

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した、土地区画整理法（以下「法」という。）40条1項の規定に基づく賦課金額決定処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

### 第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇土地区画整理組合（理事長：〇〇。以下「処分庁」という。）が、請求人に対して、平成31年3月6日付で行った賦課金額決定処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるといものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性ないし不当性を主張している。

- 1 〇〇は、本件宅地を請求人に販売するに先立ち、〇〇との間で、本件宅地に係る処分庁組合員としての権利義務（法40条に定める賦課金負担の義務を含む。）を〇〇が承継する旨の条項（以下「本件地位承継条項」という。）を含む契約を締結しており、その時点で、本件宅地の前所有者・売主である〇〇は、処分庁組合員としての権利義務の主体ではなくなるから、処分庁に対する賦課金の支払義務を免れる。

そして、請求人は、本件宅地に関して処分庁に対する賦課金支払の義務を負わない〇〇から同宅地を購入したのであるから、本件賦課金

額の支払義務を負ういわれはない（したがって、本件重要事項説明は、当然のことを請求人に示したものにすぎない。）。

なお、本件地位承継条項については、処分庁も同意している。

- 2 ○○は、総未納額の支払能力を有し、かつ、処分庁組合員としての権利義務者であるから、処分庁は、同社から本件賦課金額を徴収すべきである。
- 3 処分庁は、本件賦課金額支払の理由として本件誓約条項を挙げるが、本件事業に係る土地販売の失敗を請求人らに負担させるという不当な目的の下、○○の債務履行の見込みが困難であることを秘匿して、請求人らに不実の説明を行い、請求人に対して本件変更願書の提出を半ば強要したのであるから、本件賦課金額支払の理由とはなり得ず、処分庁の主張は排斥されるべきである。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用し、棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和元年 8月28日	諮問
令和元年 9月 9日	請求人から主張書面を收受
令和元年10月17日	審議（第38回第1部会）
令和元年11月15日	審議（第39回第1部会）
令和元年12月16日	審議（第40回第1部会）

#### 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

## 1 法令等の定め

### (1) 組合の設立

法14条1項によれば、土地区画整理組合を設立しようとする者は（中略）定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならないとされる。

### (2) 組合員

法25条1項によれば、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とするとされている。

同項の趣旨について、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、その同意の有無にかかわらず自動的にすべて組合員となる旨を定めているとされている（「逐条解説土地区画整理法〔第二次改訂版〕」（国土交通省都市局市街地整備課監修、土地区画整理法制研究会編著）97頁参照）。

### (3) 賦課金の徴収

法40条1項によれば、組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員（法25条の2）以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができることとされる。

同項の趣旨については、組合施行の土地区画整理事業に係る費用は、公共施設管理者負担金、国の補助金、地方公共団体の補助金等を除き、保留地の売却収入により回収されるのが原則であるところ、保留地の売却収入が当初の見込みを下回る場合、その他事業の費用に充当するための資金の確保の必要性が生じたときは、組合が施行地区内のすべての宅地所有者及び借地権者を組合員として構成される組織であることにかんがみ、全組合員に対し応分の賦課金（法40条1項）を負担させることができるようにし、土地区画整理事業が完結することを担保したものであるとされている（前掲書148頁参照）。

法31条7号によれば、賦課金の額及び賦課徴収方法につき、総

会の議決を経なければならないとされる（本件定款 8 条の 2 も同旨）。法 3 4 条 1 項によれば、総会の会議は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の過半数で決するとされる。なお、本件定款には、当該定足数及び表決数を加重する定めはない。

本件定款 7 条によれば、組合（処分庁。以下同じ。）の本件事業に要する費用は、補助金及び助成金、保留地処分金、寄附金及び雑収入、賦課金の収入金をもってこれに充てるとされる。

本件細則によれば、賦課金徴収の対象者は、本件細則が議決された日現在の組合員であり（2 条）、組合は、賦課金を徴収する場合、組合員に対し、賦課金額の決定を賦課金額通知書により通知しなければならないとされる（7 条）。その上で、組合は、組合員に対し、賦課金徴収通知書により、賦課金を徴収するとされる（9 条 1 項）。

#### (4) 賦課金額の算定

宅地各筆の賦課金額の算定は、賦課金総額を、仮換地の総地積から本件細則 4 条により免除する仮換地総地積を差し引いた地積で除して得た値に、各仮換地の地積から、免除する仮換地地積を差し引いた地積を乗じたものとする。ただし、算出した値に小数点以下の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた値を賦課金額とする（本件細則 3 条 1 項）。

