

土地区画整理事業の諸問題

(Various problems of the land readjustment projects)

及川 健一郎 高梨 翔太 金島 悠太

第1章 土地区画整理事業とは

第1【問1】土地区画整理事業とは？

【答】

- 1 土地区画整理事業とは、「都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法の定めに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業」をいう（土地区画整理法（以下「法」という。）第2条1項）。
- 2 つまり、健全な市街地を造るために、環境の改善、交通安全、災害防止等の観点から土地の区画を整理変更し、道路その他公共設備の整備や、土地所有者・利用者の移転・変更を行う事業のこと。

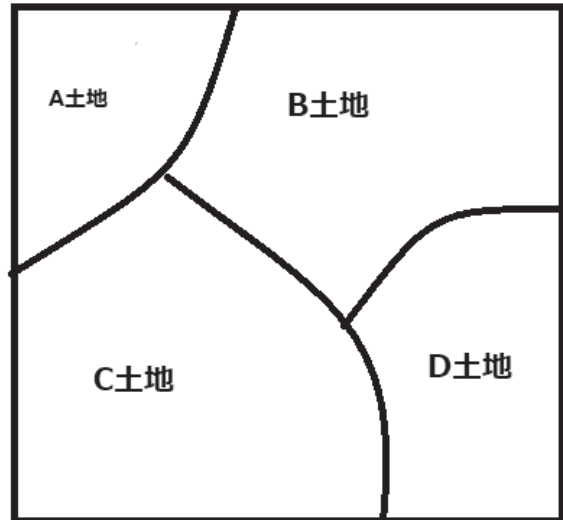
第2【問2】どのように土地の区画を整理するのか？

【答】

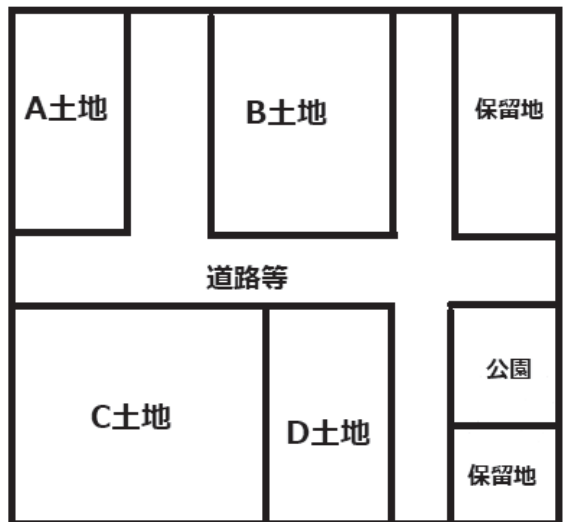
換地、つまり、区画整理前の土地を、区画整理後の土地に、交換して割り当てる方法を中心に、所有者の変更を行う。このとき、必然的に、土地の面積が一定割合小さくなる（減歩される。）。

イメージは以下のとおり。

【区画整理前】



【区画整理後】



第3【問3】減歩とは？

【答】

- 1 減歩とは、換地によって割り当てられる土地の面積が、換地前の面積より小さくなること。

- 2 つまり、区画整理事業の区域内の道路や公園等の公共設備を設置することや、事業費を捻出するために売却する土地（保留地）を作り出すために、各土地の所有者が一部土地を供出しあうことになる。

第4【問4】土地区画整理事業によって土地が減歩されると、土地所有者は損をするのか？

【答】

- 1 減歩によって土地面積が小さくなくても、区画が整理され、公共施設が充実することによって、宅地の㎡あたりの単価は増加する。
そのため、換地後に取得する土地の面積が減っても、従前の所有地と同じ価値の土地が手に入ることで、結果的には、損をしないという建前で事業計画が立てられる。
- 2 ただし、土地区画整理事業には長い年月がかかるため、不動産市況・景気の変動によって、保留地が予定どおりの値段で売れなかったり、換地後の土地の価格が想定より低くなったあげく、賦課金が課される等して、実質的には所有者が負担を被ることもあり得る。

第5 施行者

【問5】区画整理事業は誰が行うのか？

【答】

- 1 ①個人施行、②組合施行、③土地区画整理会社施行、④自治体施行、⑤国土交通大臣施行、⑥独立行政法人都市再生機構・地方公社施行がある。
- 2 個人施行（法4条1項）とは、土地所有者が一人で又は他の所有者・借地権者と共同して行う区画整理。土地所有者等の全員の合意形成が可能な場合に利用される施行方法。組合立ち上げ等の組織作りの期間を省くことができ、比較的短い期間で区画整理事業

を完了することができる。

あくまで、全員の合意が必要であるため、地権者等が少なく、小規模な区画整理に向いている。

- 3 組合施行（法14条）とは、7人以上の地権者・借地権者が発起人（申請者）となって、当該地域の土地所有者・借地権者の3分の2以上の同意を得て土地区画整理組合を設立して行う方法。

- 4 土地区画整理会社施行（法51条の2）とは、土地所有者及び借地権者が株主である株式会社が区画整理を行う方法。

1) 土地区画整理会社は、以下の要件を備えている必要がある。

- ① 土地区画整理事業の施行を主たる目的としていること。
- ② 公開会社でないこと。
- ③ 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。
- ④ ③の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有する借地権の目的となっている宅地の地積の合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の3分の2以上であること。

2) 2005年（平成17年）の土地区画整理法改正により導入された。

- 5 自治体施行（法52条1項）とは、都道府県又は市町村による土地区画整理を行う方法。

自治体施行による土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されるので、地権者の同意などが要件とされていない。

6 国土交通大臣施行とは、国土交通大臣が施行者となることをいうが、現時点で国土交通大臣施行による事業はなく、近い将来行われる予定もないとのこと（大場民男『条解・判例 土地区画整理法』339頁）。

7 独立行政法人都市再生機構施行（法71条の2）とは、機構が所有する土地と一体的かつ総合的な住宅市街地等の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るために必要な土地区画整理事業を行うこと、または国の施策上、特にその供給を支援すべき賃貸住宅の敷地の整備と併せてこれと関連する市街地の整備改善を図るための土地区画整理事業を行うことをいう。

国土交通大臣の認可によって行われる。

8 地方住宅供給公社施行（法71条の2）とは、地方公社が所有する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を行わなければならない場合に、国土交通大臣の認可を受けて行う土地区画整理事業。

9 独立行政法人都市再生機構施行・地方住宅供給公社施行とも、都市計画事業とみなされ、土地所有者らの同意などは不要。

第6【問6】土地区画整理事業にかかる費用はどのようにして調達するのか？

【答】

- 1 区画整理事業の費用は、原則として施行者が負担する。
- 2 具体的な財源は、
 - 1) 国庫補助金（通常費、促進費、交付金）
 - 2) 公共施設管理者負担金
 - 3) 保留地処分費
 - 4) 賦課金（組合施行の場合）
 - 5) その他施行者自らが負担する事業費

3 上記各財源のうち、最も重要な財源は、「保留地処分費」である。

第7【問7】保留地処分費とは？

【答】

- 1 区画整理事業により、各土地を減歩し、道路等の公共施設用地の他に、生じる余剰の宅地（保留地）を処分して得るお金。
- 2 つまり、土地区画整理事業では、減歩することによって、道路・公園等の公共施設を整備し、土地を並べ替え、整然とした市街地を作り出すことで、土地の価値を上げるとともに、地権者の土地を平等に供出して、その土地を売却することで事業費を捻出することを最初から想定している。

第2章 土地区画整理事業の流れ

第1 区画整理事業のおおよその流れ

1 準備段階

施行者は、事業計画を作成し、補助金を取り付けるための県や国との協議を進め、以下の調査を行う。

A まちづくり基本調査

区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、市街地環境評価、整備課題の整理等を行った上でまちづくりの基本構想を作成し、基本構想の実現方策を検討する。

B 区画整理事業調査（事業計画案の作成）

基本構想等に基づき区画整理施行地区を設定し、現況測量や区画整理設計を行い、事業計画の案を作成する。

C 区画整理促進調査（土地評価基準案・換地設計基準案の作成）

事業に対する理解を深め事業化を促進するため、説明会の開催、意

識調査、換地設計の準備、組合設立等の準備を行う。

2 都市計画決定（地方公共団体施行の場合は必須）

1) 都市計画法に基づいて、区画整理を施行する区域を決定する。

新たな都市計画道路等も定まり、区域内での建築制限が生じる。

都市計画法に基づく都市計画決定を経て行う区画整理事業を都市計画事業という。

2) 都市計画事業ではない区画整理事業もある。個人・組合・会社施行の場合は、都市計画決定がなされずに区画整理事業が行われる場合もある。

※都市計画とは？

都市計画法が定める都市計画の内容としては、都市計画規制と都市計画事業がある。

都市計画規制とは、市街化区域・市街化調整区域の設定（いわゆる「線引き」）、用途地域の指定、開発許可などが含まれる。

都市計画事業とは、道路や公園といった都市施設の整備と市街地開発事業の2つがある。

土地区画整理事業は、道路の整備や、市街地の開発に関わるので、「都市計画事業」の一つということになる。

なお、都市計画決定を受けないで行われる区画整理事業は、「都市計画事業」ではない。

3 事業計画策定のための測量、調査

4 事業計画決定

1) 区画街路・公園等公共施設の配置や平均減歩率など、事業の大枠が決まる。

2) 自治体・公団・国交大臣の施行による場合は、施行規程を定める。

3) 個人・組合・会社施行の場合は、規準又は規約、定款を定める。

4) 事業計画：施行地区・設計の概要・事業施行期間・資金計画などを定める。

5 土地区画整理審議会・総会の設置

1) 審議会（自治体・公団・国交大臣施行の場合に設置）

① 施行地区内の地権者の代表として、選挙により審議委員が選出される。

② 換地計画や仮換地指定、減価補償金の金額など、審議会の意見を聴いて定める。

③ また、保留地を定める場合や評価員の選任など、審議会の同意を得て決定すべき事項も定められている。

2) 組合施行の場合、組合員の総会が設置され、重要な事項を決議する。

① 施行地区内の全ての宅地の所有者又は地権者が組合員となる。

② 土地区画整理組合は、法人格が与えられ、執行機関としての理事会、監査機関としての監事、諮問機関としての評価員（主に換地計画の前提となる不動産評価を行う）が設置される。

