

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

一 上告代理人土井廣の上告理由第一について

所論の点に関する原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

二 同第二について

1 (一) 都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業における権利変換に関する処分は、権利変換期日において、施行地区内の宅地の所有者、借地権者等に対し、従前の宅地、借地権等に代え、これに対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等を与えることなどを内容とする処分である（同法七三条一項二号、一二号、八六条、八七条一項、九一条一項等）。権利変換に関する処分がこのような内容のものであることからすると、施行地区内の宅地の所有者が当該宅地上の借地権の存在を争っている場合に、右借地権が存在することを前提として当該宅地の所有者及び借地権者に対してされる権利変換に関する処分については、借地権者に対してされた処分が当該借地権が存在しないものとして取り消された場合には、施行者は、宅地の所有者に対する処分についても、これを取り消した上、改めてその上に借地権が存在しないことを前提とする処分をすべき関係にある（行政事件訴訟法三三条一項）。その意味で、この場合の借地権者に対する権利変換に関する処分は、宅地の所有者の権利に対しても影響を及ぼすものといわなければならない。そうすると、宅地の所有者は、自己に対する処分の取消しを訴求するほか、借地権者に対する処分の取消しをも訴求する原告適格を有するものと解するのが相当である

(二) これを本件についてみるのに、記録によれば、本件において、被上告人のした第一審判決添付別紙当事者目録記載の者（以下「Dら八名」という。）に対する権利変換に関する処分と上告人らに対する権利変換に関する処分とは、上告人ら共有に係る第一審判決添付別紙一覧表記載の宅地（以下「本件宅地」という。）に関し、Dら八名がそれぞれ借地権を有することを前提として行われたものであり、上告人らは、Dら八名の本件宅地上の借地権の存在を争い、このことを理由に、Dら八名に対してされた処分の取消しを求めていることが明らかである。そうすると、上告人らは、右訴えの原告適格を有するものというべきであり、上告人らが右訴えの原告適格を有しないとし、右訴えを不適法として却下した第一審判決を是認した原判決には、法令の解釈適用を誤った違法があるものというべきである。

2 ところで、市町村がした権利変換に関する処分の取消しを求める訴えは、都道府県知事に対する審査請求についてその裁決を経た後でなければ提起することができないものとされ（都市再開発法一二八条一項、地方自治法二五六条）、右審査請求は処分があったことを知った日の翌日から起算して六〇日以内にしなければならないものとされている（行政不服審査法一四条一項本文）。そして、処分の名宛人以外の第三者の場合については、諸般の事情から、右第三者が処分があったことを了知したものと推認することができるときは、その日を右にいう「処分があったことを知った日」としてその翌日を右第三者の審査請求期間の起算日とすることができるものというべきである。

これを本件についてみるのに、記録によれば、被上告人は昭和六三年三月一六日付けでDら八名に対して権利変換に関する処分をしたものであるところ、上告人らが右処分について審査請求をしたのは、同年六月四日であることが認められる。他方、記録によれば、上告人らは、都市再開発法八三条一項に基づいて被上告人により行われた本件事業に関する権利変換計画の縦覧手続により、右計画に本件宅地に

ついてDら八名に対する借地権の存在を前提とした部分が存在することを知り、同年二月四日付けで、右権利変換計画においてDら八名に対して借地権が認められているのは違法であるとする意見書を被上告人に対して提出しており、同年三月二日ころ、右意見書を不採択とする被上告人からの同月一日付けの通知書を受領した後、同月一七日、被上告人から、同月一六日付けの権利変換に関する処分の通知書を受領しており、右通知書には、先に縦覧に供されたものと同一の権利変換計画中の上告人らに対する部分の写しが添付されていることが明らかである。右の事実関係からすると、上告人らは、同月一七日に権利変換に関する処分の通知書を被上告人から受領したことにより、そのころ、Dら八名に対しても、縦覧に供された権利変換計画どおり借地権の存在を前提とする権利変換に関する処分が行われたことを了知したものと認めるのが相当である。そうすると、上告人らの右審査請求は法定の審査請求期間を経過した後にされた不適法なものというべきであり、したがって、上告人らの本件訴えは適法な審査請求の前置を経ずにされたものであって、結局、不適法なものに帰する。

3 以上の次第であるから、上告人らの本件訴えは却下すべきものであって、原判決の前示違法は、その結論に影響を及ぼさないものというべきであり、論旨は採用することができない。

よって、行政事件訴訟法七条、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	佐	藤	庄	市	郎
裁判官	園	部	逸	夫	
裁判官	可	部	恒	雄	
裁判官	大	野	正	男	

裁判官 千 種 秀 夫