

主 文

控訴人等の本件控訴を棄却する。

引受参加人Aは被控訴人に対し肩書地上家屋番号同町二二〇番、木造瓦葺二階建居宅建坪九坪三〇、二階坪八坪一八を収去してその敷地を明渡すべし。

控訴費用中A参加前の分は控訴人等の負担とし、参加後の分は引受参加人Aと控訴人等の負担とする。

被控訴人において引受参加人に対し金七萬円の担保を供するときは、本判決は仮に執行することができる。

事 実

控訴代理人は原判決を取り消す、被控訴人の請求を棄却する、訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする、旨の判決を求め、被控訴代理人は主文第一乃至第三項同旨の判決並引受参加人に対し仮執行の宣言を求め、

引受参加人訴訟代理人は被控訴人の請求を棄却するとの判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述は、

被控訴代理人において、引受参加人青木は本訴繫属中なる昭和二九年八月末頃、脱退した控訴人Bから原判決末尾目録第二の(二)記載の家屋を買受けたから同控訴人に対する請求理由を援用しこれと同一の理由によつて右引受参加人に対し該家屋を収去し敷地の明渡を求める、と述べ、なお本件土地は換地予定の指定当時は空地であつたと補述し、控訴人及引受参加人等の抗弁事実を否認し、被控訴人は本件土地に付昭和二五年一二月二〇日土地区劃整理施行者たる姫路市長に対し権利者変更の届出をしているから此の点の控訴人等の主張は理由がなく、又換地予定地の指定なる行政処分は土地に対する一の公用負担であつて、此の負担は指定後旧土地の所有権に移動のあつた場合は当然所有権に随伴し、右負担の調節として認められた予定地の使用収益権も亦何等特別の意思表示なくして随伴移動するものと解すべく、従つて本件土地について訴外Cから譲受けた被控訴人は所有権と同一内容の使用収益権を取得し、その妨害排除として控訴人等に対し土地明渡を請求し得るものであると述べ、

控訴人等及引受参加人代理人において、訴外Cと被控訴人間の本件従前の土地の売買を否認する。訴外Cは右土地を被控訴人に対する債務の担保に提供し、その登記に必要な書類を被控訴人に預けておいたところ、被控訴人は擅にこれを冒用して売買に因る所有権移転登記を了したのである。仮りに売買契約を為したとしても、当時右土地は一坪三〇〇〇円を下らなかつたもので、これを僅かに合計八四五九二円五〇銭で売買するようなことは真意に出たものでないことは明らかで、相通じてなした仮装の売買契約で無効である。

次に被控訴人主張の換地処分は仮換地予定地の指定であつて換地予定地の指定そのものではなく、仮の処分であるから換地予定地の指定と同一の効力を生ずるものでない。仮りに換地予定地の指定であつたとしても、被控訴人は本件土地について、その引受を受けて居ないし登記もしていないから本件土地について所有権又は占有権に基く明渡請求権はなく、Cに対してなされた換地予定地の指定処分によつて同人が取得した使用収益権に基いて同人から本件土地を借受けた訴外Dの転借人たる控訴人等に対抗できない筋合である。

なお右指定当時本件土地が空地であつたとの被控訴人の主張は争う。更に姫路市における昭和二一年一〇月一二日告示復興土地区劃整理施行規程第一九条によると「本規程施行後土地建物若くは工作物に関する権利について異動を生じたときは当事者双方連署して遅滞なく整理施行者にその旨を届出なければならない」旨を定めているが、被控訴人は本件従前の土地について以上の手続をなしていないから此の点においても本件土地につき使用収益権を取得しない。加之換地予定地の指定による効力は単に従前土地の所有者に予定地の使用収益権を取得せしめるだけで、所有権と同一の処分権、物上請求権、妨害排除請求権を取得せしめるものでないから控訴人等に対し本件土地の明渡を求める被控訴人の本訴請求は理由がない。

仮に被控訴人に明渡請求権があるとしても、本訴繫属中事件が調停に付された際、被控訴人は本件土地に代る宅地を提供すれば調停に応じる意向であつたので、控訴人等は本件土地の東方に当り本件土地に勝るとも劣らない姫路市a町b番地の宅地六四坪を代金一坪二五〇〇〇円で所有者から買入れこれを換地として提供したに拘らず、被控訴人は何等の理由なくこれを拒否したため調停不調となつたもので、被控訴人の本訴請求は権利の濫用に外ならない。その他脱退前の控訴人Bの主張を引受参加人において援用すると述べ、控訴人等及引受参加人所有の本件建物の保存登記は昭和二五年一二月二〇日以降になされたと附陳した外、いずれも原判決

