のあった緑地協定は、その公告のあった後において当

該緑地協定区域内の土地所有者等となった者（当該緑地協定について14条1項又は17条1項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

20条1項

都市計画区域内における相当規模の一団の土地（14条1項の政令で定める土地を除く。）で、1の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、市街地の良好な環境の確保のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を緑地協定区域とする緑地協定を定めることができる。

20条2項

市町村長は、前項の規定による緑地協定の認可の申請が16条1項各号に該当し、かつ、当該緑地協定が市街地の良好な環境の確保のため必要であると認める場合に限り、当該緑地協定を認可するものとする。

20条3項

16条2項の規定は、市町村長が前項の規定により認可した場合について準用する。

20条4項

2項の規定による認可を受けた緑地協定は、認可の日から起算して3年以内において当該緑地協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から、16条2項の規定による認可の公告のあった緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となる。

イ 都市緑地法

52条1項

緑地協定区域内の土地所有者等（当該緑地協定の効力が及ばない者

を除く。)は、45条4項又は48条1項の認可を受けた緑地協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、市町村長の認可を受けなければならない。

同条2項

市町村長は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

53条

土地又は借地権等が数人の共有に属するときは、45条1項、48条1項、51条1項及び2項並びに前条1項の規定の適用については、合わせて1の所有者又は借地権等を有する者とみなす。

(2) 当事者

ア 原告らは、本件緑地協定の認可後、同協定区域内の土地所有権を取得した者である。

イ 寝屋川市長は、本件緑地協定につき、認可及び廃止認可の権限を有する行政庁である(都市緑地法52条、旧法20条1項、2項)。

ウ 参加人らは、本件緑地協定の認可後、同協定区域内の土地所有権を取得したとして、登記記録上、その旨の登記を経由している者である。

(3) 本件処分に至る経緯

ア **E** (以下「**E**」という。)は、旧法20条1項に基づき、平成10年7月24日付けでいわゆる一人協定としての本件緑地協定の認可申請を行った。(甲2)

イ 寝屋川市長は、平成10年7月27日、同申請を受け付け、旧法20条2項に基づき、同年8月27日付けで本件緑地協定を認可した。(甲2、甲10)

ウ 本件緑地協定は、平成10年9月10日、本件緑地協定区域内の土地について新たな土地所有者が加わったことによって、旧法20条4項の規定

に基づき、旧法16条2項の認可の公告があった緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となり、これ以後本件緑地協定区域内の土地所有者となった者に対しても、旧法18条（同法改正後は都市緑地法50条）に基づき、効力を有することとなった。（甲10）

エ 参加人 **D** は、平成18年5月18日付けで、本件緑地協定当事者となる土地所有者等の数が7名、うち4名が本件緑地協定の廃止に合意したとして、その4名の土地所有者等を代表して本件緑地協定の廃止の申請（以下「本件申請」という。）をした。（甲1）

オ 上記エの当時、本件緑地協定区域内の土地の所有者あるいは共有者として登記されていた者は、下記のとおりであり、本件緑地協定区域内において土地上の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者はいなかった。（甲6ないし甲14、丙1、弁論の全趣旨）

記

(ア) 原告 **A** （以下「原告 **A** 」という。）

(イ) 原告 **B** （以下「原告 **B** 」という。）

(ウ) 参加人 **D**

(エ) 参加人 **C** （旧商号・**C**。以下「参加人 **C** 」という。）

(オ) **F**

(カ) **G**

(キ) **H1**、**H2**、**H3** （以下、併せて「**H**」という。なお、**H**は一筆の土地の共有者であるが、都市緑地法53条により、

廃止の合意の関係では、合わせて1の所有者とみなされる。したがって、以下において本件緑地協定の廃止認可の合意者数をいうとき、**H**は1名であるとして扱う。）

カ 寝屋川市長は、平成18年5月31日付けで本件緑地協定の廃止を認可

した（本件処分）。（甲1）

2 争点

本件の争点は、①本件処分が違法であるか、②本件処分の取消しを義務付けることができるか、③行政事件訴訟法31条1項に基づく棄却判決（以下「事情判決」という。）をすることができるか、の3点である。

