

最近の裁判例から (14) - 通行妨害と不法行為 -

工事車両の通行を妨害した行為は不法行為にあたるとして、建築主が求めた損害賠償請求が認容された事例

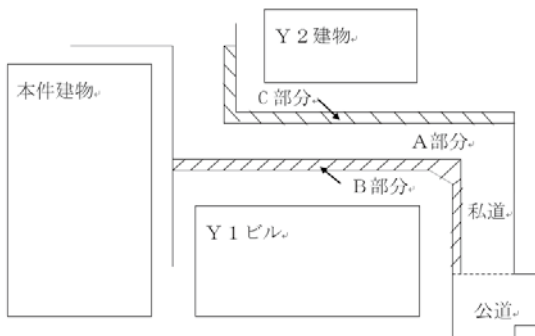
(東京地判 平31・3・15 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

敷地に唯一接する私道での通行妨害により、建築建物の完成が約2年遅延したことから、建築主が、遅延による追加工事代金等の支払いを妨害者に求めた事案において、妨害者には、妨害行為に出ざるを得ない事情があったとはいえ、不法行為にあたるとして請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成31年3月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X1（原告）は、自宅と2階建共同住宅が存する商業地域内の敷地（本件敷地）に、これらの建物を壊して7階建ての共同住宅（本件建物）を建築することを計画した。

なお、本件敷地は直接公道に接しておらず、X1の所有土地（下図A部分）、Y1（被告）所有土地の一部（下図B部分）及びY2（被告）のX1からの賃借土地の一部（下図C部分）で構成される建築基準法42条2項所定の道路（本件通路）が、本件敷地から公道へ通じる唯一の通路となっていた。



平成24年8月、本件建物の建築工事（本件

工事）説明会において、Y1らは、7階建てから3階建てへの変更をX1が聞き入れないなら、工事の邪魔をする等の発言した。

平成25年3月、X1はX2（原告・建築業者）と請負契約を締結し、4月1日、本件工事に着手した。

構造 RC造地上7階建
完成期日 平成26年1月31日
請負代金 3億4069万円余

平成25年4月頃、工事車両の通行により、Y2賃借土地部分の舗装が破損し、X2が舗装工事を実施したが、Y2らが、本件通路の入口付近に立ち、また、Y2はY2賃借土地部分に三角パイロン等を置き、Y1はY1所有土地部分に土のう等を置き、車両の通行を阻止したため、同年5月7日から平成26年3月28日までの326日間、本件工事は中断した。

平成26年4月、本件通路下のガス管本体の老朽化によりガス漏れ事故が発生した際、また、同年5月頃、本件通路のうちY1所有土地部分及びY2賃借土地部分に陥没が生じ、陥没により工事車両がY2建物の台所の窓ガラスに接触し破損した際、Y1らは、X2からのX2負担での補修工事提案に合意せず、工事車両の前に立ちふさがったため、平成26年4月12日から平成27年5月31日までの間に386日間、本件工事は中断した。

平成27年8月、Y1が依頼したビル補修会社が、Y1所有土地上のビルの雨漏り関連工事のために足場を設置し、X1からの足場撤去の求めにかかわらず応じなかったため、工

事車両が通行できず、同月17日から同年9月13日までの28日間、本件工事は中断した。

X 1らは、これらの工事妨害に対し、都度、東京地方裁判所に申立て、執行官による妨害物排除の代替執行等により妨害を排除し、平成28年6月30日、本件建物が完成したが、通行妨害により生じた追加費用等の請求として、Y 1らに、X 1宛に2億3184万円余、X 2宛に3587万円余の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X 1らのY 1らに対する請求の一部を認容した。

本件通路は、公道から本件敷地へ至る唯一の通路であり、Y 1らが妨害行為をし、工事車両が本件通路を通行できなくなる事態が生じたことにより、本件建物の完成が遅れ、X 1の本件建物を建築し完成させる利益が侵害されたといわなければならない。

一方で、次のとおり、Y 1らが妨害行為に出ざるを得ない事情があったとはいえない。

平成25年4月頃、工事車両が本件通路を通行した際、Y 2賃借土地の舗装の一部を破損し、また、平成26年5月頃、Y 2賃借土地部分等に陥没が生じ、工事車両がこれに接触し、Y 2建物の窓ガラスを破損したが、当該破損等を除き、本件工事の関係車両の通行により建物に何らかの破損等が生じたわけではないのであるから、Y 1らが妨害行為に出たことがやむを得ないとまでいうことはできない。