事実摘示と同一であるからこれをここに引用する。

証拠として、被控訴代理人は甲第一号証の一、二同第二号証を提出し、原審における証人E、F、G、H、I、原告本人各訊問の結果を援用し、乙第五号証の成立を認め、爾余の乙号各証は不知と述べ、控訴人及引受参加人等代理人は乙第一乃至第五号証を提出し、原審における証人F、J、I、被告（取下前）本人D、当審における証人D各訊問の結果を援用し、甲第一号の一、二は不知、同第二号証の成立は認めると述べた。

理 由

姫路市c町d丁目e番地宅地一一二坪七九がもと訴外Cの所有であつたところ昭和二五年一月二十日附で被控訴人名義に所有権移転登記の為されていることは当事者間に争のないところであつて、原審証人Eの証言と原告本人の供述、右E証人の証言によつて成立の認め得る甲第一号証の一、を総合すると、被控訴人は昭和二一年一月二十九日右土地をEの仲介で前記Cから買受けた事実を認定するに十分である。控訴人及引受参加人等（以下単に控訴人等と称する）は右土地は訴外Cが被控訴人に対する債務の担保に提供したに過ぎないのを被控訴人に於いて擅に売買に因る所有権移転登記を為したもので、そうでないにしても仮装の売買であると抗争するが、此の点に関する原審及当審におけるDの供述は前記E証人の証言に徴すると未だ心証を惹くに足らず、他にこれを認めるに足る証拠はない。

ところで、右土地について前記売買の後なる昭和二二年九月一七日姫路市長は特別都市計画事業復興区劃整理第一工区の換地予定地として、原判決末尾目録第一記載の本件土地を指定し、訴外Cに対し同月二〇日その通知を為したことは成立に争のない乙第一号証、甲第二号証、原審証人Iの証言と弁論の全趣旨に徴して明らかであつて、控訴人等は右指定は仮換地予定地の指定であつて換地予定地の指定そのものでない主張し乙第五号証を立証に供するが、換地予定地の指定を仮換地と呼ぶところから偶々乙第五号証に仮換地予定地の指定ある記載が為されて居るにすぎないもので、右は換地予定地の指定の意味に外ならないことは、前記証人Iの証言からも明らかであるから控訴人等の右主張は採るに足らない。

次に訴外Cは昭和二五年九月一二日（即ち被控訴人の前記従前の土地に対する取得登記以前）換地予定地たる本件土地を訴外Dに対し建物所有を目的として期間を定めず賃貸し、Dは右地上に原判決末尾目録第二記載の（一）乃至（三）の建物を建築し、（一）の建物はその後控訴人Kに、（三）の建物は引受参加人の前主Bに、（三）の建物は控訴人Mにそれぞれ譲渡せられ、又訴外Dは同目録（四）記載の建物の敷地を控訴人Lの夫Jに、同人は更に控訴人Lに順次転貸し、同控訴人は右地上に前記（四）の建物を建築し、現に控訴人Kは（一）の建物を、控訴人Mは（三）の建物を、控訴人Lは（四）の建物を各所有し、いずれもその敷地を占有していることは右控訴人等の認めるところであり、又引受参加人青木は（二）の建物を本訴繫属中脱退前の控訴人Bから買受け現にその敷地を占有していることは同引受参加人において明らかに争わないところである。

被控訴人は前認定の換地予定地の指定により自己の登記以後は何人にも対抗し得る本件土地の使用収益権を取得するに至つたと主張し、控訴人等はこれを争うので、本件の如く従前の土地が甲から乙へ譲渡せられ、まだその所有権移転登記がなされない間に換地予定地の指定が登記簿上の所有名義人たる甲に通知せられ、その後乙名義に移転登記の為された場合における換地予定地指定通知の効力について考へるに換地予定地の指定は従前の土地所有者に対しこれを通知することを要し、右通知を受けた従前の土地所有者は使用開始についての留保等特段の事情のない限り原則として通知を受けた翌日から従前の土地に対する使用収益を為すことができず、之に代つて換地予定地について従前の土地に対する所有権と同一内容の使用収益権を取得するものであることは廃止前の特別都市計画法（昭和二一年法律第一九号）第一三条第一四条に規定するところであるから、右の通知は土地の真実の所有者に対して為すべきであつて、土地の所有権のない者に対して通知を為しても、通知を受けた者が換地予定地の使用収益権を取得し得ないもので、仮令登記簿上の土地所有者に対し通知がなされてもその者が真実所有権を有しない場合は、かかる通知は瑕疵ある通知といわなければならない。然しながら土地区劃整理の施行者が数多くの土地について一々その真実の所有関係を審査して通知をすることは殆んど不可能に近いことであつて、登記簿上の所有名義人を一応真実の所有者と認めてこれに対して指定の通知を為す外はなく、右の通知はひつきよう真実の所有者に対して通知をなす意思をもつてなされたものと認むべきであるのと、更に換地予定地の指定は土地区劃整理の必要に勘案し、専ら土地の位置、形状、広状、地価等土地自体

