

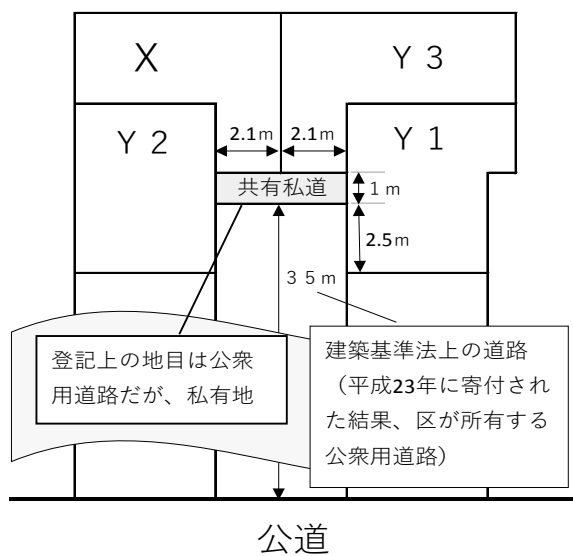
最近の裁判例から (15) – 私道の共有物分割 –

通路利用を保障する趣旨で設けられた共有私道についての価格賠償による共有物分割請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・7・7 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

隣接敷地の所有者で共有されている私道部分について、共有者が共有物分割により単独所有とすることを請求した事案において、共有されている私道部分が平等な立場での通路利用を保障するものであるとして、共有物分割請求を棄却した事例（東京地裁 令和 2 年 7 月 7 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要



本件共有私道は、昭和54年に分譲された当時から、隣接する4区画の所有者による共有の私道（各持分1/4）であり、建築基準法上の道路に該当しないため、X又はY3が建築替え等の建築確認を得るためには、共有者全員の同意を得ることが必要であった（本件制約）。

Xが相続により取得した土地建物を売却しようとしたところ、本件制約が判明したため、Xは、自分の土地が不合理な制約を受け、本

来の交換価値が実現できない重大な不利益を受けており、これを是正し、土地の価格を維持する必要があるとして、他の所有者Y1、Y2、Y3（Yら）に対して、下記案による共有物分割請求訴訟を提起した。

[請求内容]

(1) 主位的請求

- ① 甲地をX単独所有、乙地をY3単独所有とする
- ② XはY2に代償金100万円を支払う
- ③ Y3はY1に代償金（未定）を支払う
- ④ X、Yらの間で甲地・乙地の通行権を互いに確認する

(2) 予備的請求

- ① 甲地をXの単独所有、乙地はY3とY1の共有にする
- ② XはY2に代償金200万円を支払う
- ③ X、Yらの間で甲地・乙地の通行権を互いに確認する

Yらは、共有私道は、昭和54年の分譲時から存在したものであり、Xが事情変更により後発的に不利益を受けているものではない、むしろ、Xは単に所有地を高値で売却するために共有物の分割を請求しているに過ぎない、仮にXが提案する通行権が設定されたらと

しても、将来的に当該通行権の妨害等による紛争が容易に想定されるものであり、Xの請求は権利の濫用であると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

共有私道は、昭和54年の分譲時より、公衆用道路として、X及びYらにより、持分を各4分の1として共有されている。この理由は、X及びYらがこの私道を入口道路に至る通路としてそれぞれ利用することを前提として、共有私道に係る利用及び処分権限を平等な立場で保有することにより、通路としての利用を実効的に保障する趣旨と解するのが相当である。

もし、Xの主張するように、共有私道を分筆し、X所有地の延長に該当する部分（甲地）をXの単独所有とした場合には、Yらは、甲地について通路として利用する権限を有しないこととなり、上記利用の必要性に照らして支障を生ずることは明らかである。

これに対し、Xは、分割後の共有私道について、他の当事者に対する通行権を設定することにより、通路としての利用につき、実効的な保障が可能である旨を主張する。

しかしながら、共有物分割請求訴訟（民法258条）においては、裁判所は、現物の分割（同条1項）を原則としたうえで、形式競売（同条2項）のほか、判例法理上、価格賠償による方法を許されるものの、これらは、いずれも、当該共有物に係る所有権又は共有持分権の帰属（得喪）それ自体及びこれに対する対価について定めるものである。分割方法に係る裁判所の裁量権は、上記の帰属の範囲にとどまるものというべきであり、これを超えて、当事者間の合意等によらずに、当該共有物に係る新たな権利関係を創設することが許され