③ 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、自治体などが参加組合員として、土地区画整理組合の組合員となることができる。

④ デベロッパーやコンサルタントは、組合の業務を代行する者として、組合と業務委託契約を締結して、事務の代行、ノウハウの提供を行うという形をとって、土地区画整理事業を進める。

6 仮換地指定

将来換地される土地の位置・範囲を指定。後述するように、仮換地の指定を受けた土地について、地権者による住宅等の建設が可能となる。ただし、元の土地の使用ができなくなる。

7 建物移転補償・工事の実施

仮換地指定を受け、建物を移転する。
道路築造、公園整備、宅地整備等の工
事を実施。

8 換地処分

従前の宅地上の権利が換地上に移行
(分合筆・換地処分による所有権移転登
記手続が法務局でなされる)。清算金が
確定する。

9 換地・建物の移転等の結果にしたが った登記の実施

施行者が土地・建物の変更に伴う登記
をまとめて行う。

10 清算金の徴収・交付

換地についての各地権者間の不均
衡を是正する必要がある場合には、金
銭により清算を行う。換地によって従
前地より高い価格の土地を取得した
者からは清算金を徴収し、従前地より
低い価格の土地を取得した者には清
算金を交付する。

11 事業の完了

第2 土地区画整理事業に関する法律相談の 例

1 組合設立認可後、コンサルタント会社 やデベロッパーが土地区画整理組合か ら業務を受託する際の業務委託契約書 の内容に関する相談。

1) デベロッパーが、保留地を取得する
契約を締結して、区画整理事業に関与
するために、コンサルタント会社に高
額の費用を支払う契約(業務委託契
約)を結ぶ。

2) 組合との協定書(区画整理事業を協
力してやっていきましょう、そのた
めに、デベロッパーが先行資金を出し
ますよ、という内容)の締結

2 土地区画整理事業によって生じる保 留地の取得・処分に関する契約

デベロッパーは、保留地を取得して、
宅地分譲したり、マンション建築等の事
業を行う。

3 組合員の所有地・借地権買取りに係る 売買契約書

1) 組合員の所有地や借地権を買い取
れば、組合員の地位も取得できる。

2) これに対して、保留地を購入して
も、組合員の資格は取得できない。

4 デベロッパーが組合に代わってコン サルタント業者の報酬を支払う契約。

1) 組合は業務を遂行する資金を十分
に持ち合わせていないので、デベロッ
パーに参加してもらって、コンサル
タント業者への報酬その他事務費用を
賄うこともある。

2) デベロッパーは、組合の費用を立て
替え払いし、将来、保留地で返して
もらうケースもある(代物弁済や買取代
金との相殺)。

5 デベロッパーが負担したコンサル タント業務報酬や組合の経費などを保留 地の取得代金と精算する契約。

6 借地権者と土地所有者の関係の整理

1) 土地区画整理後の土地を有効活用
するために、地主としては、借地を取
り戻したい。そのための立ち退き交渉
の相談。

2) 等価交換の交渉等

7 仮換地指定に対する不満(照応の原則 違反)の相談

第3 あるデベロッパーによる土地区画整理 事業の例

海老名駅西口土地区画整理事業

1) 平成24年12月25日 市街化区域
編入・組合設立認可告示

2) 平成25年1月20日 組合設立総会

3) 平成25年2月 造成工事着手

4) 平成25年3月 仮換地指定

5) 平成27年秋頃 商業施設ららぼー
とオープン

6) 平成28年3月末 事業完了・組合
解散

第4 換地処分（区画整理事業の本質）

1 【問8】換地計画とは？

【答】

土地区画整理事業によって行う換地処分の内容として、

- ① 換地設計
- ② 各筆換地明細
- ③ 各筆各権利別清算金明細
- ④ 保留地その他の特別の定めをする土地の明細

を定めたもの。

2 【問9】仮換地とは？

【答】

換地計画について、都道府県知事の認可を受けた後、造成工事・公共施設の整備工事が始まるが、造成工事が完了した宅地等について、従前の土地の所有者が使用収益できる土地を仮の換地として指定すること（法98条）。

実務上は、換地計画に基づいて換地処分を受ける予定の土地が仮換地として指定される。

3 【問10】仮換地指定の効果は？

【答】

1) 仮換地指定の効果は以下の3つである。

- ① 仮換地の使用収益開始
- ② 従前の土地の使用収益の停止
- ③ 他人の仮換地として指定を受けた自己の従前の土地の使用収益の禁止

2) 仮換地の使用収益開始

- ① 仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、従前の宅地について、所有権及び賃借権等の使用収益権を有していた者は、仮換地について従前の宅地について有する権利と同じ内容の使用収益権を有する（法99条1項）。

- a. なお、仮換地の効力発生日は、仮換地指定通知書に記載され

る。

- b. 通知書の送達期間を見込んで、一定期間経過した日の確定日付けをもって、効力発生日とするのが実務上の取扱いである。

② 仮換地が定められても、例えば、以下のような場合、現実には、仮換地を使用することができない。

- a. 仮換地に他人の建築物その他の工作物又は竹木土石等がある場合

- b. 仮換地について道路や上下水道などのライフラインの整備が未了の場合。

③ そこで、仮換地を指定した場合、「その仮換地に使用または収益の障害となる物件が存するときその他特別な事情があるとき」は、その仮換地について使用収益を開始することができる日（使用収益開始日）を、仮換地の効力発生日とは別に定めることができる（法99条2項）。

- a. 使用収益開始日は確定日付けであることを要しない。使用収益障害物件を移転除却する日や宅地造成工事の完成日を、あらかじめ想定することは困難だからである。

- b. そのため、実務上、仮換地指定書には、使用収益開始日を別途定めて通知する旨が記載される。

- c. 区画整理事業では、道路や上下水道の整備は地区全域が一度に完成するわけではなく、街区や道路の各単位で少しずつ完成していくため、実務上、使用収益の開始日は、整備の完成状況、年度別施工計画により、個々に通知されている。

（参考：<https://iqra-channel.com/>）

land-readjustment-act-jusetsu)

- 3) 従前の土地の使用収益の停止
- ① 仮換地指定の効力発生の日から換地処分の日まで従前の宅地については、使用収益できなくなる（法99条1項、3項）。
 - ② なお、上述のとおり、仮換地指定はなされるものの、使用収益開始日が別に定められた場合には、仮換地指定の効力が発生した日から定められた使用収益開始日までの期間、仮換地も従前の土地のいずれも使用収益ができなくなってしまう。
この場合には当該期間について、損失補償がなされる（法101条）。
- 4) 他人の仮換地として指定を受けた自己の従前の土地の使用収益の禁止
- ① 仮換地が指定された場合には、仮換地指定の対象土地について権限に基づき使用収益できる者は、効力発生日から換地処分の日まで、その仮換地を使用収益することができない（法99条3項）。
 - ② なお、仮換地の使用収益を開始することができる日を別に定めた場合は、仮換地の効力発生日からではなく、使用収益開始日から使用収益することができなくなる。

4 【問11】仮換地指定の手続きは？

【答】

- 1) 個人施行：従前の宅地又は仮換地となるべき宅地の所有者その他使用収益権者の同意を得なければならない。
- 2) 組合施行：総会若しくは部会又は総代会の同意を得なければならない。
- 3) 区画整理会社施行：施行地区内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれ頭数の3分の2以上の同意を得なければならない。

また、同意した者が有する土地の面

積と借地権の目的となる土地の面積の合計がその区域内の宅地の総面積と借地権の目的となっている宅地の総面積の合計の3分の2以上となっていなければならない。

- 4) 地方自治体・国交大臣・機構等施行：土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

5 【問12】仮換地指定の方法は？

【答】

- 1) 仮換地指定は以下の者に対する通知により行われる（法98条5項、6項）。
 - ① 従前の宅地の所有者及び使用収益権者に対する通知（表指定）
 - ② 仮換地となるべき土地の所有者及び使用収益権者に対する通知（裏指定）
 で行われる。
- 2) 通知内容
 - ① 仮換地の位置
仮換地の位置（所在地）が客観的に認識されることが必要なので、街区（ブロック）番号及び画地符号（仮換地番号）が仮換地指定通知書に記載される。
 - ② 地積
 - ③ 仮換地指定の効力発生日
- 3) ただし、仮換地となるべき土地の使用収益権者に対しては、「仮換地となるべき土地について定められる仮にこれらの権利の目的となるべき宅地またはその部分」及び換地指定の効力発生日を通知する。
- 4) なお、仮換地指定の効力発生日とは別に、仮換地指定先の土地の使用収益開始日を別途定めて通知することができる。この場合、仮換地指定の効力発生日から使用収益開始日までの間は、従前の土地も、仮換地指定を受けた土地も使用収益できないことになる。これによって損害を被った場合