また、三角パイロンを置いたのは、工事車両によるY 2建物の損壊防止をする必要があったためであるとのY 2の主張も、土のうを置いたのは、雨水がビルの地下一階に流入しないように防止する必要があったからであるとのY 1の主張も、採用することはできない。

平成26年4月に本件通路に立ちふさがった

のは、工事車両の通行により更なるガス漏れ事故を防止するためであるとのY 1らの主張も、ガス漏れ事故はガス管の老朽化によるものであり、工事車両の本件通路通行により更なるガス漏れ事故が生じるおそれがあったとはいえず、採用することはできない。

また、平成26年5月に本件通路に立ちふさがったのは、ビル東角のL型側溝が陥没したことから、工事車両に脱輪による事故等の危険防止のためであるとのY 1らの主張も、X 1らが自己負担で陥没補修工事を行う旨を提案しており、採用することはできない。

雨漏り関連工事のために足場を設置したとのY 1の主張も、ビルの雨漏り発生から足場設置までに1年以上経過しており、同工事をしなければ直ちに支障が生じる状況であったとはいえず、採用することはできない。

以上、本件工事を中断させたY 1らの妨害行為は、X 1らに対する不法行為を構成するといえ、X 1らの請求は、X 1については1億2527万円余、X 2については3061万円余の限度で理由がある。

3 まとめ

私道において、車両通行の可否をめぐる紛争となることがあり、裁判例として、営業車両での通行を求めた妨害行為の禁止が認容された事例（大阪高判 平26・12・19 RETIO 101-122）や私道の利用制限の取り決めは自動車通行や駐停車を禁止する範囲で有効であるとした事例（東京地判 平23・6・29 RETIO 85-110）等が見られる。

これら判決では、車両通行を制限する側に、通行制限を必要とする事情があるか、車両通行者側に、車両通行が日常生活上不可欠の利益を有するか等にもとづき判断されており、実務の参考になる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (15) – 境界塀の建替え工事 –

境界塀の建替え工事を行うため隣地所有者に対し土地の一部使用及び工事の妨害禁止の請求が棄却された事例

(東京地判 令元・7・18 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

土地を購入した買主が、その土地の境界線上に設置された所有者不明の境界塀のうち越境部分の建替え工事を行うため、隣地所有者に対し、土地の一部使用及び工事の妨害禁止を請求した事案において、越境部分を含む境界塀が隣地所有者との共有物と認定され、隣地所有者の合意がない限り、工事をする事はできないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年7月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

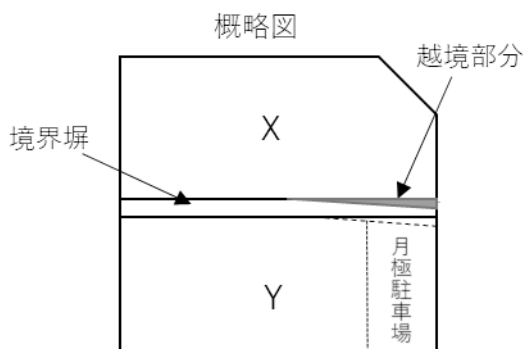
平成26年10月22日、買主X（原告）は、売主Aから土地を購入した。その土地には、Xと隣地所有者Y（被告）との境界線上に塀が存在し、一部はXの土地上に越境していた。

また、本件売買契約書では、本件境界塀の所有者は不明である旨の記載があった。

Xは、平成27年12月3日、Yに対し、本件境界塀のうち本件越境部分（右図参照）を取り壊し、XとYの境界線に沿ってXの土地内に境界塀を新設する工事を行うとして、Yの土地内への立ち入り等について協力を求めた。

Yは、本件境界塀に隣接する部分を月極駐車場として賃貸していたことなどから、工事に関しXと調整をしていたところ、Xが本件越境部分については、Xの単独所有であるとして、塀の工事を行うにあたり、土地の使用を承諾すること、その工事を妨害しないことについて、Yに対し請求を提起した。

これに対し、Yは、和解協議において、最大限譲歩したにもかかわらず、Xが拒否したことからすれば、本件工事の必要性も相当性も存在せず、本件請求は権利濫用に該当すると主張した。



2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（本件越境部分の取り壊しをXが単独で実施することの可否について）

