

最近の裁判例から (17) - セットバック -

隣接地を売却した元所有者に対し、セットバックする旨の合意があったとして求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・12・21 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建築基準法上の接道要件を満たしていない土地所有者らが、隣地所有者との間で将来的にセットバックする旨の合意が成立していたにもかかわらず、隣地の相続人がセットバックせず、同土地を第三者に売却したとして、土地所有者らが相続人に、接道要件を満たさなくなったことに伴う所有地の減価額相当の損害金等の支払を求めた事案において、隣地所有者が将来的に必ずセットバックする債務を負うとする合意が成立したと認めるに足りないとし、請求が棄却された事例（東京地裁平成29年12月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

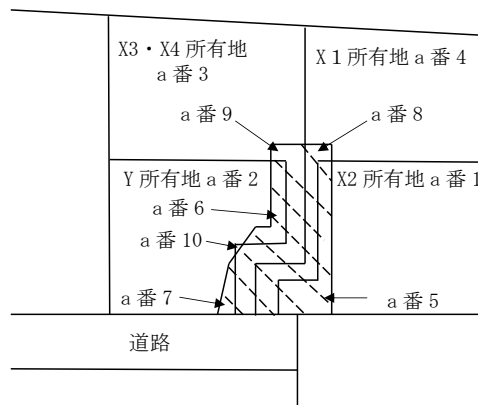
1 事案の概要

昭和59年3月、X1、X2、X3、X4（原告、以下「Xら」という。）と亡Aは、所有土地のうち、長らく近隣住民の通行の用に供されていた部分の土地を分筆し、新たに地番付けされた土地（下記斜線表記地番）を、昭和59年7月までに大田区に上地した。なお、a番10のみは、亡Aに譲渡された。

| 所有者 | 分筆前 | 分筆後 |
|-------|-----|---------------------------|
| X1 | a番4 | a番4 a番8 |
| X2 | a番1 | a番1 a番5 |
| X3・X4 | a番3 | a番3 a番9 a番10 |
| 亡A | a番2 | a番2 a番6 a番7 |

上地された土地は、特別区道に編入されたが、同区道（右記図の斜線部分）は幅員3.67～4.1mであり、建築基準法上の「道路」ではないため、Xら所有のa番1、3及び4の

各土地は、区道に2m以上接しているが、建築基準法上の「道路」に接していない。なお、亡A所有地a番2は、区道側は境界上に亡A所有の塀があるが、南側は2項道路に2m以上の幅で接している。



上地の前後には、Xらと亡Aとの間で次のとおりの書類作成と金銭授受が行われた。

昭和58年12月11日付で、亡Aは、Xらに対し、「塀の改修費を含む貴最終提案に対しては誠に不満であります。然し乍ら諸般の事情を考慮し、この際止むを得ず諒承することに致します。」と記載した手紙を送付した。

昭和58年12月17日付で、Xら及び亡Aは、「Xらは亡Aに礼金400万円を支払うこと」、「4m確保のためのいわゆるセットバックの実施に関しては、当該当事者の意向を第一とする」等を記した覚書2通を作成した。

昭和59年4月、Xら及び亡Aは、大田区に将来、道路幅員4m以上確保するよう努力すると記した協定書を提出した。また、Xらは亡Aに、同年末までに280万円を支払った。

平成25年8月、亡Aの所有地を相続したY

(被告)が、法人B(訴外)に同土地を7180万円余で売却したため、Xらは、亡Aと交わした覚書や亡Aからのメモを根拠として、将来、亡Aの所有地をセットバックすること、亡Aに400万円を支払うことを約する合意(セットバック合意)が成立したにもかかわらず、Yは同土地を第三者に売却したため、Xら所有地は、建築基準法上の「道路」に2m以上の幅で接道することができなくなり、所有地の価値は15万/㎡下落したとして、価値下落分に相当する損害額及び遅延損害金の支払を求め、Yを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