には、補償を受けることができる（法第101条）。

6【問13】なぜ、仮換地という手続きがあるのか？

【答】

- 1) 本換地は、区画整理事業対象地内の全ての造成工事・道路等の公共施設の整備工事が完了してから行う。
- 2) しかし、全ての土地について、工事を完了してから本換地を受けて移動するとなると、土地を使えない期間が長くなってしまい、土地所有者の利益を損なうだけでなく、使えない期間に対する補償の問題も生じる。
- 3) そこで、例えば、住宅用地は先に整備して、住宅用地の取得者に対して仮換地の指定を行い、先に移動してもらい、残りの工事を続けることで、効率的に区画整理事業を進めることができる（工事の円滑化と権利関係の早期安定）。

7【問14】換地先（換地計画）はどのようにして決まるのか（照応の原則）？

【答】

- 1) 施行者が、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定める（法89条1項）。
- 2) ただし、当事者の申出による換地を認める場合（運用上の申出換地）は、照応の原則が申出によって修正される。

8【問15】土地の照応とは具体的にどういうことか？

【答】

- 1) 「縦の照応」：従前地と換地とが大体同一条件にあること。
- 2) 「横の照応」：同一施行地区内の各権利者相互間において、換地がおおむね公平に定められていること（公平の原則）
- 3) 「縦の照応」における個別照応と総合

照応

法89条1項に定める各要素（宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境）が、それぞれ照応していることを個別照応という。

各要素を個別にみると多少照応していない部分があっても、総合的に勘案すれば従前地と換地とが大体同一条件といえる場合を総合照応という。

4) 照応の考慮の基準時

従前地の状況把握の基準時は、土地区画整理事業の開始時（組合設立の認可公告時又は事業計画決定の公告時）である。

土地区画整理事業に伴う状況の変化を考慮せず、また、事業開始時の状況を基準とするのが最も公平であるため、土地区画整理事業の開始時とされている。

9【問16】照応の原則に違反した（仮換地処分は、どうなるのか？

【答】

- 1) 違法な行政処分として、取消又は無効とされる（取消訴訟又は無効確認訴訟を提起できる）。
- 2) 最三小判平成元年10月3日金融・商事判例836号33頁

「土地区画整理事業は、健全な市街地を造成して公共の福祉の増進に資することを目的とし、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を行うものであるが（法一条、二条一項）、施行者は、法九八条一項に基づいて仮換地を指定する場合においても、法八九条一項所定の基準を考慮してしなければならない（法九八条二項）。土地区画整理は、施行者が一定の限られた施行地区内の宅地につき、多数の権利者の利益状況を勘案しつつそれぞれの土地を配置していくものであり、また、仮換地の方法は多数ありうるから、具体的な仮換地

指定処分を行うに当たっては、法八九条一項所定の基準の枠内において、施行者の合目的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定し難いところである。そして、仮換地指定処分は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅地の状況と比較して、法八九条一項所定の照応の各要素を総合的に考慮してもなお、社会通念上不照応であるといわざるをえない場合においては、右裁量的判断を誤った違法のものとして判断すべきである。」

10 【問17】 申出換地とは？

【答】

- 1) 地権者の申出によって、換地先を定める方式。近時の組合施行による土地区画整理事業では、地権者の申出を受けて、換地計画に住民の意思を反映させる方法を採用することが多い。
- 2) 照応の原則は、区画整理事業によって、土地の位置・形状・形質の変更が不可避であるところ、従前地所有者が不公平な換地先を押しつけられることによって他の地権者と比較して不公平な扱いを受けたり、不測の損害を被ることを避けるために要求されるものである。
- 3) しかし、申出換地の場合は、地権者本人の意思に基づいて宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等の要素が従前地と大きく異なる換地先が指定されるのであるから、あえて照応の原則を持ち出して地権者を保護する必要はなく、その意味で、照応の原則が修正されるものと解されている。

11 【問18】 換地先の申出は、土地区画整理事業の手続きにおいて、どのように行われるのか？

【答】

事業計画決定・組合設立を経て、換地計画を作成する過程で、申出換地が可能な区域を決め、換地先の申出の受け付けを開始する。

土地区画整理組合は、一定期間を設けて申出を受け付け、申出の結果を踏まえて換地計画を確定させ、認可を受けることになる。

なお、実務上、施行者は、全地権者から申出を受けて、換地先が決定された形を取るよう努力する。

ただ、区画整理事業に反対している地権者がいると、この申出を受けることができず、その者については、照応の原則を満たす換地計画を作成せざるを得なくなり、苦勞するという話もある。

第5 仮換地・保留地予定地の処分

1 【問19】 仮換地・保留地予定地を売却処分することはできるか？

【答】

できる。

- 1) 仮換地を売却することは、法律上は従前地の売買であり、従前地の権利移転に対応してその譲受人が仮換地の使用収益権を取得することとなる（最三小判昭和43年9月24日民集22巻9号1959頁）。

仮換地によって、換地により取得する予定地を使用収益する権限が付与されるが、この時点では、仮換地の利用者は、まだ従前地の所有権を有するに過ぎない。そのため、あくまで、譲渡の対象となるのは、従前地の所有権であり、その所有権の移転に伴って仮換地を使用収益できる権利も移転するという関係になる。

- 2) 保留地予定地の売買は、施行者の未指定地に対する管理権に基づく使用収益権の譲渡及び換地処分の公告を停止条件とする保留地の売買であると解されている（大阪高判昭和39年1月3

1 日下級民集15巻1号158頁)。

保留地は、換地処分公告の日の翌日に施行者が取得するから、換地処分公告の日以前は、あくまで「保留地予定地」に過ぎない。

そして、換地処分公告によって施行者が所有権を取得し、譲受人に所有権を移転できるという土地なので、上記のとおり停止条件付土地売買となる。

- 2 【問20】 仮換地は、登記を見て分かるのか？どのようにして、仮換地の権利内容を確認したらよいか？

【答】

- 1) 仮換地は権利者に対する通知によってなされ、登記手続きは行われな
ない。したがって、従前地の登記簿を見ただけでは、仮換地の指定を受けている土地か否かは分からない。
 - 2) 従前地に対応する仮換地の状態や場所を示した「仮換地指定証明書」を確認する必要がある。
 - 3) 仮換地指定図を閲覧して仮換地先の土地の位置を確認することができる。
- 3 【問21】 保留地の移転登記はどのように行うのか？

【答】

通常、以下の流れで行う。

- 1) 換地公告を行った後
- 2) 区画整理事業組合名義で表題登記
- 3) 区画整理事業組合名義で所有権保存登記
- 4) 買主への所有権移転登記
- 5) 買主が融資を受ける場合は抵当権設定登記

保留地は、従前地がなく、換地処分によって生まれる(創設される)土地なので、施行者によって、新しい地番で表題登記をおこし、所有権保存登記が行われる。その上で、保留地の購入者が施行者から所有権移転登記を受けることになる。

第6 換地処分と登記手続

- 1 【問22】 換地処分公告がなされた場合、登記はどのように行われるのか？

【答】

- 1) 施行者が法務局に申請して、登記官が土地区画整理登記規則の定めに従って、登記手続を行う。
- 2) 実務上は、換地計画に基づいて、区画整理事業の進捗に併せて施行者が法務局と登記手続の協議を行い、換地処分公告後に直ちに登記手続に入ることができるように準備が行われる。

第7 換地処分と借地権

- 1 【問23】 借地権が設定された土地が換地された場合、借地権はどうなるのか？

【答】

土地区画整理事業では、従前地の借地権がそのまま換地後の土地に移転する(法104条2項)。

同様に、抵当権や仮登記・差押えの登記等も換地後の土地に移転する。

- 2 【問24】 換地処分を受ける借地権について、補償を受ける(組合や地主に買い取ってもらう)という制度はないか？

【答】

- 1) 組合や地主に対して、借地権の買取り(補償)を求める制度は存在しない。
- 2) 減歩や土地の場所の変更等、土地区画整理事業を行った結果、借地契約の目的が達成できなくなり、借地人が土地賃貸借契約を解除(又は借地権を放棄)する場合には、それによって借地人が被った損害(借地権や建物の解体費等)の補償を受けることができる(法114条3項)。なお、地主から地代の増額請求がなされたことにより借地人から解除した場合には、補償

の対象とならない。

- 3) 施行者が借地人に対して損失補償を行った場合、施行者は地主に対して、その利益を受けた限度で求償することができる。
 - 4) 勿論、借地権について、協議により任意に地主に買い取ってもらったり、デベロッパーに買い取ってもらったりすることは可能。
- 3 【問 2 5】借地権者は、借地上の建物については補償を受けられるのか？