3 争点に対する当事者の主張

(1) 本件処分が違法であるか

（原告らの主張）

ア 都市緑地法52条1項によれば、緑地協定を廃止するためには、土地所有者等の過半数の合意が必要であり、これを欠いてなされた緑地協定廃止認可は違法である。また、緑地協定廃止に合意する土地所有者等を水増しするという脱法目的のためだけに緑地協定区域内の土地を所有するに至った所有者や、緑地協定区域内のほかの複数の土地所有者等のために当該土地を所有している所有者が合意することによって初めて緑地協定廃止の過半数の合意が得られたとしても、そのような合意に基づく緑地協定廃止認可は違法である。

イ 参加人 **D** が **E** から土地を買い受けた時点では、土地所有者等6名中3名が明確に本件緑地協定廃止に反対しており、廃止について過半数の合意を得ることは不可能であった。

そこで、参加人 **D** は、平成18年5月17日、同月15日売買（以下「本件売買」という。）を登記原因として、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有名義を関連会社の参加人 **C** に移転し、所有者を7名であるかのごとく体裁を整えた上、同月18日、かねてから廃止に合意していた3名に参加人 **C** の1名の合意を加えて過半数の合意があるとして本件申請を行い、同申請に基づいて、同月31日に寝屋川市長から廃止認可（本件処分）を受け、翌6

月7日には本件売買の合意解除を登記原因として所有権移転登記の抹消登記手続をし、もって登記記録上の所有名義を自社に取り戻した。

しかし、同年8月10日に原告らが寝屋川市長に対して以上の取引経過の問題を指摘して、本件処分の取消しを求めるや、参加人 D

は、同月17日、本件売買を原因として再び参加人 C に
対する所有権移転登記手続をした。

これらの一連の経過からすると、参加人 C は、本件処分時、本件土地の所有者ではなかったことが明らかであるから、本件処分は、本件緑地協定廃止につき土地所有者等6名中3名の合意しかない、すなわち所有者の過半数の合意を欠いてなされたものとして違法といわなければならない。

ウ 参加人らは、参加人 D が同 C に本件土地
上の受水槽を管理させるため同社に対して本件土地を売却したものであり、
参加人 C が本件処分時の本件土地所有者であったと主張する。

しかし、参加人 C において受水槽の管理が必要であったとしても、それだけで参加人 D から同 C に土地所有権を移転する必要はないから、上記主張は認めがたい。仮に参加人 C

が本件処分時の本件土地所有者であったとしても、同社は土地所有者等を水増しすることにより緑地協定廃止に合意する所有者が過半数となる体裁を整えるという脱法目的のためだけに本件土地所有権を取得するに至った者であり、同社の合意を加えて初めて過半数の合意が得られたとしても、そのような合意に基づく本件処分は違法である。

また、本件土地は、原告ら土地所有者等6名が、マンション水道設備である受水槽設置場所にあててることを同意して、平成10年7月9日に従前
地から分筆した土地であり、参加人 C は、同 D

のためだけではなく、原告ら土地所有者等のために本件土地を所有し

て受水槽を管理すべき立場にあった。したがって、参加人 C は実質的に原告ら6名のために当該土地を所有していたものであり、同社が合意することによって初めて過半数の合意が得られたとしても、そのような合意に基づく本件処分は違法である。

エ 寝屋川市長は、本件処分時、参加人 D の上記脱法目的について認識していた。寝屋川市長は、都市緑地法所定の要件を審査するに際し、本件申請を行った参加人 D の意見を聴取するだけでは足りず、廃止申請に参加しない協定当事者の意見を聴取すべきであった。

寝屋川市長は、原告らから平成18年4月10日付けで参加人 D に対して十分警戒して行政判断をするように要請を受けたこと、本件緑地協定締結の際の地権者と本件申請時の地権者が異なっていたこと、本件緑地協定の廃止申請書に参加人 D から同 C に対する本件土地の譲渡が記載されていたことからすれば、参加人 C が本件土地の所有者でないこと、又は参加人 C が同 D の上記脱法目的実現のため本件土地を所有するに至ったことを容易に知り得たはずである。本件処分は、それにもかかわらずなされたものであり、違法である。

(被告の主張)

ア 都市緑地法52条1項にいう所有者等とは、土地所有者及び土地上の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者を意味するところ、所有権と地上権については登記記録の記載から明らかである。

