明海大学
不動産学部

不動産の話題 [79]

学生と教員の見方

不動産公法関連訴訟を考える③

「仙台市台原建築確認取消訴訟」
建築の際は「人」にも焦点を

【学生の見方&考え方】
（大学院博士前期課程1年 山野井千晴）

私は「不動産公法特論」の授業で、仙台市台原（だいのはら）建築確認取消訴訟について、判例（最判1984年10月26日）を調べ、報告した。この事件は、建築確認に基づいて建築された建物の近隣住民が、建築された建物により保健衛生上の悪影響を受けるおそれや火災の危険にさらされるおそれがあると主張し、建築審査会に対し審査請求をしたのち、建築確認の取り消しを求めて出訴したものである。

この訴訟では、建築確認の対象となった建物の建築がすでに完成している場合に、建築確認の取消訴訟を提起することができるかが争点となった。行政事件訴訟法9条1項によれば、処分の取り消しの訴えおよび裁決の取り消しの訴えは、当該処分または裁決の取り消しを求めることについて法律上の利益を有する者に限り、提起することができるとされている。

判例が示したことは、建築確認は、それを受けなければ工事をすることができないという法的効果を付与するものにすぎないため、建物が完成している場合には、建築確認の取り消しを求める訴えの利益は失われるとした。また、仮に判決によって、その確認が取り消されたとしても、対象建築物が適法である限り、特定行政庁はこれを強制に是正できないし、それが実体的に違法だとすれば、確認存否とは関係なく、強制措置が取れるのであるから、対象建築物が完成している場合には確認の取り消しを求める訴えの利益はないとされ、住民の訴えは認められなかった。

この訴訟について私が考えたことは、建築確認などの手続き的にも法に適合し、その建物自体が適法なものであっても、近隣との調和、近隣住民の快適性との均衡が必ずしも保証されているわけではないということである。建物を建築する際には建物の適法性だけでなく、「人」にも大きく焦点を当てて計画していくことが望まれる。

【アピールポイント】
筋トレに熱中しています。体を動かすことが好きなので色々な場所で街歩きをしてまちや不動産をたくさん見たいです。

【教員による展開】
（兼重賢太郎教授）

本件訴訟判決は、「訴えの利益」に関する判決として有名なものである。「訴えの利益」とは、行政庁の処分の取り消しを求める取消訴訟を適法に行うための訴訟要件の一つであり、処分を取り消す法律上の利益が存在するか、ということである。何らかの時間の経過等により、行政処分の法的効果が失われ、処分の取り消しによる私人の権利・利益の救済の必要性が無くなった場合には、「訴えの利益」が失われたとされ、裁判所は、却下判決を出すことになる。今回の判決では、建築物の完成後は、もはや「訴えの利益」は失われるとしたのである。

ところで、不動産公法に関して、本判決が興味深い点は、最高裁が建築確認制度の法的効果について判示している点である。すなわち、建築確認処分の法的効果とは、あくまでも建築工事を合法的に行うことを許容する効果であり、建築物の完成後には、もはやその効果は及ばないとした点である。建築物の完成後（検査済証の交付以降）は、建築確認処分とは別の法的効果が発生するものとしている。

なお、この当時の建築基準法では、取消訴訟に先立って審査請求を義務づける「審査請求前置主義」をとっていたことから、原告住民は、まずは建築審査会に対し、建築確認の取り消しを求める審査請求を行わざるを得なかった。このような経緯も、時間を徒過する要因となったのかもしれない。