

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人らに対し、別紙補償金請求目録記載の各控訴人らに対応する金員及びこれらに対する平成19年10月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。
- 4 仮執行宣言

第 2 事案の概要

本件は、都道 線道路整備工事（以下「本件事業」という。）の起業地（西
東京市 地内）にマンションを所有する控訴人らが、その敷地の一部が収用さ
れたことに伴い、東京都収用委員会が収用裁決において定めた損失補償の額が
不服であるとして、土地収用法（以下「法」という。）133条2項に基づき、
被控訴人に対し、上記補償額の増額変更（追加補償金及びこれに対する権利取
得日である平成19年10月23日からの民法所定の割合による遅延損害金の
支払）を求める事案である。

原審は、別紙補償金請求目録記載の95番ないし101番の控訴人ら（以下
「本件控訴人ら7名」という。）に係る訴えを却下し、その余の控訴人らの請
求を棄却した。そこで、控訴人らが控訴し、原審における主張を維持するほか、
当審において、甲第23号証を提出し、それに依拠して別紙補償金請求目録記
載のとおり請求を減縮した。

- 1 争いのない事実等、争点及び争点に関する当事者の主張は、当審における控
訴人らの追加主張を次項に記載し、原判決の該当部分について次のとおり補正

するほか、その「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1ないし3に記載のとおりであるから、これを引用する（なお、原判決引用部分中「原告」を「控訴人」、「本件原告ら7名」を「本件控訴人ら7名」、「被告」を「被控訴人」とそれぞれ読み替える。以下の引用部分において同じ。）。

(1) 3頁13行目と14行目の間に次のとおり加える。

ウ 補償金の額は、上記本件対象地の補償額と残地補償額のそれぞれに権利取得裁決時までの法71条に基づき算出された修正率を乗じて得た額の合計額である。

(2) 4頁14行目の「力」の次に「(行政行為の公定力と意味内容においてさしたる差異のないもの)」を加える。

(3) 5頁5行目末尾に「法45条の3第1項は、「裁決手続開始の登記があった後において、同登記が抹消されるまでの間」と規定していないから、上記登記が抹消された後は同条項の適用がないとする控訴人らの主張は独自の解釈にすぎない。」を加え、12行目と13行目の間に次のとおり加える。

また、収用委員会は、争いのある私法上の権利関係を確定する権限を有する司法機関ではないから、その裁決に既判力は生じない。

2 当審における控訴人らの追加主張

(1) 争点2について

本件のように一区画の敷地の一部が収用された場合の代替地は、同敷地の境界線に接する隣地でなければならない。三方道路に囲まれた本件マンションの敷地にあっては、代替地は東側に隣接する土地に限られ、平成19年9月14日に取得したその土地の価格は1m²当たり39万4000円（甲24）であったから、これに所得控除1500万円及び取得のための諸経費を勘案すると、代替地購入に必要な金額は2億0068万8499円となる。そして、代替地が購入できない場合、本件収用によって残地に建つ本件マンションの市場価格の低落価額及び本件収用によって既存不適格となった本件

マンションを適格建物とするために必要な費用を総合考慮すると、本件マンションの区分所有者全員への補償額は2億4700万円(甲23)となり、これから代替地取得に支出した金額を控除した残額のうち控訴人らに配分されるものに限定した合計は1億6438万5121円となる。

なお、算定期間について、法71条がいう「認定の告示の時」というのは、起業者の示す補償金額に問題のない場合のことであり、問題がある場合には権利取得裁判の時とすべきであり、補償額は、その時点における近傍類地を取得し得る額とすべきである。

(2) 争点3について

残地に建つ本件マンションは、建築基準法の既存不適格となったので、平成19年10月23日の権利取得裁判時に適格建物とするための除却費用等の損失を受けたが、それを前提に損失額を算定すると甲第23号証のとおりとなる。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、減縮後の請求のうち、本件控訴人ら7名に係る訴えは不適法であるからいずれも却下し、その余の控訴人らの請求は理由がないからいずれも棄却すべきものと判断する。その理由は、当審における控訴人らの追加主張について次項で判断し、原判決の該当部分について次のとおり補正するほか、その「事実及び理由」欄の「第3 争点に対する判断」の1ないし3に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 8頁25行目の「とき」を「時」に改め、9頁25行目の「し難い」の次に「(なお、控訴人らは、上記既判力を公定力と差異のないものと捉えているが、行政行為の公定力は、当該処分が取り消されるまでは、仮に違法であっても何人もその効力を否定できないとの法効果を指すものであり、確定した終局判決の判断内容が後訴で当事者及び既判力の及ぶ第三者間並びに後訴裁判所を拘束する既判力とは異なるものと解される。)」を加える。