公平性を第一義とすべき行政庁としては、民事上の紛争である民々間の紛争に介入すべきでなく、また、その権能もないのであるから、寝屋川市長としても、本件処分を行うに当たり、原告らが主張する民々間の紛争の内容を考慮要素とすることはできない。

イ 寝屋川市長は、本件緑地協定について、登記記録を確認し、土地所有者等が1名増加していることについて参加人 D に問い合わせたところ、同社から、平成18年8月22日付けで、同社は所有物件を系列会社である参加人 C に管理委託する取扱いを営業上一般に行っており、本件土地についても、当該土地を受水槽用地として管理委託させるために所有権移転したとの回答を受けた。また、寝屋川市長が寝屋川市職員をして、現地で占有状況等の調査をしたところ、本件申請書に記載された所有者以外に、所有者、地上権者、借地権者は見当たらず、登記記録に記載された者以外から所有権者等に該当するとの申出もなかった。上記回答については、参加人 D が営利企業としての営業活動を行うという点に明らかな違法性は見当たらず、かつ、寝屋川市長には、上記回答内容の真偽を確かめる権能や民間会社における取引形態に制限を加える権能がないので、参加人 C を本件土地の所有者と認定するほかはなかった。したがって、本件処分は適法である。

ウ 法令上、市長が緑地協定廃止を認可する際、廃止に合意しない協定当事者から意見を聴取することは要求されていないが、寝屋川市長は、参加人 D に対して本件緑地協定廃止の協議経過の報告を求めた上、本件緑地協定の廃止に合意しない土地所有者等に対しても意思確認をした。寝屋川市長は、法律上要求されるよりも慎重な手続を経て本件処分をしたものであり、本件処分は、手続面においても適法になされたものである。

(参加人らの主張)

ア 緑地協定の廃止には、土地所有者等の過半数の合意が必要であるところ、参加人 D は本件緑地協定に係る土地所有者等7名中4名の合意のもとに本件申請をし、その結果本件処分を受けた。

イ 参加人 D は、本件土地に設置されているライツシ

ティー梅が丘に属する宅地に上水を供給するための受水槽の管理を参加人 C に委託したことから、その管理のために、本件土地を参加人 C に対して売却したものである。参加人らは、原告が主張するような脱法目的で所有権移転登記手続を行ったわけではない。このように管理を委託することは、営利企業としての企業活動であって、参加人 D のみならず、他の企業も行っていることである。また、参加人 C に対する所有権移転登記が本件売買の合意解除を原因として抹消された後も、参加人 D は、再び同社に所有権移転登記をして、受水槽の維持管理を委託している。受水槽は、寝屋川市によって市営水道による給水が開始されるまでの間、開発区域に上水を供給するためのものであって恒久的な設備ではないが、それまでの間、受水槽として保全しておく必要があるから、参加人 C にて管理するため、同社に所有権を移転したものである。参加人 C は、寝屋川市による給水が始まれば受水槽を管理する必要もなく、本件土地を、所有者として自由に利用できることになる。

ウ また、本件緑地協定が廃止されたとして、原告らは、その所有地を目的に応じて利用することができることに変わりはないのであり、原告らに何ら不利益は生じない。さらに、参加人 D は、マンションを建設する場合に必要とされていたプレイロット（遊び場、緑地公園等）を廃止して他の用途の公共用地とするために本件申請をしたものであるが、このプレイロット部分は公共用地として残されており、宅地への用途変更もされていない。参加人 D は、本件緑地協定に係るそのほかの緑地についても一切変更していない。

(2) 本件処分取消しの義務付けることができるか

(原告らの主張)

ア 仮に、寝屋川市長が本件処分時において参加人 D

の上記脱法目的を見抜くことが困難であったとするならば、寝屋川市長は、同目的を知るに至った時点で、本件処分を取り消すべきである。

イ 原告らは、寝屋川市長に対し、同年8月10日付けで参加人 **D**

の上記脱法目的を告知しており、寝屋川市長は、同目的を知るに至っている。

本件処分を前提に参加人 **D** の開発計画が進めば、原告らが進めようとしていた本件緑地協定で造成される森林、緑地計画は無視され、原告らが重大な損害を受けることは明らかである。