【答】

- 1) 建物移転補償が受けられる。解体・移転・再築費用であって、借地権の補償や、新築費用の補償ではない。
 - 2) さらに、事業を行っていれば、移転に要する期間について、営業補償を受けることもできる。
 - 3) その他、動産移転補償・雑費なども支払われる。
- 4 【問 2 6】地代は増減するか？

【答】

土地区画整理事業の施行により土地の利用が増し、又は妨げられることにより、使用収益権の対価が不相当になった場合は、将来に向かって地代等の増減を請求できる（法 1 1 3 条第 1 項）。

- 5 【問 2 7】減歩によって、土地が狭くなり、借地の目的が達成できない場合は？

【答】

借地人は（借地契約期間が残っていても）権利放棄することができる。

第 8 換地処分と地役権

- 1 【問 2 8】地役権は換地処分によって移転するのか？

【答】

- 1) 移転しない。土地の配置が変わるし、道路が整備されて、個々の土地の利便性も向上するので、地役権は必要なくなる場合が多い。そのため、地役権は

移転しない。

- 2) ただし、従前地に地役権は残るが、それを残す利益がないときは消滅すると定められており、多くの場合は消滅してしまう。
- 3) なお、移転はしないが、換地後の土地において、従前と同一の利益を受けるために地役権の設定を受ける場合には、その利益を保存する範囲内において地役権の設定を請求することができる（法 1 1 5 条）。

第 9 換地処分と借家権

- 1 【問 2 9】換地上の建物の借家権はどうなるのか？

【答】

借家権については、土地区画整理事業によって移転した建物の上に存続することになる。

- 2 【問 3 0】家賃は増減するのか？

【答】

土地区画整理事業の施行により建物の利用が増し、又は妨げられることにより、使用収益権の対価が不相当になった場合は、将来に向かって家賃等の増減を請求できる（法 1 1 6 条第 1 項）。

- 3 【問 3 1】建物移転後、家賃の増額請求を受けた借主は、どのような対応をすることができるか？

【答】

増額に応じられない場合には、借家人は借家契約を解除することができる（法 1 1 6 条 2 項）。

- 4 【問 3 2】家賃の増額請求を受ける等して借家契約を解除した場合の借家人は、補償を受けられるのか？

【答】

家賃の増額を理由に、借家人が借家契約を解除しても、補償の対象とはならない。

- 5 【問 3 3】土地区画整理事業によって建物が移転した結果、借家契約の目的が

達せられなくなった場合、借家人はどのような対応を取ることができるか？

【答】

借家人は借家契約を解除し、施行者から被った損失（借家権等）の補償を受けることができる。

施行者は、借家人にこの補償を行った場合、賃貸人に対して、その者が利益を受けた限度（借家権価格その他相当な立ち退き料額が想定される）で求償することができる。

第10 換地処分と不法占拠者

【問34】換地処分を受けた土地について、権限なく占有する者がいた場合、土地区画整理事業の施行者は、占有者を排除して、換地を引き渡す義務を負うか？

【答】

換地処分は、換地を従前の土地と看做すという効果を生じさせるものであり、土地所有権の目的物を公権的に変更する手続に過ぎない。そのため、土地区画整理法でも、施行者がいったん土地を占有してから、換地時に権利者に交付するという手続とはなっていない。

そのため換地の交付・引渡し等の執行の必要はない。

したがって、換地を第三者が権原なく占有していても、施行者は、それを排除して換地を権利者に引き渡すべき義務を負わない。

権利者が直接不法占拠者に対して明渡しを求めることになる（最判昭和39年9月23日民集13巻11号1473頁、福岡高判昭和54年7月18日判タ402号106頁）。

第11 清算金

1 【問35】清算金とは？

【答】

換地設計上の技術的理由及び公益上

の理由から生じる不均衡を是正するために徴収又は交付される金銭をいう（法94条）。

つまり、換地によって割り当てた土地の価格が、従前地の評価よりも低くなれば、土地所有者は、清算金の交付を受けることになり、逆に従前地よりも評価が高い土地の割り当てを受ければ、土地所有者は、清算金を徴収されることになる。

2 【問36】清算金はどのように決まるのか？

【答】

仮換地が行われて、土地の利用価値の増進の度合いや不均衡が明らかになった時点、つまり、「土地区画整理事業の概成時」を基準に、事業施行後の土地の評価と、施行前の土地の評価を基準に計算される。

具体的には、以下の2つの計算方法がある。

- 1) 比例清算方式（一般的な清算方式）
(施行後の宅地の評価額の総額／施行前の宅地の評価額の総額) × 施行前の宅地各筆の評価額 - 換地各筆の評価額
- 2) 差額清算方式

施行前の宅地各筆の評価額 - 施行後の宅地各筆の評価額

3 【問37】清算金はいつ確定するのか？

【答】

清算金は換地処分の公告があった日の翌日において確定する（法104条第8項）。

換地処分の公告があった日の翌日から換地を従前の宅地とみなす効果が生じるので、換地の帰属が確定することになる。これにより清算金も確定することになる。

4 【問38】清算金は、どのように交付・または徴収されるのか？

【答】

- 1) 施行者が換地公告時の土地の所有者に対して、交付又は徴収する。
- 2) 分割交付又は分割徴収も可能だが、第1回分割交付又は分割徴収期日の翌々日から年6%(分割徴収する場合は、年6%以内で基準等で定める率)の利子が付される(法110条2項)。

第12 仮清算金

【問39】 仮清算金とは？

【答】

仮換地の指定をした場合又は従前地の使用収益を停止させた場合で、施行者が必要と認めるとき(仮換地指定から換地処分まで長期間を要する場合など)に、清算金の徴収又は交付の方法に準じて仮清算をして、施行者が交付又は徴収する金員を仮清算金という(法102条)。

換地処分時に確定した清算金と仮清算金に差額があれば、清算時にその差額を徴収又は交付する(法110条1項)。

第13 解散

清算が完了すると、「事業の完成」となり、都道府県知事の認可を受けて区画整理事業組合は解散する(法45条)。

解散後は、法人同様、清算手続きに入る。

第3章 仮換地と売買契約

第1 【問40】 仮換地を売却することはできるか。

- 1 仮換地処分があると仮換地については使用収益権が生じるが、従前土地の所有権は残ることになる。
- 2 仮換地を売却することは、法律上は従前地の売買であり、従前地の権利移転に対応してその譲受人が仮換地を受けた

土地の使用収益権を取得することとなる(最三小判昭和43年9月24日民集22巻9号1959頁)。

- 3 従前の土地の所有者は、仮換地についての所有権(処分権)は有しないため、あくまで、譲渡の対象となるのは、従前地の所有権であり、従前地の所有権の移転に伴って仮換地を使用収益できる権利も移転する(法129条)という関係になる。

第2 【問41】 仮換地の一部を売却するにはどうすればよいのか。

【答】

- 1 仮換地を分割するために、当該仮換地に見合う従前の土地を分筆して売却する。

- 2 従前地分筆の流れ(施行者ごとに若干異なる場合がある。)

- 1) 土地所有者から仮換地の分筆に関する相談を施行者に行う。

① 仮換地分割の可否や分筆したい面積、寸法、形状等を協議。

② 従前土地の分筆案、仮換地の分筆案について調整を行う。

- 2) 土地所有者等による従前地分筆用の地積測量図の作成

① 従前地の分筆をするには、現地を実測の上、地積測量図を作成し、法務局にて分筆登記を行う。従前地の形状が確認できる場合には、不動産登記法の規定による通常の登記申請を行うことになる。

② 平成16年までの取り扱いでは、土地区画整理事業施行内の土地の分筆登記は、現地で従前地の区画を復元し、明らかにすることができれば、これを実測して分筆登記をすることができるが、従前地の区画を明らかにすることができなければ、分筆登記はできないとされていた。

したがって、造成工事等により、

現地で従前の土地の形状を復元できない場合には、分筆登記をすることは認められていなかった。

このような場合には、分筆できない以上、共有持分を処分する方法がとられてきたが、従前地の共有持分を処分する方法では複数の権利者が従前地を共有することとなり、金融機関から融資を受けるにあたって支障が生じるなどの問題があった（参考：宮代町道仏土地区画整理組合 <http://miyashirodoubutu.info/uploads/%BD%BE%C1%B0%C3%CF%CA%AC%C9%AE%A4%CB%A4%C4%A4%A4%A4%C6.pdf>）。

③ そのため、「仮換地に対する権利の処分を容易にするためには、従前地の分筆の方法によるところが最良」との観点から、平成16年2月23日付法務省民二第492号通知により、造成工事等により従前の土地の確認ができない場合は、施行者が保有する実測図を用いて、机上で求積した地積測量図を作成すれば、分筆登記の申請ができるようになった（この場合には従前地の実測が不要となった。）。