(2) 10頁3行目と4行目の間に次のとおり加える。

さらに、控訴人ら7名は、平成16年法律第84号による改正後の行政事件訴訟法には、9条2項が新設され、原告適格を広く認め、処分や裁決の名宛人以外にも当事者適格を認めることとしたから、形式的当事者訴訟である本訴にも同項が適用ないし準用されるべきであると主張する。しかしながら、形式的当事者訴訟は、「当事者間の法律関係を確認し又は形成する処分又は裁決に関する訴訟で法令の規定によりその法律関係の当事者の一方を被告とするもの」（行政事件訴訟法4条前段）として、上記改正後も同法41条において、依然として同法9条の規定を準用していない上、前記説示のとおり、法133条及び法45条の3の規定の性質及び趣旨等を考慮すれば、本件開始登記時の所有者にのみ当事者適格を認めるのが相当であって、控訴人ら7名の上記主張は失当である。

(3) 12頁3行目の「認められる。」を「認められる（乙第5号証の2ないし4の3つの鑑定とも更地価格主義に依拠している。）。」に改め、13頁19行目の「住宅地域」の前に「一般住宅及び共同住宅等が混在する」を加える。

(4) 14頁21行目及び16頁6行目の各「(キ)」の次に「本件対象地の鑑定評価額」をいずれも加えて改行する。

2 当審における控訴人らの追加主張について

(1) 争点1について

控訴人らは、本件対象地の代替地として平成19年9月14日に取得した東側に隣接する土地の取得代金の1m²単価（39万4000円）に所得控除等を考慮した価格から補償額を算出すべき旨主張する。しかしながら、控訴人らの依拠する甲第23号証の算出方法は、法及び細目政令に基づかない独自のものであるから、到底採用することができない。なお、控訴人らは、

本件では算定の時期及び価格が権利取得裁決時における近傍類地を取得し得る額とすべきであると主張するが、法71条は、従前、「損失は、収用委員会の収用又は使用の時の価格によって算定しなければならない。」と定めていたのを、昭和42年法律第74号の改正によって、「収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。この場合においては、その修正率は、政令で定める方法によって算定するものとする。」としたことにかんがみれば、控訴人らの主張は、独自の見解であって、採用できない（最高裁平成14年6月11日第三小法廷判決・民集56巻5号958頁参照）。

(2) 争点2について

控訴人らは、残地に建つ本件マンションが建築基準法上既存不適格になったので、適格建物にするための除却費用等も損失額に当たると主張し、それを前提に平成19年10月23日の権利取得裁決時点における損失額を算定する（甲23）が、同法86条の9によれば、法3条各号の公共事業による土地収用の結果、建築物の面積が一部減少することで敷地面積に関する規定に適合しなくても、既存不適格として扱われるにすぎず、本件マンションを除却しなければならないという根拠を見出せないから、これを基に損失額を算定する甲第23号証の算出方法は、その前提に誤りがあり、採用することができない。

(3) 控訴人らは、本訴において損失補償額の増額変更を求めるものであるところ、その実質が損失補償請求権を形成する利益処分をより有利に変更することを求めるものであること、違法な行為によって財産権を侵害された場合については侵害者が財産価格を立証するが、収用裁決という適法な行為により財産権を侵害された場合をこれと別異に解する根拠が見出し難いことなど

から，その主張に係る損失補償額の立証責任は控訴人らにあるというべきところ，当審において，それを立証するために甲第23号証を提出するが，その算定期限及び方法自体が法71条の規定に反するほかその前提にも誤りがあるので，それに依拠することはできず，さりとて他にその主張に係る損失補償額を認めるに足る証拠はないので，結局，控訴人らの請求は理由がないことに帰着する。

- 3 そうすると，控訴人らの減縮後の請求は，本件控訴人ら7名に係る訴えは不適法であるからいずれも却下し，その余の控訴人らの請求は理由がないからいずれも棄却すべきである。よって，原判決は相当であり，本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし，主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第24民事部

裁判長裁判官 都 築 弘

裁判官 比 佐 和 枝

裁判官平林慶一は，転補のため，署名押印することができない。

裁判長裁判官 都 築 弘