原告らのこの損害を避けるため、本件処分の取消しを義務付ける以外に他に適当な方法はない。

ウ 被告は、都市緑地法52条についての誤った解釈を前提として反論しているので、その主張は失当である。

(被告の主張)

ア 仮に本件処分後、参加人 **D** が本件緑地協定区域内の土地を開発し、それによって原告らに損害が発生するとしても、原告らは **D** に対して損害賠償請求訴訟を提起するなど私法上の対抗措置を講じることが可能であるから、原告らの本件予備的請求は、「その損害を避けるために他に適当な方法がないとき」(行政事件訴訟法37条の2第1項)との要件を充足しない。

イ 本件処分の審査基準は、土地所有者等の過半数の合意であるところ、これを審査するに当たっては行政庁において民々間の紛争を考慮することはできず、寝屋川市長が調査を尽くしても土地所有者等の増加については違法な点は見当たらなかった。したがって、原告らの本件予備的請求は、「被告がその処分をすべきことがその処分の根拠となる法令の規定から明らか」(同条第5項)との要件を充足しない。

ウ 原告らの本件予備的請求は、「行政庁がその処分をしないことがその裁

量権の範囲を超え若しくはその濫用となると認められる」（同項）との要件も充足しない。先述のとおり、公平性を第一義とすべき寝屋川市長としては、本件処分を取り消さないことは当然の対応であるから、そのことが裁量権の範囲を超えたり、裁量権の濫用となることはない。

(3) 事情判決をすることができるか

(被告の主張)

ア 本件緑地協定区域の西側部分には、三井不動産レジデンシャル株式会社（以下「三井不動産レジデンシャル」という。）がパークシティ梅が丘プラムヒルズというマンションを建設中であり、同マンションの分譲は既に開始されている。同マンションのうち、ウィンドコートと呼ばれる部分の一部及びサンシャインコートと呼ばれる部分の一部、あるいは同マンションの出入口となる専用エレベーター棟が設置される場所は、本件緑地協定において樹木等を保全する場所とされる造成森林部分に当たっている。

イ 本件処分が取り消されると、本件緑地協定における造成森林部分には建築物の存在が許されないので、上記マンション本体及びエレベーター棟は撤去を余儀なくされるが、同エレベーター棟は、当該マンションの出入口として不可欠な施設であるし、施設の性格上、十分な基礎工事がされていて簡単に撤去できるものではない。したがって、その撤去の結果、三井不動産レジデンシャルや同マンションの分譲を受けた区分所有者は回復不可能な損害を被ることとなる。

ウ 上記回復不可能な損害は、多数の第三者間に生じる法律関係及び事実状態に関するものであり、行政事件訴訟法31条1項に規定する「公の利益」に該当する。

(原告らの主張)

ア 行政事件訴訟法31条1項所定の事情判決をするための要件は、①原告と行政庁以外に多くの第三者が登場すること、②権利関係が重疊的に積み

重ねられているため、多くの第三者との利害調整が金銭をもって一義的に計算できないこと、③処分又はそれに基づく事業により、原告が有する保護法益が存在しなくなったことの3つに整理される。

イ 本件訴訟の口頭弁論終結時においては、当該マンションの申し込みは246戸中46戸にとどまり、本件緑地協定区域内において、当該マンションの敷地たる土地の区分所有権は全く現実化していない。また、三井不動産レジデンシャルは、本件処分をめぐる事情及び本件訴訟の係属を知らずながら開発許可を受けてマンション建設を進めており、本件処分が取り消されれば何らかの不利益を被る可能性があることを知りながら事業を進めた者であり、第三者には当たらないので前記ア①の要件を欠くこととなる。また、その後の利害調整については、金銭解決が容易であるので、前記ア②の要件も欠くこととなる。

ウ 被告は、本件訴訟の第5回弁論準備手続期日において、三井不動産レジデンシャルの開発行為を認識していた上で、裁判官からの求釈明に対して事情判決を求める予定はないと釈明した。それにもかかわらず、被告は、本件訴訟の終結間際になって、同釈明を翻して、事情判決の主張を追加したものである。