#### (5) 賦課金債務の引受

ア 賦課金についての債務を本件細則 2 条に定める賦課金徴収対象者が他の者に引き継ぐ場合は、賦課金債務者変更願書を債務者及び引受人が連署し、実印の押印及び印鑑証明書を添付して組合に申請し、承認を得なければならないとする（本件細則 6 条 1 項）。

イ 組合は、引受人が債務を履行できない状況にあるときは、第 2 条に定める者を対象者として請求するものとする（同条 2 項）。

## 2 本件処分の検討

### (1) 本件賦課金額の負担の有無

請求人は、〇〇から本件事業地内に所在する本件宅地を購入した本件宅地の所有者であり、本件議決の日現在も同様であったことが認められる。そうすると、請求人は、本件細則議決の日現在の処分庁組合員として、処分庁による賦課金徴収の対象者に当たるといふほかはない（1・(2)及び(3)）。

そして、〇〇が、請求人の本件先行徴収金額に係る債務を引き受け、処分庁がその旨を承認しているところ、〇〇は、処分庁に対する引受債務の一部を履行できない状況にあることが認められる。

そうすると、請求人は、本件細則6条2項に基づき、賦課金徴収の対象者である処分庁組合員として、総未納額を基礎として適正な算定がなされている限りにおいて、本件賦課金額の支払義務を負うことは明らかである（1・(5)・ア及びイ）。

### (2) 本件先行徴収金額の算定

処分庁の説明によれば、本件賦課金額を決定する前提として本件先行徴収金額が確定される必要があるから、まず本件先行徴収金額の適否を検討する。

ア 本件総会の議案及び参考資料によれば、以下のことが認められる。

(ア) 賦課金の総額は5億5000万円であるところ、本件議決により有効に承認されている。

(イ) 組合として本件事業に係る仮換地の総地積は41,519㎡であり、本件細則4条により賦課金を免除する仮換地総地積は7,483㎡である。

イ 以上から、1㎡当たりの賦課金額は、次のとおり算出される（1・(4)）。

$$\begin{aligned} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの賦課金額} &= \text{賦課金総額} \div (\text{仮換地総地積} - \text{免除対象総地積}) \\ &= 5.5 \text{ 億円} \div (41,519 \text{ m}^2 - 7,483 \text{ m}^2) \end{aligned}$$

$$\div 16,160 \text{円} / \text{m}^2$$

ウ この1 m<sup>2</sup>当たりの賦課金額（16,160円）を基礎として、  
本件細則3条1項（1・(4)）に従うと、

$$\begin{aligned} \text{本件先行徴収金額} &= 16,160 \text{円} \times 161.71 \text{m}^2 \\ &= 2,613,233.6 \text{円} \end{aligned}$$

と算出され、1円未満の端数は切り捨てられるから（1・(4)）、  
本件先行徴収金額は、2,613,233円と求められる。

エ こうして求められた本件先行徴収金額は、本件先行処分に係る  
賦課金額通知書の記載額（2,613,233円）と同額である  
から、処分庁が、本件賦課金額の決定の前提となる本件先行徴収  
金額を2,613,233円としたことに、違算は認められず、  
違法又は不当な点は認められない。

### (3) 本件賦課金額の算定

ア 処分庁によると、本件賦課金額（2,128,917円）は、  
次式により算定したと説明する。

$$\text{本件賦課金額} = \text{本件先行徴収金額} \div \text{総債務引受額} \times \text{総未納額}$$

※本件賦課金額に1円未満の端数があった場合は、これを切り捨  
てる。

イ 本件細則によれば、賦課金債務者及び債務引受人が連署・提出  
した賦課金債務者変更願書を処分庁が承認した場合は、賦課金債  
務者の債務が債務引受人に引き継がれるとし（1・(5)・ア）、債  
務引受人が債務を履行できない状況にあるときは、処分庁は、本  
来の賦課金債務者に対して賦課金債務を請求する（同・イ）とさ  
れており、債務引受人が賦課金債務の引受額のうち一部を履行し、  
残部を履行しなかった場合の取扱いを直接定めた規定はない。