3) 地積測量図の照合証明

提出された地積測量図について、施行者にて施行者保管図との照合を行い、証明を受ける。

4) 従前地の登記申請（法務局へ）

照合を終えた従前の土地について、証明を受けた地積測量図を基に、法務局へ登記申請を行う。

5) 仮換地指定処分変更申請書（分筆）を提出する。

登記完了後、「仮換地指定処分変更申請書（分筆）」を施行者まで提出する。

【参考】

平成一六年二月二三目付け法務省民二第四九二号法務局民事行政部長、地方法務局長あて 民事局民事第二課長通知

土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて（通知）

土地区画整理法（昭和二九年法律第二九号）に基づく土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについては、今後、下記のとおりとしますので、この旨貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

1 土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記については、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合において、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付して申請がされたときは、これを受理することができる。ただし、地積測量図上の求積が登記簿上の地積と一致しない場合において、地積測量図上の求積に係る各筆の面積比が分筆登記の申請書に記載された分筆後の各筆の地積の比と一致しないときは、この限りでない。

2 従前地の地積測量図に、「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（〇〇）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨（注）の当該事業施行者による証明がされているときは、1の要件を満たすものと取り扱って差し支えない。

（注）「〇〇図」としては、事業施行者が工事着手前に実施した測量に基づいて作成した図面の名称を記載する。

第3【問42】仮換地売買契約書作成にあたっての注意点は？

1 土地を表示する。

1) 従前土地の表示だけでなく、従前土

地と対応する仮換地を特定する。

- 2) 仮換地特定の方法としては、区画整理地、街区番号、符号、地積を記載する。
- 2 契約で定めた仮換地面積と、換地処分により確定した換地面積との間に差異が生じた場合の処理を記載する。
 - ① 売買面積を換地処分により確定した地積とする（いわば公簿売買）。
 - ② 実測精算の実施に関する定め（実測精算するのしないのか、するとして精算金算出の方法）。
- 3 将来清算金の徴収、交付がなされた場合に、売主と買主のどちらが負担し、取得するのにかについての定め。
- 4 仮換地指定が取り消された場合の措置（まれに、仮換地指定の取消し、再指定の手続きが執られる場合がある）。

第4【問43】 施行者との関係で交付清算金を受領する権利は、売主と買主のどちらに帰属するのか？

【答】

- 1 清算金に関する権利義務は、法103条4項の公告（換地処分の公告）がなされ、換地についての所有権が確定するとともに、施行者とそのときにおける換地所有者との間に、確定的に発生する（法104条8項「換地計画において定められた清算金は、前条第4項（換地処分の公告）の公告があった日の翌日において確定する。」の解釈。）。
- つまり、換地処分公告の翌日時点で、買主が所有権を取得していれば、買主に清算金に関する権利義務が帰属する。

【福岡高判昭和56年9月30日行裁例集32巻9号1731頁】

「当裁判所も、控訴人の本訴請求を失当として棄却すべきものと判断するが、その理由は、原判決五枚目表三行目の「すなわち」の次から同五行目の

末尾までを『同法一二九条は土地区画整理事業の開始から換地処分確定までの土地区画整理の法律関係の承継を規定したものであり、換地処分確定前の仮換地の売買による所有権の移転の場合には同条の適用があるところ、清算金に関する権利義務は、当事者間においては公平の見地等から買主に承継されず、売主に帰属すべきものと解される場合があるとしても、土地区画整理事業施行者に対する関係においては事業の円滑な運営のために買主に承継されると解すべきである。』と、改めるほか、原判決理由説示と同一であるから、これを引用する。」

- 2 以上の法律関係を受けてと思われるが、大和都市計画事業渋谷（南部地区）土地区画整理事業における手引きには以下のとおり記載されている。

「土地の売買契約等において、『清算金は売主に帰属する等』の定めがあるなど、換地処分の公告の日における所有者等以外の方が清算金を支払い、又は受け取る場合

⇒徴収清算金は、「重疊的債務引受の申出書」

⇒交付清算金は、「債権譲渡通知」を施行者（大和市）へ提出していただく必要があります。」

- 3 なお、換地処分により、換地処分確定時の所有者が交付清算金請求権を取得することになるが、その後、所有者が変わっても交付清算金請求権は換地処分時の所有者に残り、換地処分後の換地取得者には施行者との関係でも交付清算金請求権はない。

【最判昭和48年12月21日民集27巻11号1649頁】

「原判決が確定した事実によると、被上告人は、本件土地区画整理事業による換地処分により昭和三九年一〇月七

日所有権を取得した換地を、昭和四一年三月四日訴外ナショナル商事株式会社に売り渡し、その登記を了したというのである。このような場合、被上告人の取得した清算交付金請求権は、売買当事者間において右清算交付金の帰属について特段の合意がなされないかぎり、売買の当事者間における関係のみならず、整理事業施行者に対する関係でも、買主たる右訴外会社に移転しないものと解するのが相当である。ただし、清算金に関する権利義務は、土地区画整理法一〇三条四項の公告があり、換地についての所有権が確定するとともに、整理事業施行者とそのときにおける換地所有者との間に確定的に発生するものであつて（同法一〇四条、一一〇条一項）、事後、土地所有権の移転に伴い当然輾転する性質のものではないからである。もしこれと反対に解するとすれば、土地の売買代金は土地自体の価値によって決せられるのが通常であつて、換地についても同様であるから、後日清算交付金が交付される場合においては、売主は価値の高い従前地の代りに入手した価値の低い換地を安い時価で売渡したのに交付金は買主が取得することとなり、また、清算金が徴収される場合においては、買主の損失において売主が不当に利益を受けることとなり、いずれの場合も著しい不公平を生ずるものといわなければならない。したがつて、土地区画整理法一二九条の規定が、換地処分発効後換地が譲渡された場合における清算金の交付の関係については適用がない旨の原判示は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法は認められない。」

第5【問44】施行者との関係では、換地処

分時の所有者が交付請求権を有するとしても、売主と買主（換地処分時の所有者）との内部の関係では、どちらが清算交付金を取得する権利を有するのか。

【答】

- 1 売買契約において、特約で交付清算金の取得者について明記されていればそれに従う。
- 2 売買契約に交付清算金の取得者について定められていない場合
 - 1) 売買代金が、仮換地後の土地の評価を基準として定められた場合は、公平の観点から、売主に交付清算金が帰属すると判示した裁判例がある。
 - 2) 交付清算金は、従前地と比較して、換地後の土地の評価が低い場合に、その不均衡を是正するために交付されるものであるから、従前地の対価の一部といえ、売主が取得するのが妥当と言えよう。
 - 3) 一方、清算金が徴収される場合については、買主が仮換地後の土地を時価で取得している一方で、売主は、従前地の評価よりも高い価格を得ているのであるから、売主が清算金を負担するのが公平であると言える。
- 4) 最判昭和37年12月26日
 - ① 土地区画整理中の土地売買契約において、a)換地予定地を売買の目的として代金を定め、b)換地清算交付金について何等の特約もしなかった事案において、その後換地がなされた場合については清算交付金は売主に帰属すると判断した事案である。
 - ② 事案の概要：

売買契約締結時に、既に換地予定地が指定されており、かつ従前の土地は道路となっていたので、換地予定地を売買の目的物とみなし、現地に望み、時価を坪当たり、約40

00円と見積、右予定地の面積78坪余を約80坪と解して代金32万円と定めた事案。

③ 判旨

「土地区画整理中の土地の売買契約において、当事者が換地予定地を売買の目的として代金を定め、換地清算交付金についてはなんらの特約もしなかつた場合、その後予定どおり換地がなされたときは、清算交付金は売主に帰属するものと解すべきである。」

5) 最高裁が上記のような判断をした理由は明記されていないが、最高裁調査官による判例解説では以下のような点が指摘されている。

- ① 売買代金が価値の小なる換地予定地自体の価値に従って決定されたのであるから、買主には何ら損失がない。
- ② 他方で、売主は価値の大なる従前の土地を失いながら価値の小なる換地予定地自体の価格で売り渡している。
- ③ そうだとすると、清算交付金を売主が受け取らないと、その額だけの損失を被ることになる。

6) その他の裁判例

【名古屋高判昭和49年7月3日】

「おもうに、仮換地の指定は整理された区画の決定とこれを何人に与うべきかという二段階の手続よりなっており、区画整理の結果従来事業施行区域に土地を所有していた者が全て換地の交付を受けるわけではなく、また、換地の交付を受ける場合にも従前地の価値と等価の換地を取得するものとも限らず、その利害得失の調整は清算金の交付または徴収によってまかなわれるものであって、たとえ売買契約書に売買の目的として仮換地

の表示とともに従前地の表示をし、かつ、その履行を確実にするため従前地の所有権移転登記手続をしたとしても、①清算交付金の帰属または清算徴収金の負担につき何らふれるところがなく、仮換地自体の利用価値に着目し、しかも②売価が仮換地の時価によって決定されている本件にあつては売買の目的は仮換地の有償譲渡にあり、清算金の点は当事者間では売主たる被控訴人において交付金を受領し、また徴収金を負担するものと解するのが当事者の意思に則し、かつ公平の要請にかなうものというべきである。」

第6【問45】 売買契約締結において清算金に関し注意するポイントは？

- 1 将来、清算金の徴収・交付が、施行者から換地処分時の所有者についてなされたときに、売主と買主との間で内部的にどちらが負担するのか定めておかないと争いが生じることになる。
- 2 そのため、売買契約において、将来発生する清算金の徴収・交付については、買主と売主のどちらが引き受けるのか、明確に定めておく必要がある。