被告が事情判決を求めることは訴訟追行における信義則に反し、許されない。

エ 仮に事情判決がされるときも、三井不動産レジデンシャルが開発している部分に限定されるべきである。

第3 当裁判所の判断

1 緑地協定廃止認可の要件

都市緑地法は、緑地協定を廃止しようとする場合においては、緑地協定区域内の土地所有者等は、その過半数の合意をもってその旨を定め、市町村長の認可を受けなければならないと規定している（同法52条1項）。

そして、同法45条1項によれば、同法にいう土地所有者等とは、所有者、建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者の総称と定義されている。

上記第2の1(2)オのとおり、本件処分時、登記記録上は本件緑地協定区域内に7名の土地所有者がいたものであるが、うち原告A、同B、参加人D、F、Hが、実質的にも土地所有者等であったことは当事者間に争いがなく、参加人Cが本件土地の所有者であったかが争われている。

2 認定事実

上記判断の基礎となる事実に証拠（甲1、3ないし7、12、14、乙1ないし4、丙1、4、7、8）及び弁論の全趣旨を総合すると以下の各事実が認められ、これを左右するに足りる証拠はない。（末尾に証拠を掲記する。証拠には、特に断らない限り、枝番を含む。適宜、上記第2の1記載の事実も含める。）

(1) Eは、本件緑地協定区域内において共同住宅開発を計画し、平成10年8月27日付けで本件緑地協定の認可を受け、同年8月24日付けで工事の検査済証の交付も受けたが、その後、共同住宅開発計画を断念し、平成17年8月11日、参加人Dに対し、本件土地ほか3筆の土地を宅地として売却した。共同住宅開発計画に当初から関わっていた原告ら及びHは、Eのこの方針転換に反対し、Eとの間に紛争が生じた。（甲6、7、12、14）

(2) 参加人Dは、Eから買い受けた土地を戸建住宅用地として開発することを計画し、Eの共同住宅計画で設定されたプレイロットを廃止して同部分を他の用途に活用しようと考え、平成18年2月20日、プレイロットを廃止する方策について被告寝屋川市の都市

計画課等に相談したところ、被告寝屋川市からは、本件緑地協定の変更を勧められた。しかし、先述したとおり、**E**の方針転換に反対していた原告ら及び**H**は同社から土地を買った参加人**D**の開発に反対していたため、本件緑地協定変更の要件である土地所有者等全員の合意が得られる見込みはなかった。(乙3, 丙7)

(3) 参加人**D**は、平成18年5月17日、本件土地につき、同月15日付けの本件売買を原因として、参加人**C**に対する所有権移転登記手続をした(別紙登記目録記載1の登記。以下「本件登記」という。)。そして、その結果、登記記録の記載に従えば本件緑地協定区域内の土地所有者等が7名となったことを受けて、本件緑地協定の廃止についてその7名中、過半数である参加人**D**、同**C**及びその他土地所有者等2名の合計4名の合意があるものとして、これら4名を代表して、同月18日付けで、本件申請をした。(甲1, 丙4)

(4) 寝屋川市長は、寝屋川市の職員をして、同年5月26日、本件緑地協定廃止に合意していない**H**、原告**A**及び同**B**の意思を確認し、これらの者からは本件緑地協定の廃止に反対する意思表示がされたが、結局、登記記録の記載に従えば土地所有者等の数7名中、4名が本件緑地協定の廃止に合意していることから、同月31日付けで、本件緑地協定廃止を認可した(本件処分)。(甲1, 乙3)

(5) 参加人**D**及び同**C**は、同年6月7日、本件売買を合意解除したとして、同日付けで過誤登記であった当初の本件登記の更正登記手続(別紙登記目録記載2の登記)をすると同時に、参加人**D**及び同**C**に対する所有権移転登記の抹消登記手続をした(別紙登記目録記載3の登記)。(甲12)

(6) 本件原告ら訴訟代理人らは、同年8月10日、寝屋川市長に対し、参加人**D**から参加人**C**にされた土地所有権移転が脱

法目的である旨などを指摘して、本件処分は違法であるから職権により取り消すよう要請し、職権による取消しがされない場合には提訴する旨の予告をした。(甲3)

