

○ 主文

一 本件各控訴をいずれも棄却する。

二 控訴費用は控訴人らの負担とする。

○ 事実及び理由

第一 申立て

控訴人ら代理人は、「被控訴人が控訴人らに対し、横浜市<地名略>田三二〇平方メートルについて昭和五七年四月二六日付けでした換地処分を取り消す。訴訟費用は、第一、二審とも被控訴人の負担とする。」との判決を求め、控訴人代理人は、主文第一項同旨の判決を求めた。

第二 事案の概要

原判決事実及び理由の第二記載のとおりである（ただし、原判決二枚目裏五行目の「西ノ谷」を「字西ノ谷」に改め、同三枚目表五行目の「原告らを代表し」及び同裏六行目の「一乙二一」を削り、同四枚目表四行目の「別紙物件目録記載の土地」を「横浜市<地名略>田三九六平方メートル」と改め、同一〇枚目裏一二行目の「あり、」の次に「南西の」を加える。）から、これを引用する。

第三 争点に対する判断

一 争点1について

1 証拠（甲四の5、一七、一八、乙一ないし三、一九、原審証人A、同B、同C、原審における控訴人D、同E各本人）及び弁論の全趣旨によれば次の事実が認められ、控訴人D及び同Eの供述中この認定に反する部分は採用できない。

（一） 控訴人Dは同Eの実父、同F及び同Gは同Eの妻子であるが、控訴人Dは、昭和五六年三月ごろ、懇意な関係にあった新一開発の代表取締役H（以下「H社長」という。）から、控訴人らが指定を受けた仮換地Aの属する三四街区は都市計画法上の特定街区に指定される見込みであり、そうなると仮換地Aに建物を建てるについては特定街区であることによる諸制約を受けることになる旨を告げられ、控訴人Dは右のような制約を嫌い、H社長に対し仮換地Aを右のような制約のない土地と交換してほしいとの申出をした。そこで、H社長は、同月一八日新一開発の事務所において、新一開発の取締役であり被控訴人の理事をも兼ねていたAと共に、右交換の目的地として三三街区の東南角の土地部分三九六平方メートル（以下「丙地」という。）を推薦した。控訴人Dは、自分としてはその土地でよいと思うが、家族であるその余の控訴人らとも相談してD日最終的な返事をする旨を述べ、丙地の位置が記入された図面を持ち帰った。

（二） 控訴人Dは翌一九日に新一開発の事務所を訪ね、H社長及びAに対し、両地は目立つ場所にあるのでこれより静かな場所がよいとの理由で、丙地ではなく三三街区の南西角の部分部分を仮換地Aと交換する土地として希望した。H社長は控訴人Dの希望に従い仮換地Aと三三街区の南西角の部分との交換に応ずることとしたが、右土地部分について新一開発は株式会社熊谷組との間で売買の予約をしていたため右の交換をするについては同会社の承諾を取り付ける必要があったことから、同会社横浜支店のBを右事務所に呼び、同会社としても右交換を承諾するように伝えた。

そして、H社長はAに対し、右交換について承認を受けるため被控訴人に対し提出すべき書面を控訴人らの分も作成するよう指示し、Aは、右指示に従い、新一開発の換地関係事務の担当者であるCに命じて三三街区の南西角部分三九六平方メートルの土地部分（甲地）を特定する図面（乙二添付の図面）を作図させた。控訴人Dは、完成した図面を確認した上、右図面の添付された被控訴人あての仮換地交換願い書（乙二）に署名押印した。

（三） 控訴人Dはその余の控訴人らの同意を得て、その余の控訴人らを代理して新一開発との間で本件仮換地交換の合意をし、かつ、被控訴人に対し仮換地交換願い書を提出したものである。

2 控訴人らは、本件仮換地交換の合意は仮換地Aと乙地とを交換するという内容であった旨主張し、原審における控訴人D及び同E各本人の供述中には右主張に沿う部分があるが、右供述部分は次の（一）、（二）のところからして採用することができず、また、甲第一九号証、第二〇号証の一によっては右主張事実を認めるに足りず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

（一） 甲第一八号証には、新一開発との間で交換する土地としていったん決定した土地をその後に別の位置の土地に改めたことをうかがわせる内容の控訴人D自身によるメモの記載があることが認められるが、その点に関し控訴人Dは、原審における本人尋問において、H社長との間では当初から仮換地Aと交換する土地は乙地