- ① 本件境界塀は、コンクリートブロックで構成されたブロック塀で、Yが土地を購入した昭和55年当時から現在の位置に存在していた。その本件境界塀の全長は9メートル強あり、そのうち本件越境部分の長さは3メートル弱で、Xの土地への越境の程度は最大でも数センチメートルである。
- ② 昭和55年からXが土地を購入する平成26年10月までの間、Y及びAを含むXの土地所有者との間では、本件境界塀ないし本件越境部分に関し、何らかの紛争が生じたこ

とはなかった。

- ③ YとAは、平成24年、本件境界塀の一部（その一部分は本件越境部分に該当する。）が損壊した際、その補修工事を共同で実施し、その費用を折半した。

前記認定事実のとおり、本件境界塀のうち3分の2強は境界線上に存在し、本件越境部分は3分の1弱にとどまる上、越境の程度もわずか数センチメートルにすぎない。このような客観的状況に加え、本件境界塀の大部分を境界線上に設けておきながら、その一部のみを敢えて越境させる合理的理由も見出せないため、XとYの境界線上に本件境界塀を設ける予定であったものの、意図しないところでその一部がXの土地に越境してしまったと考えるのが最も自然である。そして、隣地所有者同士の間では、Xが土地の所有権を取得するまでの数十年間にわたり本件越境部分について紛争が生じたことはなく、平成24年に本件境界塀の一部が損壊した際にも、隣地所有者同士がその費用を折半して補修工事を実施したことなどを考慮すれば、本件境界塀は、XとYの共有に属するという前提で設置されたものと推認するのが合理的である。

また、Xは、境界立会いの際、Yが本件境界塀の所有関係について何ら異議を唱えなかったことから、本件境界塀について自身に共有持分があるとの認識を全く有していなかったことが推認される旨主張するが、境界立会いは、あくまでもXとYの土地の境界を確認するもので、本件境界塀の所有関係を確認するものではないし、その際の当該所有関係について話題に上ったことをうかがわせる事情も存在しない以上、境界立会いの際に本件境界塀の所有関係について述べなかったことをもって自身に共有持分があるとの認識を有していなかったなどと推認することはできない。

以上によれば、本件境界塀は、本件越境部

分を含めてXとYの共有に属するものと認めるのが相当であり、本件越境部分がXの単独所有であるとか、所有者が不明である旨のXの主張は理由がないから、Yの同意がない本件においては、Xが単独で本件越境部分を取り壊すことができない。

(結論)

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

3 まとめ

本事例は、土地の購入者が境界線上に設置された塀の越境部分について自己のものであり、単独で工事ができるとし、その工事のため、隣地所有者に対し、土地の使用承諾及び工事妨害の禁止を求めたが、その境界塀は越境部分を含め共有物と認定され、民法251条（各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。）に基づき、その請求が棄却されたものである。

不動産の取引においては、本件のように境界線上に所有者不明の境界塀が、民法229条（境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。）により、共有物と推定され、民法251条により、共有者の同意がなければ、その設置物の変更ができないことを、十分認識しておくことが重要である。

本件同様、境界線上の境界塀が共有物と判断され、その一方による境界塀の建替え工事の請求が棄却された事例として、「隣地使用承諾等請求事件」（東京地判 H24.3.22 ウエストロー・ジャパン）があるので、参考にされたい。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (16) – 防犯カメラとプライバシー権侵害 –

隣接建物に設置された防犯カメラによりプライバシー権が侵害されたとする損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・1・27 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

建物の所有者が、隣接する建物の壁面に設置された防犯カメラによりプライバシー権が侵害され、転居等を余儀なくさせられたとして、隣接建物の所有者に損害賠償を請求したが、社会通念上受忍限度を超えるものとはならないとして、請求が棄却された事例。(東京地裁 令和 2 年 1 月 27 日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X (原告) の自宅 (X 宅) と Y (被告) の自宅 (Y 宅) は隣接し、X 宅の北西に Y 宅があった。X は、X 宅玄関から道路に出るのに Y 宅の南側にある通路が唯一の通路となっており、これを日常的に利用していた。

平成 29 年 3 月、Y は Y 宅建替工事をする前にいたずらによる被害等があったとして建物の南側壁面に防犯カメラを設置した。その後、一旦、防犯カメラを撤去したが、7 月に X が Y 宅の南側にあったガレージ入口に石を積み上げるといったこと等があり、Y は、建替工事が完了した 12 月に新たに防犯カメラを設置した。