第4章 賦課金について

第1【問46】 賦課金とは？

【答】

- 1 賦課金とは、組合施行による区画整理事業に要する経費に充てるため、参加組合員以外の組合員（法25条。施行地区内の宅地について所有権又は登記・申告のあった借地権を有する者）に対して、徴収される金銭である（法第40条）。
- 2 賦課金の用途
 - 1) 公共施設整備費用（道路、公園、緑地、河川、水路）

- 2) 建築物等の移転移設補償費
- 3) 宅地整地工事費
- 4) 法2条2項費用
- 5) 調査設計費、借入金利息、事務費
- 6) 事業の施行に伴い訴訟が提起された場合の訴訟関連費用など

- 3 参加組合員(法25条の2。例えば、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社など)については、事業の経費に充てるため、別途分担金を納付する(法40条の2)ため、賦課金は課されない。

第2【問47】賦課金を課す手続は？

【答】

賦課金は、賦課金の額及び賦課徴収方法(一時払いか、割賦払いとするか)について、総会の議決を経て、徴収する(法第31条7号)。

第3【問48】賦課金に応じない滞納者にはどのような措置を講ずることができるか。

【答】

- 1 賦課金の督促、市町村長に対する徴収申請(法第41条1項)
 - 1) 組合は、賦課金を滞納する者がある場合には、督促状を発して督促し、その指定した期限までに納付しないときは、市町村長に対し、その徴収を申請することができる。
 - 2) 督促は、消滅時効を中断する効果がある(法42条11項)
- 2 市町村長による滞納処分(法41条3項)
 - 1) 市町村長は、地方税の滞納処分の例により滞納処分をする。
 - 2) 市町村長が、滞納処分をした場合には、徴収した金額の4%を市町村に交付しなければならない。
- 3 知事の認可を受けてする組合による滞納処分(法41条4項)

- 1) 市町村長が申請を受けてから30日以内に滞納処分に着手せず、又は90日以内にこれを終了しない場合には、組合の理事は、都道府県の認可を受けて、地方税の滞納処分の例により、滞納処分をすることができる。

第4【問49】仮換地の売買を終えたところ、組合の総会において、賦課金の賦課徴収を行うことが決議され、買主に賦課金が課されてしまった。売主に損害賠償責任が生じる場合があるか。

【答】

- 1 売主において、組合から賦課金の納付に関する誓約書の提出を求められていた等の事情により、賦課金の徴収決議がなされることが予見可能であったのに、その説明をしなかった場合には、説明義務違反の責任を問われる可能性がある。
- 2 東京地判平成21年3月2日(ウェストロー・ジャパン掲載)は、以下の事案について、売主の説明義務違反を認め、売主に対し、買主が組合に納付した賦課金相当額の損害賠償を命じた。
 - 1) 事案
 - ① 買主Xらは、売主宅建業者Y1、2から仮換地指定がされた土地を、平成11年から平成14年の間に、順次購入した。
X1 平成11年にY1から購入
X2 平成13年にY2から購入
X3 平成14年にY2から購入
 - ② 平成元年5月に組合設立認可公告がなされたが、当初の定款には賦課金の定めはなかった。
 - ③ 組合は、平成11年1月ころまでに、賦課金についての議論がされるようになり、同年8月ころから、土地売買に際し、原則として賦課金等の支払義務者を明らかにする目的で、誓約書の提出を求めるようになった。誓約書には、賦課金等の支払

義務者の記載欄、売渡人と買受人の署名欄などがある。

- ④ 平成12年8月の組合員総会において、賦課金の規定が定款に追加された。
- ⑤ 平成17年、組合の総会において賦課金の徴収決議がされた。
- ⑥ そのため、Xらは、平成19年までに、賦課金を納付した。
- ⑦ Xらは宅建業者Yに対して、損害賠償請求をした。

2) 判旨

① X1のY1への請求について

Y1は宅建業者として売買契約を締結したものであるところ、売買契約締結時において、自己が売却する土地について、組合から賦課金の支払義務者を記載する誓約書の提出を求められており、この誓約書（ただし支払義務者欄は空欄）にXらの署名・押印を求めていることからすると、誓約書の内容に記載された賦課金について具体的な説明をするべき売買契約上の説明義務が存したものである。

Y1は、宅建業35条1項2号が賦課金についての説明義務を課していないこと、賦課金の決定が売買契約後になされたこと等を主張するが、賦課金の支払義務者について記載することが予定されていた誓約書にX1の署名・押印を求めていることに照らせば、一般的義務が存在するか否かに係わらず、Yには説明義務がある。

X1は、売買契約に際し、Yの売買契約に付随する説明義務違反（債務不履行）により、賦課金負担についての検討の機会を奪われた状態で同契約の締結をせざるを得なかったところ、組合による賦課金徴収決議により、これを負担することを

余儀なくされたものであるから、Xが賦課金として組合に納付した金額については、前記債務不履行と相当因果関係のある損害というべきである（ただし、慰謝料及び弁護士費用は認めなかった。）。

② X2、X3のY2への請求について

組合においては賦課金についての定款を置いていなかったものの、平成11年8月頃には賦課金について具体的に問題となっており、原則として、土地売買に際しては賦課金等の支払義務者を明らかにする目的で誓約書の提出を求める扱いとなっており、平成12年8月の組合の総会決議により定款を変更して賦課金の規定を置くことになったのであるから、宅建業者としての売主であるY2は、売買契約に際し、組合に対して仮換地の売買をするにあたっての一般的な問合せをすれば、賦課金について注意喚起を受けることができたものと認められ、これらを総合するとY2は売買契約に際して、賦課金についての説明義務が存在したものと認められる。

第5章 土地区画整理事業対象地の処分に関する諸問題

第1 保留地予定地の売買と宅建業法33条の2による他人物売買の制限

- 1 【問50】土地区画整理事業に関わるデベロッパー（宅建業者）が換地処分前に、保留地予定地を売却することは、宅建業法33条の2に違反しないか？

【答】

- 1) デベロッパー（宅建業者）が、換地処分公告の翌日に保留地予定地の所

有権を取得する契約を締結していれば、保留地予定地を売却しても宅建業法33条の2に違反しない（宅建業法33条の2、第1号、同法施行規則15条3号）。

- 2) 保留地予定地は、換地処分の効力が生じるまでは、従前地所有者が所有権を有しているので、保留地予定地をデベロッパーが売却することは、他人物売買にあたる。
 - 3) 宅建業者が自己の所有に属さない不動産の売買契約を締結する行為が宅建業法によって制限されている趣旨は、後々宅建業者が一般消費者等に売却した不動産の所有権が取得できないことで、一般消費者等に不測の損害を生じさせることを防止することにある。
 - 4) そこで、宅建業法33条の2では、宅建業者は原則として、自己の所有に属しない不動産を売却する売買契約の締結を禁止しながらも、その不動産の所有権を売主である宅建業者が取得することが確実であるといえる場合には、例外的に売買契約を締結することを認める旨が定められている。
 - 5) そして、換地処分公告の翌日に保留地予定地を取得する契約を締結している宅建業者は、この保留地予定地を取得することが確実であるといえるため、換地処分公告前にこの保留地予定地を売却する旨の売買契約を締結することができる。
- 2 保留地予定地売買と手付金の保全措置
- 保留地予定地の売買契約において、売買代金の5%超又は1000万円以上の手付金を受領する場合は、手付金の保全措置を講じておくことが必要となる（宅建業法41条、同法施行令3条の3）。
- 3 以上の制限（他人物売買の禁止・手付

金の保全措置）は、宅建業者間の取引の場合は適用がない。

第2 土地区画整理事業と借地の等価交換

- 1 【問51】地主Aは、甲土地600㎡の一部200㎡を借地人Bに賃貸していた。甲土地は、土地区画整理事業の対象地となり、近い将来、仮換地指定を受ける予定だが、地主Aは、仮換地指定後に甲土地を売却したいと考えていた。

そこで、地主Aは借地人Bに対して、立ち退きを求めた。

甲土地は、価格が1㎡あたり10万円（路線価で1㎡あたり8万円）であり、借地権割合60%の宅地である。借地人Bは、同土地上に築40年の木造平屋建ての住宅を所有していた。

1) 【小問1】

地主Aは、立ち退き料として、以下のとおり、1080万円を支払うことで、借地権を買い取る旨の提案をした。

$$10 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 60\% \\ = 1200 \text{ 万円（借地権価格）}$$

譲渡承諾料相当額120万円を控除すると、

$$1200 \text{ 万円} - 120 \text{ 万円} \\ = 1080 \text{ 万円}$$

ところが、借地人Bは、土地区画整理事業が終われば、土地の価格は大幅に跳ね上がり、少なくとも1.5倍になる。したがって、㎡単価15万円を基準に借地権価格を算定すべきだとして、1620万円（ $15 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 60\% - \text{譲渡承諾料相当} 180 \text{ 万円}$ ）での買い取りを主張してきた。