- (7) 寝屋川市長は、同年8月16日、上記指摘を受けて、参加人 D に対し、本件申請直前に所有土地の一部である本件土地を参加人 C に所有権移転し、本件処分直後に、本件売買を合意解除した理由・事情を照会した。(甲4, 5, 乙1)
- (8) 参加人 D 及び同 C は、同月17日、本件売買を原因として、再び、参加人 D から同 C に所有権移転登記手続をした(別紙登記目録記載4の登記)。(丙1)
- (9) 参加人 D は、同月23日付けで、寝屋川市長に対し、本件土地上の受水槽管理のために本件土地を参加人 C に譲渡したが、手違いにより本件土地の所有者が参加人 D となっていたため、同月17日に本件土地所有権を再び参加人 C に移転した旨回答した。(乙2)
- (10) なお、参加人 C は、同 D の関連会社であり、その役員3名中2名は、同社の役員を兼ねていた。(弁論の全趣旨)
- (11) 本件土地上に設置されている受水槽は、構造物内に設置されているものであるが、同構造物は、コンクリートの屋根及び周壁を有し、出入口も備えて建物の構造を備えている。(丙8)
- 3 本件処分時において、参加人 C は本件土地所有者ではなかったか
以上の認定事実に基づき、本件処分前後の本件土地の所有権移転の状況を試みると、①本件処分時に土地所有者として本件緑地協定の廃止に合意した土地所有者等として扱われた参加人 C が所有権移転登記を経て土地所有者であるかの外観を整えたのは本件申請直前であること、②しかし、本件処分がなされるや、参加人 C になされた所有権移転登記は、登記原因とな

った本件売買が合意解除されたとして、直ちに抹消されていること、③そうであるのに、原告ら代理人らから本件処分の問題点の指摘を受けた寝屋川市長が、参加人 **D** に対して照会をかけるや、直ちに、当初と同じ本件売買を登記原因として再度参加人 **D** から参加人 **C** への所有権移転登記がなされていることという、本件処分前後において、本件土地の所有名義人が極めて不自然な形で変遷しているという事実が指摘できる。

さらに、登記記録上は、本件土地所有権が本件処分前に参加人 **D** から同 **C** に移転したごとくであるが、参加人 **D** と同 **C** はもともと緊密な関係の会社であることがうかがえるし、その上、参加人 **D** は、本件緑地協定区域内の土地で同協定で計画されていたプレイロット部分も含めて戸建住宅用地として開発するため、本件緑地協定を廃止する必要に駆られていたということからすると、参加人 **D** と同 **C** 間でされたとする本件売買は、本件緑地協定の廃止に合意する土地所有者等の数を過半数とすることを目的としてされたことが容易に推認されるところである。

これらの事実関係を併せ考えると、本件土地の所有権移転原因とされる本件売買は、真実されたものではなく、実質を伴わない内容虚偽のものであったと推認するのが相当であって、本件処分時、登記記録上、所有名義人として本件緑地協定の当事者として扱われていた参加人 **C** は、実際上は本件土地所有権を取得していなかったものと認められる。

したがって、本件処分時において、参加人 **C** が本件土地所有者ではない以上、本件緑地協定廃止に関し土地所有者等として扱われるべき者は6名であり、そのうち本件緑地協定廃止に合意したのは3名ということになるので、本件処分は本件緑地協定廃止に必要な土地所有者等の「過半数の合意」（都市緑地法52条1項）を欠いてなされたものとして、違法といわざるを得ない。

4 被告及び参加人らの主張について

- (1) 参加人らは、本件土地上にある受水槽の管理を参加人 C に委託し、その管理のために本件売買をしたと主張し、証人 I (以下「証人 I」という。)もこれに沿う陳述及び証言をする。

しかし、受水槽の管理のためにその敷地を売買をするという説明自体、受水槽が土地とは別個の所有権の客体足りうるものであり、その所有権の帰属が土地の所有権の帰属と関係しないことや、受水槽を設置している構造物は、保存登記が可能な建物の要件を備えているから(上記2(1))、管理のための所有名義をいうなら、その構造物の登記名義を問題にするのが自然であることに照らし、極めて不合理なものである。また、その点においても、参加人らの上記主張及び証人 I の陳述及び証言は、既に検討した本件土地をめぐっての不自然な所有権移転登記の処理を何ら説明しているものではないから、上記認定を左右するものとはいえない。