そこで検討するに、まず、本来の賦課金債務者は、債務引受人  
がすでに支払った債務額の限りにおいて、当然、賦課金債務を免  
れることになる。

次に、債務引受人が、複数の賦課金債務者のそれぞれの賦課金

債務を引き受け、当該賦課金の総引受債務の一部を履行しなかったときの各賦課金債務者の負担額の算定方法であるが、本件のように、各当初の賦課金額があらかじめ定められた1㎡当たりの単価に各賦課金債務者の保有する仮換地の地積を乗じて得た額に決定されるという事情の下では、次式によって算定することが簡明かつ合理的であるといえる。

各賦課金債務者の負担額

$$= \text{各当初の賦課金額} \times (\text{各引受債務の未履行総額} \div \text{各賦課金引受総額})$$

ウ そして、請求人の場合、当初の賦課金額（本件先行徴収金額）は、2,613,233円、各引受債務の未履行総額（本件における総未納額）は、89,999,981円、各賦課金引受総額（本件における総債務引受額）は、110,474,432円である（第3・4、7及び9）。この値を上記イの算式に当てはめると、2,128,917.2円と算定され、算定された値の小数点以下の端数を切り捨てた値が賦課金額とされることから（1・(4)）、請求人の賦課金の負担額（本件賦課金額）は、2,128,917円と算出される。

エ 上記ウにより求められた請求人の賦課金の負担額（本件賦課金額2,128,917円）は、本件処分に係る賦課金額通知書の記載額と同額であることから、本件賦課金額を請求人に対する賦課金額として決定した本件処分は、上記1の法令等に従ったものであり、違算も認められない。

(4) 以上のとおりであるから、本件処分が違法ないし不当であるということはできない。

### 3 請求人の主張について

請求人は、上記（第3）のとおり、本件処分は違法ないし不当な処分であり、取り消されるべきであると主張するので、それぞれについて検討する。

(1) 請求人は、〇〇が〇〇との間で本件地位承継条項を含む契約を締

結しており、その時点で、〇〇は処分庁組合員としての権利義務の主体ではなくなっているから、本件宅地に関して〇〇の地位を承継した請求人には、本件賦課金額の支払義務はない旨主張する。

しかしながら、法25条1項によれば、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、その同意の有無にかかわらず自動的にすべてその組合の組合員とするとされており（1・(2)）、本件宅地に係る処分庁組合員としての権利義務は、その所有者である請求人に帰属するものというほかはない。売買契約時に、請求人と〇〇との間で、清算金等の権利義務の免除を約していたとしても、かかる私法上の契約の内容は、請求人の本件事業上の義務者としての地位に影響を及ぼすものではない。そして、請求人は本件議決の日現在の処分庁組合員であったのであるから、本件賦課金額の支払義務を免れることはできない（1・(3)）。

- (2) また、請求人は、〇〇には総未納額の負担能力があるから、処分庁は、本件賦課金額を同社に対して請求すべきであるという。

しかしながら、〇〇は、処分庁に対して、最終的に、総債務引受額の約18.5パーセントしか支払をしていない。個別に見ても、第2回支払分に関しては当初の納期限から約5か月間支払が遅延した上、支払額も第2回分の本来支払額の約36.3パーセントにとどまっている。さらに、第3回支払分に関しては当初の納期限までに全く支払がなかったというのである。このような事情を踏まえると、処分庁が、債務引受人である〇〇に対して今後総未納額の支払を期待することは困難であり、同社は、本件先行徴収金額を含む総債務引受額の引受人として、「債務を履行できない状況にある」（本件細則6条2項）と判断したことには十分な理由がある。したがって、処分庁が、上記細則の規定により、請求人に対して本件賦課金額を請求するとしたことは違法・不当なものとはいえない。

- (3) さらに、請求人は、処分庁による不実の説明により本件誓約条項



を含む本件変更願書の提出を半ば強要されたのであるから、本件誓約条項の存在は本件賦課金額支払の理由とはなり得ず、処分庁の主張は排斥されるべきであるとする。

しかしながら、処分庁は、本件細則6条2項に基づき、請求人に本件賦課金額を請求したのであるから、処分庁が本件誓約条項を請求人に半ば強要したか否かは、請求人の本件賦課金額の支払義務には関係せず、仮にそのような事実があったとしても、不法行為として国家賠償法に基づく損害賠償請求の対象になりうるに過ぎない。

したがって、上記の請求人の主張は、請求人が本件賦課金額の支払義務を負うとする上記の結論を左右するものとはなり得ない。

(4) 以上のとおりであるから、請求人の主張にはいずれも理由がなく、採用することはできない。

#### 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