地主Aは、この借地人Bの主張に対して、どのように反論すればよいか。

2) 【小問2】

地主Aと借地人Bの間では、借地権

の買取り額の主張について、隔たりが大きいため、借地面積を基準に50%ずつで等価交換を検討することとなった。借地人Bの立場ではどのような点に注意すべきか。

なお、減歩率は25%（換地率75%）。今回の地主A・借地人Bの等価交換後の従前地の換地先は、地区計画により最低敷地面積を125㎡とする規制がかかる予定である。

2【答】

1)【小問1】

- ① 区画整理をする場合、換地照応の原則（土地区画整理法89条1項）が適用されるため、区画整理の前後において、土地所有者が保有する権利の価格に変化が生じないように調整する。
- ② すなわち、土地区画整理事業によって、公共施設や周辺環境が整備されることにより、一般的には土地の単価が上昇するが、その分減歩によって、面積が小さくなるので、土地所有者には経済的な利益は生じないことになる。
- ③ 逆に、減歩の割合が小さく、従前地よりも換地後の取得地の価値が上がる場合には、土地所有者は清算金を負担する必要性が生じるので、換地処分によって、得をするという考え方にはならない。
- ④ 借地人Bは、上記の事情のうち、「土地の単価が上がる」という点をとらえて、借地権を高く評価すべきと主張しているが、仮に、土地所有者に利益が生じれば、清算金の負担が生じること、減歩により土地が小さくなることを無視しているので、不合理な主張と言わざるを得ない。
- ⑤ なお、換地処分後に、商業施設その他周辺の施設が充実し、地域全体の人気が増して地価が上がるこ

とはあり得るが、これは、将来の不確定な事情に過ぎず、借地権買取り価格の算定に具体的に反映させることは困難であろう。

- ⑥ なお、事業者が損失補償をする場合に、将来の地価の値上がりを見込んだいわゆる期待利益は補償すべきではないとした裁判例がある（兵庫県収用委員会 昭和38年12月2日裁判）。

2)【小問2】について

等価交換にあたって、注意すべき点は以下の点である。

- ① 等価交換によって、借地人が取得した土地について、減歩により換地処分後の土地が小さくなること。
- ② 土地区画整理後の宅地について、地区計画で定められる最低敷地面積を下回らないかという点を確認する必要がある。

例えば、住居専用地域の区画について、住宅間の日照・通風の確保等の観点から、宅地として分譲できる最低敷地面積を125㎡と定める等の制限が課される場合がある。

この場合、等価交換後の土地について、減歩後の面積が最低敷地面積の要件を満たすかどうかを確認する必要がある。

なお、最低敷地面積の要件を満たさない場合でも、従前地が減歩された結果、最低敷地面積を満たさなくなった場合には、救済措置が定められる例も多いと思われるので、等価交換の条件を決める前に、土地区画整理組合事務所と協議する必要がある。

仮に、最低敷地面積の要件を満たすために、等価交換では土地が足りない場合には、借地人に土地の一部を売却する等の調整を行う必要が生じる。

- ③ 等価交換を行うタイミングによって、換地処分により割り当てを受ける土地を選べない場合があること。

例えば、従前地の所有者が換地先について、希望を述べる事ができる換地（申出換地）の場合、仮換地指定前で、かつ、申出換地の受付期間終了前であれば、等価交換を行って土地の所有権を取得した者（借地人）も、区画整理組合に対して換地先の希望を出すことができる。

しかし、申出換地の受付終了後は、理論的には、地主が割り当てを受けた土地の範囲の一部を取得することしかできないことになってしまう。

したがって、地主側としても、換地処分後に借地人が取得する土地の位置・形状についても十分検討して、等価交換による土地の分筆図面を作成する必要がある。

なお、申出換地の受付終了後であっても、仮換地指定前であれば、事実上組合側で等価交換後の土地の位置関係について調整してもらえ余地はあるが、急に「等価交換が決まったから調整して欲しい。」と言って対応してもらえないものではなく、地主・借地人間の協議が開始された時点から、組合事務所側と十分に情報を共有し、調整の下準備をしてもらえるよう段取りをしておくことが必要である。

- 3) 本件では、借地面積 $200\text{ m}^2 \times 50\%$ （等価交換割合） $\times 75\%$ （換地率） $= 75\text{ m}^2 < 125\text{ m}^2$ （地区計画による最低敷地面積）となる。

そこで、 75 m^2 でも建物建築可能な土地として救済されるのかを土地区画整理組合事務所に確認する必要がある。

第3 等価交換と移転補償費の取り扱い

- 1 【問52】地主Aと借地人Bとの間で等価交換の合意が成立する前に、区画整理組合から、借地人Bに対して、建物解体費用・移転雑費費用として、400万円を支払う旨の説明がなされた。これは法律上どのような性質を持つか。

2 【答】

- 1) 仮換地が指定されると、土地上の建物の所有者は家屋を仮換地上に移転しなければならず、自発的に移転しないときは、施行者（組合）は移転命令を発することができる（法77条）。これを「直接施行」という。
- 2) 組合が家屋を移転したことによって、家屋の所有者（借地権者）に損失を与えた場合、あるいは、家屋の所有者が家屋を移転したことにより借家人等に損失を与えた場合には、組合は、その損失を受けた者に対して、「通常生ずべき損失」を補償しなければならない（法78条1項）。
- 3) この通常生ずべき損失の中には、借地権そのものは含まれず、移転をする場合には移転費用、解体をする場合には解体費用に限られるのが原則である。借地権は、仮換地の指定によって消滅するわけではなく、仮に移転をすれば、仮換地上に移転した家屋について継続するからである。
- 4) なお、建物移転の結果、借地契約の目的を達することができなくなった場合には、賃借人は契約を解除することができ、施行者に対して、その契約を解除したことによって生じた損失の補償を請求することができる（法116条3項、4項）。
- 5) 補償金支払いの可否についての理論的な問題
 - ① 通常、借地と底地の等価交換を行

う場合、建物は取り壊すことが想定されている。

- ② そうすると、建物の取壊しは、等価交換の合意によるものなのか、土地区画整理事業によるものなのか、もし、等価交換という当事者の合意に基づいて建物が取り壊されたのであれば、土地区画整理事業による補償の対象にはならないのはいか、という理論的な問題が生じる。
- ③ 土地区画整理事業による地主の所有地の換地処分によって、従前どおりの借地の利用が維持できないから等価交換によって借地を整理し、それぞれ土地を取得する形にしたことや、仮換地指定後に任意で解体し、区画整理事業を円滑に進めることができるという説明であれば、土地区画整理組合も、解体費用等の補償を支払うことの合理性を認めてくれるものと考えられる。
- ④ この点については、等価交換の合意成立前に、土地区画整理組合と十分協議し、補償費の支払いの有無を確認しておく必要がある。

第4 等価交換と組合員の地位の承継

1 【問53】

- 1) 等価交換後に土地の所有権を取得したB（元借地人）と土地区画整理組合との関係は？
- 2) 地主Aが等価交換の合意前に、換地先の申出を行い、土地区画整理組合が承認していた場合、Bが等価交換により取得する土地はどのように定まるのか？

2 【答】

- 1) 借地人Bは、等価交換により、事業地域内の土地を譲り受けることになるため、組合員の地位も取得する。
- 2) そのため、借地人Bには、等価交換

契約をする前に、組合員の地位を承継することを説明するとともに、等価交換までに地主Aが組合員として行った事項について承継することを同意してもらう必要がある。

- 3) 申出換地により、地主Aが既に仮換地先の希望を申し出ていて、土地区画整理組合が承認していた場合、借地人Bは、このAの立場を承継するため、等価交換で取得した土地の仮換地先は、Aが申し出た地域となることを前提としなければならない。
- 4) なお、現実問題として、土地区画整理事業区域内の等価交換については、組合もしくはコンサルタント経由で相談に来ることが多いため、実務上、組合もしくはコンサルタントの利益も考慮する必要がある。
- ① たとえば、借地人Bは、等価交換によって組合員となるため、建物解体費用の補償費は、組合から直接支払われることになり、AがBに対して補償費等を支払うということとはなくなる。
- ② そのため、組合員Aから依頼を受けている立場からすれば、Bに支払われる補償費の多寡については、本来立ち入る必要がない事項ということになる。
- ③ しかし、組合としては、Bが駄々をこねて区画整理事業が滞ることを避けたいと考えるため、等価交換契約書の中にも補償費の話を入れてもらいたいとの要望が出てくる。
- ④ また、組合としては、新しく組合員となるBについて、区画整理事業に協力する旨を確認しておきたいとの要望がある。
- ⑤ 以上を踏まえ、実際の等価交換契約書では、以下の特約を追加した。

第〇条

- 1 乙（借地人）は、本件土地を取得するに伴い、甲（所有者）が保有していた〇〇地区土地区画整理組合の組合員たる地位を承継し、甲が〇〇地区土地区画整理組合に既に提出した換地先の意向申出書に基づき、換地設計が実施され仮換地指定されることにつき、何ら異議を述べない。
- 2 乙は、前項の承継に伴い、〇〇地区土地区画整理組合より、第〇条の明渡し後、建物補償費用〇〇万円の支払を受けることができる。
- 3 乙は、〇〇地区土地区画整理組合から必要書類の提出を求められた場合は、速やかに同書類を提供するものとする。