とすることと合意が成立していたが、新一開発の担当者のCが右合意の内容を書面に
にすため作成していた図面を、その旨を指摘して訂正させたことがあり、その際同
が乙地と違っていたのを、同人がその旨を指摘して訂正させたことがあり、その際同
人からもらって帰った図面が甲第一七号証であり、同第一八号証中の右の記載はそ
の経過をメモとして残したものである旨供述する。しかし、原審証人Cは控訴人Dが供
から右のような指摘をされた事実をなかつた旨供述するのみならず、控訴人Dが供
述するようにH社長との間で当初から交換の目的を乙地とする旨の合意が成立し
ていたというのであれば、新一開発の事務上の担当者にすぎないCの作図上の誤り
を指摘して訂正させたことについて殊更控訴人Dが右のような内容のメモを残すと
いうようなことは何の意味も持たないことであって極めて不自然であるというべき
であり、また乙地の記載されていない誤った内容のものであるという図面（甲一
七）をわざわざCからもらって保管しておくということも全く無意味なことであ
って、控訴人Dの右供述は到底採用できない。

（二） また、証拠（乙一八ないし二〇、原審証人A）によれば、被控訴人は控訴
人Dと新一開発が本件仮換地交換の合意をした後の昭和五六年七月一二日に第一八
回総会を開催し、右総会には控訴人Dも出席したこと、その会場には組合員各自に
対する換地の位置を知ることができるよう大型の地図が掲示され、被控訴人の担
当者が右地図を使用して当日の議案についての説Dをしたが、右地図には控訴人ら
に対する換地として甲地が表示されていたことが認められる。そして、そのような
場合、控訴人Dにとつて控訴人らに対する換地が果たして正しく表示されているか
どうかということとは最大の関心事であつたはずであるから、同控訴人は当然右地図
について控訴人らに対する換地がどのように表示されているかも確認し、控訴人ら
に対する換地が甲地となっていることを知ったものと認められるのに、原審証人A
の証言によれば控訴人Dはその際被控訴人ないし新一開発に対し換地の位置が交換
の合意の内容と異なるというような異議の申出を全くしていないことが認められ、
この点からしても控訴人らの前記仮換地交換の合意の対象となっていたのは乙地で
ある旨の供述は採用しがたいものというべきである。

3 さらに、控訴人らは、本件仮換地交換の合意の後新一開発は控訴人Dに対し駐
車場料金を支払っているが、新一開発経営の駐車場として使用されていたのは乙地
のある駅前広場側であり甲地のある南側ではなかつたから、この事実からしても本
件仮換地交換の合意は乙地について成立したものである旨主張する。そして、証拠
（甲一一の2、3、原審証人A、原審における控訴人D本人）によれば、新一開発
は昭和五六年四月から控訴人Dに対し三三街区内の新一開発経営の駐車場用地につ
いての賃料として月額六万円を支払っていることが認められ、原審における控訴人
D及び同E各本人の供述中には、右駐車場の位置について甲池部分を含まないとす
る部分があるが、右各供述部分は原審証人Aの証言に照らしにわかに採用すること
ができず、他に右駐車場の位置が甲地以外の部分であることを認めるに足る証拠
はない。

4 以上によれば、本件仮換地交換の合意は、仮換地Aと甲地とを交換することを
内容として成立したものであるべきであり、かつ、右合意について控訴人Dには控
訴人ら主張のような錯誤はなかつたものである。

二 争点2について

被控訴人は、控訴人らから本件仮換地交換の合意に基づき仮換地Aと甲地との交換
の承認を求める仮換地交換願い書（乙二）が提出され、新一開発からも同旨の内容
の書面（乙三）が提出されたため、右各書面の趣旨に従い本件処分をしたものであ
る。

土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行区域内の特定の
数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及
ぼさない限度内において右数筆の土地に対する換地の位置、範囲に関する合意を
し、右合意による換地を求める旨を申し出たときは、事業施行者は、公益に反せず
事業施行上支障を生じないかぎり、土地区画整理法八九条一項所定の基準（照応原
則）によることなく右合意されたところに従って右各土地の換地を定めることがで
きるものと解すべきである。そして、控訴人らと新一開発は、被控訴人に対し前記
仮換地Aと甲地との交換をする旨の合意の趣旨に沿った換地処分を求める旨を申し
出たものであり、右申出の趣旨に従って被控訴人がした本件処分には公益に反し又
は事業施行上支障を生じたことをうかがわせる事情は何ら認められないから、本件
処分は土地区画整理法八九条一項所定の基準に適合しているか否かにつき検討する
までもなく、適法なものである。

四 以上の次第で、控訴人らの本訴請求はいずれも理由がなく、これを棄却した原判決は相当であり、本件各控訴はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法七条、民事訴訟法九五条、八九条、九三条一項を適用して、主文のとおり判決する。

（裁判官 菊池信男 伊藤 剛 大谷禎男）