(1) 上地や、覚書及び協定書(以下これらを併せて「合意書」という。)に、将来的に4m以上の道幅を確保する趣旨の記載があることは、Xらの意図を反映しており、亡Aもその意図を認識していたといえるが、Xらがセットバック合意成立の主たる根拠とする合意書には、「4m確保のためのいわゆるセットバックの実施に関しては、当該当事者の意向を第一とする」、「将来、道路幅員4m以上確保するよう努力します。」等の記載しかなく、亡Aにセットバックさせることを法的に義務付ける趣旨のものと理解することは文言解釈として無理がある。

(2) 合意書作成に先立ち、亡Aは、Xらの提案を内容には不満が残る旨を表示したこと、X1の認識も、亡Aは将来的にセットバックすることが確定したかのような証拠を残さないよう意を用いていたようであったことから、亡Aは、セットバックの実施について意図的に含みを持たせていたというべきであり、合意書から、Xら主張の意味内容を読み取ることは困難である。

(3) 他方で、礼金額の算定過程が亡A記載のメモのとおりとすると、礼金額は、亡Aが上地と将来のセットバックで喪失する約5.4坪に約170万円/坪を乗じた時価相当額に、一定の減価調整をして算定された額となるが、Xら主張の400万円は、亡Aが失う土地の時価相当額さえ下回る可能性があり、亡Aには、不利益分の補填にすらならない額となる。

そのような礼金額の支払いにより、亡Aに、塀撤去時に必ずセットバックを行わなければならない旨の法的義務を負わせ、しかも、当該義務が不履行となった場合、Xら所有地の価値下落分の賠償責任を負わせることは、合意としての対価的均衡を欠くおそれがある。

(4) 以上のことから、亡Aが将来的に必ず自身の所有地をセットバックする債務を負っており、当該債務の履行を通じ、Xらの所有地を接道規制に適合する状態にさせ、もって、その資産価値を保全することまで引き受けていたとは認めるに足りず、亡Aに、そうした法的地位に立たせるようなセットバック合意が成立したとは認めるに足りないので、その余を検討するまでもなく、Xらの請求にはいずれも理由がない。

3 まとめ

宅地が建築基準法の接道要件を満たしているか否かは、建物の新築・改築の可否にかかわらず、売買価格にも大きな影響を与えるため、重要な問題である。

本判決は、接道要件を満たすための隣接土地所有者のセットバックの合意を、事案判断で否定的に解したものであるが、宅建業者としては、接道要件が問題となる土地・建物の取引においては、接道要件の該当性やその条件について、慎重な調査と説明が求められるといえよう。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (18) – 迷惑行為 –

分譲マンションの階下住人の迷惑行為に対する損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平29・12・1 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

分譲マンションの購入者が、階下住人の度重なる粗暴な攻撃行動やその他の迷惑行為により、マンションの売却・転居を余儀なくされたとして、階下住人に対して求めた不法行為に基づく損害賠償請求が一部認められた事例（東京地裁 平成29年12月1日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告Xは、平成18年3月、本件新築分譲マンションを購入して入居した。被告Yは、同年2月、Xの階下の居室を購入して入居した。

Yは、平成25年から、本件マンション内で、周辺の部屋のドアを蹴って回る、毎日夜中に大音量でダンスミュージックをかけ、本件マンションのコンシェルジュにヤモリを投げつける、すれ違った住民に対して誰彼構わず罵声を浴びせる等の異常行動を少ないときでも月に1度、多い時には週に複数回といった頻度で繰り返すようになった。

管理会社は、マンション管理組合理事長の指示により、Yに関して住民らからの申出があった都度、「Y氏迷惑行為等一覧」と題する表にまとめて記録していた。

Yは、階上に住むXに対して、深夜に玄関ドアを蹴り付けたり、マンションの玄関ドアに飲みかけの飲料を投げつけ、内容物をXマンションの玄関ドア及び壁面に飛び散らせたほか、学校から帰宅したXの長男とエレベーター前で出会うや、「お前の家うるせえから、誰か変なやついるかもしれない。警