防犯カメラの撮影範囲は、Y 宅南側通路、通路入口にあるごみ集積所、通路を挟んだ隣家の軒先、Y 宅西側道路及び道路を挟んだ向かいの駐車場であった。

この防犯カメラは、撮影画像を別の記録媒体に保存しない限り常時上書きされる仕組みになっていた。また、カメラは Y 宅南側壁面に固定されており、特定人を追跡して撮影す

る機能はなかった。

平成 30 年 3 月、X は、Y が防犯カメラにより日常生活で必要不可欠な場所を監視目的で撮影しているとして、X 宅から転居した。

X は、Y が設置した防犯カメラによりプライバシー権等が侵害されたと主張して、防犯カメラの移設又は撤去、並びに転居費用等の損害、慰謝料 52 万円余を求める訴訟を提起した。

これに対し、Y は、防犯カメラの設置には必要性があり X のプライバシー権を侵害するものではないと主張した。

一審は X の請求を全て棄却したが、X はこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の控訴を棄却した。

防犯カメラで、ある者の容ぼう等をその承諾なく撮影することが不法行為法上違法となるかどうかは、撮影の場所、範囲、態様、目的や必要性のほか、撮影された画像の管理方法等諸般の事情を総合考慮し、被撮影者のプライバシー権をはじめとする人格的利益の侵害が社会生活上受忍限度を超えるものといえるかどうかを判断して決すべきである。

本件カメラは、X の容ぼう等を日常的に撮影することが可能であったというべきであり、その設置目的は、X が数日間にわたって建替え前の Y 宅のガレージ入口に石を積み上げており、このことが一つのきっかけとなっ

て本件カメラが設置されたと合理的に推認できること、Xの転居後の現在においては本件カメラによる撮影が行われていないことなどに鑑みると、その設置目的には、一般的な防犯のみならず、Xの行動を注視することも含まれていたことは否定し難い。

しかしながら、本件カメラはX宅の玄関や家の内部を撮影するようには設置されていないこと、カメラは固定されており特定人を追跡して撮影する機能はないこと、撮影した映像は上書き保存される仕組みであることからすれば、カメラの設置目的は、XによるYに対する迷惑行為等を防止するというものであったというべきであり、Xの迷惑行為等を防止する目的を達する以上に、Xの日常的な行動を監視する目的があったとまでは認めることができない。

したがって、本件カメラは、Xの容ぼう等を日常的に撮影することが可能なものであるけれども、一般的な防犯目的に加え、Xによる迷惑行為等を防止する目的で設置されたのであって、その設置には一定の必要性が認められる。

そして、これらの事情に加え、本件カメラの撮影範囲である通路は屋外であって全くの私的空間ではないこと、カメラによるXの撮影が約3か月間にとどまること等にも鑑みれば、Xに対するプライバシー権侵害があったことは否定できないものの、その程度は、カメラ設置の動機を与えたXにおいて社会通念上受忍限度を超えるものとまではいえない。

3 まとめ

近年、セキュリティ及びプライバシー意識の向上に伴い、防犯カメラの設置について近隣住民等がカメラの設置者に対し、プライバシー権に基づきカメラの撤去や損害賠償請求等を求める事案が多くみられる。

これらの事案にあっては、「2 判決の要旨」の冒頭にあるように、撮影の場所、範囲、態様、目的・必要性、画像の管理方法等諸般の事情を総合的に考慮し、人格的利益の侵害が社会生活上の受忍限度を超えるかどうかにより判断されている。

本事例のように社会生活上の受忍限度を超えないと判断された事例としては、私道の共有持分者が、私道に接する土地所有者の設置した防犯カメラの撤去等を求めたが、撮影場所、範囲、態様からプライバシー権侵害の程度は社会生活上受忍すべき限度を超えたと認められないとされ、カメラの撤去が認められなかった事例（東京地判 平31・3・14 ウエストロー・ジャパン）がある。

また、受忍限度を超えるとされた事例としては、区分所有建物の庇等に設置された4台のカメラのうち自宅出入口付近を撮影する1台について、プライバシーの侵害は社会生活上受忍すべき限度を超えているとしてカメラの撤去と慰謝料各10万円が認められた事例（東京高判 平28・4・28 ウエストロー・ジャパン）が見られる。

（調査研究部次長）