- (2) 被告及び参加人らは、参加人 C が登記記録上、本件土地の所有者であったことから、寝屋川市長としては登記記録の記載に従い、参加人

C を本件土地の所有者として扱うべきであると主張する。

しかし、都市緑地法が定義する土地所有者等という所有者は、私法上の所有権を有する者をいうことは明らかであって、同法は、この判断を登記記録の記載に従うべきことを命じていないのである。そして、参加人 C が登記記録上、所有名義人であったとしても、既に認定したとおり、同社は本件土地の所有権を真実取得していなかった認められるというのであるから、参加人 C を所有者として扱ったことについて寝屋川市長に過失の有無に関わらず、本件処分は、都市緑地法52条1項の要件を欠いているものとして違法といわなければならない。

5 事情判決をすることができるか

証拠(甲15, 乙5, 6, 7, 丙7, 9。枝番も含む。)及び弁論の全趣旨

によれば、①本件緑地協定区域の西側部分は、三井不動産レジデンシャルがパークシティ梅が丘プラムヒルズというマンションを建設中であるが、同マンションのエレベーター棟の設置部分等は、本件緑地協定において樹木等が保全される場所とされる造成森林部分に当たっていること、②また、分譲中の同マンションには、246戸中既に46戸の申し込みがあったこと、③本件緑地協定区域内の土地の一部は、戸建住宅用に分筆され開発されているが、その一部は、本件緑地協定において同じく樹木等が保全される場所とされるプレイロット部分に当たっていることが認められる。

したがって、本件処分が取り消され、本件緑地協定が廃止されずに存続することになると、現在進行中のマンション建設あるいは宅地開発は、本件緑地協定に違反する結果を生じさせることになることは否定できない。

しかし、本判決が確定して本件処分が取り消され、その結果、本件緑地協定が廃止されず存続していたことになったとしても、本件緑地協定11条（甲2）によれば、緑地協定事項違反の結果については、土地所有者等が互選した委員からなる委員会が、その違反によって「本件緑地協定の目的が損なわれるおそれがあると認めた」ときに、違反者に対して「義務の履行を請求する等の必要な措置を講ずることができる」とされ、さらに違反者がその請求に応じない場合、「委員会は自ら又は第三者をして、違反者に代替して、当該違反がなかったと同じ状態を実現し、その要した費用を違反者から徴収することができる」とされているだけであって、本件緑地協定の効力そのものによって、違反者に対して、直ちに原状回復義務を課すこととはされていない。また、当該委員会が、原状回復義務の履行を請求することを選択したとしても、結局、現状では、それは本件緑地協定当事者間において生じる利害対立の問題にすぎないともいえ、これをもって公の利益に著しい障害を生ずるものいうことは困難である。

したがって、当裁判所は、本件処分が違法である旨の判断をするに当たり、

行政事件訴訟法 31 条 1 項を適用して原告らの請求を棄却すべき場合であると
は認めない。

6 結論

以上より、原告らの主位的請求は理由があるからこれを認容することとして、
主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所 第 2 民事部

裁判長裁判官 森 崎 英 二

裁判官 小 野 裕 信

裁判官 釜 村 健 太

(別紙) 緑地協定目録

緑地協定の名称 ライツシティー梅が丘緑地協定

緑地協定区域の地名 寝屋川市梅が丘2丁目277-1番他20筆

緑地協定区域の面積 72,479.27㎡

(緑地協定区域について、別紙図面のとおり)

有効期限 20年

用途地域 市街化調整区域

土地の所有者等の概要 土地の所有者 1人(認可時)