第5 等価交換と分筆登記

- 1 【問54】 等価交換の合意後、従前地の分筆を行う場合、測量が必要となるのか？

【答】

土地区画整理事業の施行者が行った測量成果があり、各境界点について復元可能な座標値が得られている場合は、図上求積によって分筆を行うことが可能。

つまり、改めて実測を行う必要はない。

- 2 法務局の取り扱い

「土地区画整理事業施行地内の土地の分筆登記の取扱いについて」（平成16年2月23日法務省民二第492号通知）によれば、「土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記については、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合において、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付して申請がされたときは、これ

を受領することができる。ただし、地積測量図上の求積が登記簿上の地積と一致しない場合において、地積測量図上の求積に係る各筆の面積比が分筆登記の申請書に記載された分筆後の各筆の地積の比と一致しないときは、この限りでない。」とされている。

また、仮換地指定前であっても、従前地の測量が実施され、上記の要件を備えた実測図面を施行者が保管していれば、図上求積による分筆手続きを受け付けてもらえる。

そのため、分筆登記手続き費用は通常よりも安く抑えることができる。

第6章 立体換地

第1 立体換地制度の活用

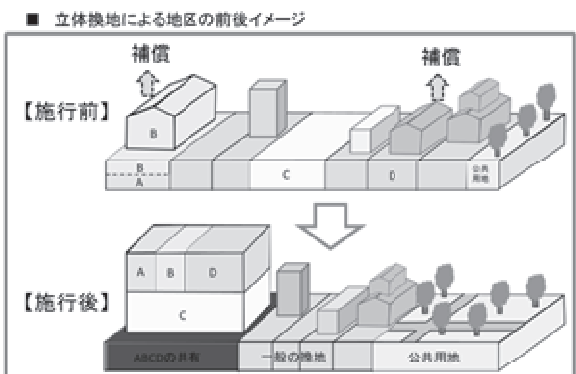
- 1 【問55】 立体換地とは？

【答】

法93条1項、2項、4項、5項の規定に基づき、従前の土地又は借地権に代えて、施行者が処分する権限のある建築物の一部及びその敷地の共有持分を与えること。

具体的には、参加組合員となるデベロッパーがビルやマンションを建築し、その一部又は全部を区分所有建物・敷地権として従前地所有者に与える方法が採られる。

- 2 立体換地のイメージ



国土交通省都市局市街地整備課 立体換地活用マニュアル5頁より

3 【問56】 立体換地はどのような場合に行われるのか？

【答】

- 1) 駅前の一定範囲の土地で、権利関係がさほど錯綜しておらず、また、地権者らの合意形成が可能な場合に、土地の高度利用を図るために利用される。
- 2) 地方自治体やUR等が施行者となる土地区画整理事業において、
 - ① 過小宅地が生じてしまう場合、その問題を解決するために、建物を建築して、土地の共有持分と区分所有建物を割り当てる方法を採用する必要がある場合に利用する。
 - ② 防火地域内であつ高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）内の宅地又は借地を対象として、高層建物建築・防災機能を整備する目的で行われる。
- 3) ただし、実例は少ないとのこと。

4 【問57】 過小宅地とは？

【答】

- 1) 地方公共団体が施行者となる土地区画整理事業において、換地処分により区画を割り当てる場合に、減歩によって最低限確保すべきとされている面積を下回ってしまう宅地のこと。
- 2) 土地区画整理事業では、換地後の土地が小さくなりすぎることによって、土地利用が困難にならないように、適正な地積の宅地を確保できるように換地計画を立てる必要がある。
- 3) 土地区画整理法では、過小宅地の基準を定めることができるとし（同法91条2項、施行令57条1項）、同法施行令57条2項において、その地積を100㎡以上でなければならないとしている。
ただし、近隣商業地域若しくは商業

地域又は防火地域若しくは準防火地域においては、65㎡以上であることをもって足りる。

このように、過小宅地の制限は、住居地域と商業地域等とでは、その基準を異にしている。

- 4) 減歩率をそのまま適用すると過小宅地となる場合に、過小宅地とならない程度の大きさの土地に換地して清算金で調整したり、一定の大きさの土地についての共有持分を割り当てる方法（法91条3項、5項）、あるいは、換地を行わずに建物を割り当てる方法（立体換地）での換地計画を立てることが認められている（法91条4項）。

5 【問58】 なぜ、立体換地は利用されないのか？

以下の問題点が指摘されていたため、利用されてこなかった。

- 1) 土地区画整理法に保留床に関する明確な規定がない。
- 2) 土地区画整理における権利確定は、換地処分後になるため、立体換地建物の竣工から換地処分までの間、権利関係が不明瞭になる。
- 3) 立体換地のプロセス・手続きが法律上明確とはいえない。

以上の問題に対し、国土交通省都市局市街地整備課が、平成28年9月に「立体換地活用マニュアル」を策定し、立体換地の手法・手続き・プロセスを明らかにすることで、立体換地制度の利用促進を図っている。

同様に、公益財団法人区画整理促進機構が、平成29年7月に、「立体換地制度 実務の手引き ～導入検討編（第1版）」を策定発表した。

6 立体換地の費用の調達方法（保留床の処分）

【問 5 9】 保留床（立体換地保留床）とは？

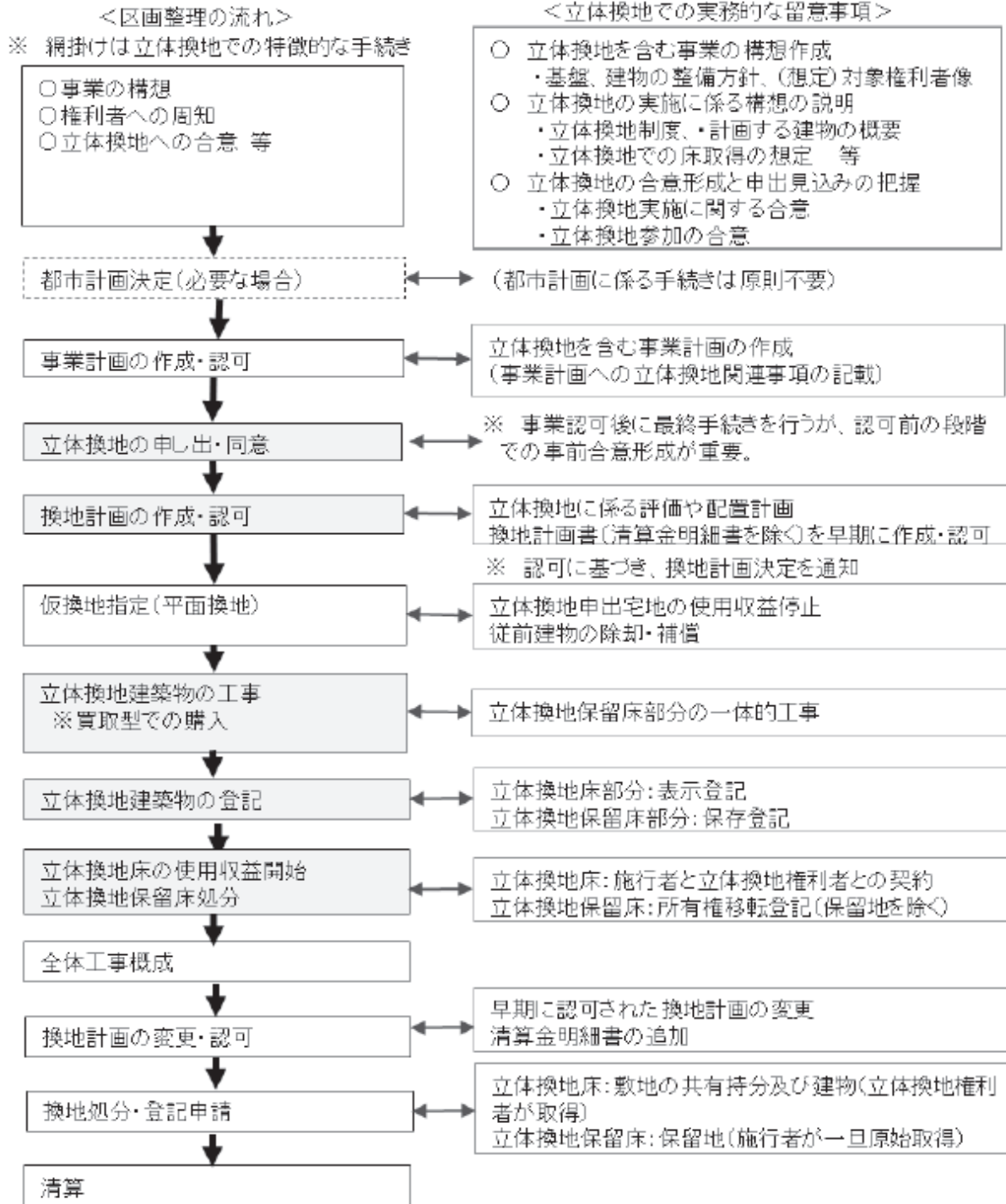
【答】

土地区画整理事業によって、建築される建物のうち、従前の権利者に帰属

せず、施行者が売却可能な床のこと。

平面換地における保留地の例と同様、保留床を処分することによって、立体換地に要する費用を確保する。

第 2 立体換地の手続きの流れ



前掲立体換地活用マニュアル22頁より