察呼んだからな。」などと不安を煽って怖がらせた上、到着した警察官に、X宅に不審者が潜んでいるかもしれないので室内を調べて欲しいと告げて、室内を点検させたりした。その結果、Xの長男は、いつYと鉢合わせになるかもしれないと怯え、一人でエレベーターに乗れなくなったり、室内でも摺り足で歩くまでに追い詰められた。

Xは、平成28年2月、別のマンションを購入契約し、翌年4月、転居した。これに伴い、Xは、同年7月までの3か月間、媒介業者と専属専任媒介契約を締結し、本件マンションの売却活動を開始した。なお、Xは、本件マンションを売却するに際して、買受け希望者に説明すべき重要事項としてYのことを隠すことなく説明するよう媒介業者に依頼した。

Xは、これまでYの迷惑行為の被害にあった者らに対し、共同で訴訟を提起する提案を行ったが、Yからの仕返しの嫌がらせを恐れ、原告となることへの同意は得られなかったため、平成28年6月、X単独でYの不法行為に対する以下の請求内容の本件訴訟を提起した。

[Xの請求内容]

慰謝料500万円、引越代金等60万円余、マンション価格毀損2125万円（時価の25%が毀損したと主張）のうち1000万円、第1回媒介契約期間（平成28年7月までの3か月間）経過後、同年9月末までにXが支払った住宅ローン返済金ならびに管理費31万円余、弁護士費用・報酬247万円余。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(Yの不法行為)

Yの各行為は、社会的相当性を逸脱し、Xの住居の平穩を害する行為であり、Xに対する不法行為を構成することは明らかである。

(Xの損害)

①慰謝料

財産的損害に関する部分以外について生じる慰謝料として200万円を相当と認める。

②転居費用

引越代金や売買契約書貼付の印紙代等の金額60万円余について本件各不法行為と因果関係のある損害と認める。

③マンション価格毀損

本件マンションの売却に際して、Yの迷惑行為があること、訴訟係属中であることを告げると、買受け希望者に軒並み断られ、マンションの販売価格を200万円引き下げても口頭弁論終結時まで買受け希望者が現れていないことは、Y及びYの迷惑行為の存在が大きく影響としているものと認められる。そして、Yの迷惑行為等の要素がなかった場合の本来の価格からの減少はどの程度か等の点が証拠により認められる場合には、具体的に損害が発生したものとして、かつこれを本件各不法行為と相当因果関係あるものとして、Yに賠償を命じる余地が多分にあり得る。

しかし、本件においては、本件マンションの価値毀損という損害について、抽象的な損害もしくは、具体的な損害として現時点で発生しているとは認められないというほかない。

一方、第1回媒介契約が期間満了した平成28年7月から同年9月末日までの住宅ローン返済金と同期間中の管理費の31万円余につい

ては、Y及びYの迷惑行為の存在という事情がなければ、上記媒介期間内に売却できた蓋然性が認められるから、本件各不法行為と相当因果関係ある損害と認められる。

④弁護士費用

Xは、本件訴訟を提起し遂行するにあたって、弁護士を選任せざるを得なかったものであり、既に支払った費用97万円余は本件各不法行為と相当因果関係ある損害と認められる。また、弁護士に対する報酬については、17万円余をもって損害と認める。

⑤まとめ

以上により現時点でXに認められる損害額は407万円余となる。

3 まとめ

本判決は、受忍限度を超える迷惑行為を行う階下住人の存在により、マンションを売却して新たに別のマンションを購入の上、転居せざるを得なくなった場合において、当該迷惑行為者に対する一定の損害賠償請求を認めたものであり、近隣の迷惑行為への対応に関して、一つの参考事例となるものである。

迷惑行為などの近隣トラブルをめぐる裁判例としては他に、例えば、マンション居住者の迷惑行為が共同の利益に反するとして、マンション管理組合がマンションの所有者に対して提起した区分所有法59条1項に基づく競売申立請求が認められた事例（東京地判平17・9・13 RETIO66-46）や、隣人とのトラブルについて売主及び媒介業者には買主に対する説明義務があるとされた事例（大阪高判平16・12・2 RETIO61-82）がある。

(調査研究部主任調整役)