の具有する諸条件に着目して甲地の換地として乙地を予定しこれを指定するものである特質に鑑みると〈要旨〉きは、土地の所有権が既に他に譲渡せられながらまだその移転登記が為されていない場合、登記簿上の所有名<要旨>義人に対し換地予定地の指定通知がなされたからといつて、右の処分を直ちに無効と解すべきでなく、土地の譲受人が右の通知を了知しながらこれに異議なく、その後譲受人名義に所有権移転登記がなされたときは爾後譲受人は換地予定地につき第三者に対抗し得る使用収益権を取得するものと解するのが相当である。之を本件についてみるに前記証人E、原审証人F、Gの証言と、右E証人の証言によつて真正に成立したものと認め得る甲第一号証の二を綜合すると、被控訴人が本件従前の土地を訴外Cから買受け得る当時既に近々土地の換地予定地指定がなされることが判明していたので、被控訴人は右土地の賃借人等が賃借権を抛棄し将来換地上に賃借権を主張しないならば之を買受ける旨の条件を出した結果、売買仲介人たるEが該土地の賃借人等に交渉し、換地上に賃借権を主張しない旨のC宛契約証書（甲第一号証の二）を差入れしめた上これを買受け、その後訴外C宛に本件土地を換地予定地として指定通知のあつた後も被控訴人はこれに異議なくそのまゝ打過ぎていたところ、昭和二五年九月頃訴外Dが本件土地に建築の基礎工事を始めるに至つたため、被控訴人から同人にその不当を難詰すると共に従前土地に付自己名義に所有権移転登記手続を了するに至つた経緯が認定せられ、且つ前記証人E、F、G等の証言に依ると本件土地は指定通知の当時空地であつたことを認め得る（当審証人Dの此の点の証言は未だ右認定を左右するに足らない）から、被控訴人は前示自己名義になした登記の日以後本件土地につき所有者と同一の使用収益権を取得しこれを右土地の占有者Nひいては控訴人等に対抗し得るに至つたものと解すべきである。

控訴人等は、被控訴人において従前の土地所有権の異動を整理施行者に届出ていないから右の使用収益権を取得しないと主張するが、前記甲第二号証によると被控訴人は昭和二五年一月二〇日右の届出をしていることを認め得られるのみならず、かかる届出は単に土地区劃整理事業遂行上の便宜に資せんがために要求せられる義務に過ぎず、届出の有無によつて使用収益権の帰属に毫も影響を及ぼすものでないから該主張は採用しがたい。

控訴人等は被控訴人が換地予定地たる本件土地について登記をして居ないしその引渡も受けていないから土地明渡の請求権はないと抗争するが、本訴は本件土地の所有権又は占有権に基づく訴ではなく、従前の土地に対する換地予定地の指定による本件土地の使用収益権を理由とするものであるから右の主張は失当で、問題は右の使用収益権に基づいて妨害排除の請求を為し得るか否かにあるところ、前記特別都市計画法第一四条の法意に鑑みるときは右の使用収益権は換地予定地指定の効果として法律の規定により附与せられた利であつて、所有権そのものではないが所有権と同一の使用収益を為し得る権利で、その使用収益を妨害する者に対しては所有権に基づくと同様此の権利に基づいてその妨害排除を請求し得るものというを相当とする。

してみると、控訴人等が本件土地上に建物を所有し、各その敷地を占有する以上被控訴人の使用収益を妨害すること明白であつて、縦令右占有が前認定の如く訴外CとNの賃貸借に由来するものであるにしても控訴人等はこれを被控訴人に対抗するに由がなく（本件建物の保存登記が被控訴人の前掲移転登記の後であることは控訴人等の自認するところである）控訴人等はそれぞれ本件土地上の各所有家屋を収去してその敷地を被控訴人に明渡さねばならないことは当然の筋合である。

更に控訴人等は被控訴人の本訴請求は権利の濫用であると抗争するが此の点に関する控訴人等の主張事実を確認し得る証拠がないのみならず、仮りに調停中に控訴人等から本件土地に代る土地を被控訴人に提供したのにこれを拒絶したため調停不調となつた事実があつたとしてもこれだけでは被控訴人の請求を権利の濫用なりと断じ得ないから控訴人等の右抗弁はこれを採用するに由がない。

よつて控訴人K、M、Lに対し各その所有家屋の収去並びにその敷地の明渡を命じた原判決は相当で同控訴人等の本件控訴はその理由がないから民事訴訟法第三八四条によつて控訴を棄却すべく、引受参加加入に対し前示（二）の建物の収去並びにその敷地の明渡を求める被控訴人の請求を認容すべきものとし、訴訟費用の負担について同法第八九条第九三条九五条仮執行の宣言について同法第一九六条第一項を適用して主文のとおり判決する。

（裁判長判事 吉村正道 判事 金田宇佐夫 判事 鈴木敏夫）