平成10年8月27日 大阪府寝屋川市認可

以 上

(別紙) 物件目録

所 在 寝屋川市梅が丘2丁目

地 番 277番13

地 目 宅地

地 積 283.29m²

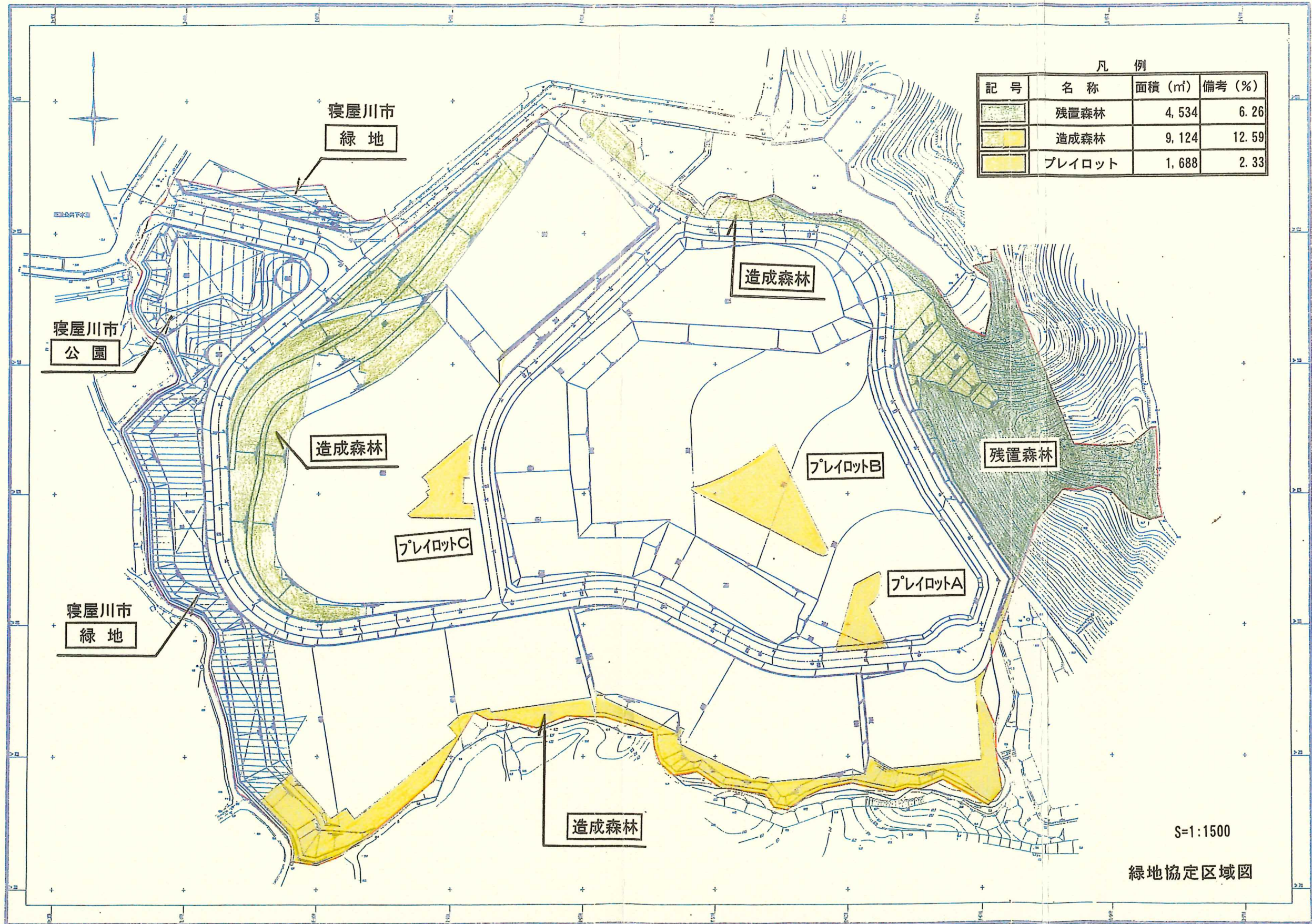
以 上

(別紙) 登記目録

別紙物件目録記載の土地について

- 1 大阪法務局枚方出張所平成18年5月17日受付第25010号所有権
移転登記
- 2 大阪法務局枚方出張所平成18年6月7日受付第28657号所有権更
正登記
- 3 大阪法務局枚方出張所平成18年6月7日受付第28658号所有権抹
消登記
- 4 大阪法務局枚方出張所平成18年8月17日受付第40208号所有権
移転登記

以 上



凡 例

記号	名称	面積 (㎡)	備考 (%)
	残置森林	4,534	6.26
	造成森林	9,124	12.59
	プレイロット	1,688	2.33

S=1:1500

緑地協定区域図

これは正本である。

平成20年1月30日

大阪地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 本 久 理 賀