ると解すべき根拠はない。

また、Xは、本件制約及びこれに伴うX所有地の経済的価値の低下を根拠として、共有物分割の必要性を主張するが、Xにおいて具体的な建築計画を有してはならず、Yらにおいて、建築確認に対する不同意を予告しているといった事情もない。

本件制約は、分譲当初からの建築基準法上の接道義務に伴う法的な制約であり、仮に、本件制約がX所有地の分譲時の価格評価に反映されていないとしても、Yらに帰責性があるものともいえない。

したがって、本件私道について共有物分割の必要性があるものとはいえず、この点は、Xの主位的請求及び予備的請求のいずれについても妥当する。

3 まとめ

裁判所は、共有私道を単独所有とする本件の請求は、共有物分割請求における裁判所の裁量権を超えており、当事者の合意等によらず新たな権利関係を創設することとなるので許されず、共有物分割の必要性はないとして、原告の請求を棄却している。

価格賠償による共有物分割に関する裁判例では、「共有物を取得させるべき者に賠償金の支払い能力があることを確定しないで、いわゆる全面的価格賠償の方法により共有物を分割した原審の判断に違法があるとされた事例」（最高判平8・10・31）があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から (16) – 目隠し設置義務 –

隣地居住者が民法に基づく目隠し設置の義務がある等として、賃貸住宅の所有者等に求めた請求が棄却された事例

(東京地判 令2・2・7 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸住宅の隣地居住者が、賃貸住宅の建築業者に対し、賃貸住宅の廊下に目隠しを設置する合意があったとして、また、賃貸住宅の所有者に対し、廊下は民法235条1項の縁側にあたるとして、目隠しの設置と慰謝料を求めた事案において、目隠し設置の合意は成立していない、民法235条1項の縁側にもあたらないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和2年2月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年6月、不動産の売買、仲介等を行う法人Y1（被告）は、所有する土地を、不動産賃貸業等を行う法人Y2（被告）に売却するとともに、Y2から同土地に賃貸住宅の建築を請け負う契約を受託し、同賃貸住宅は、平成31年1月に完成した。

同賃貸住宅の隣地に居住するX1、X2（原告）は、Y1並びにY2に対し、次のとおり主張し目隠し設置を求めた。

Xらの主張

Y1は、平成30年10月11日付けで、Xらを含む周辺居住者に対し、「2019年1月末に外構工事が完了予定のアパートの、1階の共有廊下部分に、および2階の共有廊下部分の手摺を超える高さの位置に、近隣宅地との目線に配慮をし、目隠しをつけることにしています。」と記載した念書（本件文書）を提出し、Xらとの間で目隠しを取り付けることに合意をしたので、同合意に基づき、Y1は、目隠

しを取り付ける義務を負う。

Y2所有の賃貸住宅の東側及び北側には、Xら土地との境界線から50cm強の距離に、1階には幅約1mの共用通路の廊下が、また、2階の廊下の外側部分には手すりが設けられており、これらは、民法235条1項にいう縁側に当たり、各廊下からは、Xらの土地や建物を見通し、展望することができるため、所有者Y2は、Xらに対し、民法235条1項に基づき、各廊下にそれぞれ目隠しを設置する義務を負う。

また、Xらは、Y2建物の住人等からの眺望による精神的負担を強いられ、また、Y2建物の住人がXらのプライバシーを侵害したことに関し、Y1、Y2に対し連帯して慰謝料100万円の支払いを求める。

Xらのこれらの主張・請求に対し、Y1、Y2とも拒否したため、Xらが提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求を全て棄却した。

（目隠し設置に関する合意の成否）

Y1が、Xらに、平成30年10月11日付けで交付した本件文書には、設置する目隠しの内容については記載されておらず、平成31年1月の目隠し設置等についての協議後も、Xらは、同年2月9日付文書により、Y1に目隠しの内容や設置位置等の要望と、書面による返事がない場合は裁判所で解決を図る旨を記載等していることから、Y1との間で本件各

廊下に設置する目隠しの具体的な内容の合意に至ったと認めることはできない。

そうすると、本件文書により、X1とY1との間に、目隠しの設置に関する合意が成立したということとはできない。

(民法に基づく目隠しの設置義務の有無)

民法235条1項において、目隠しの設置の対象が窓又は縁側（ベランダを含む）とされた趣旨は、これらのものが独立した単位の居住空間と外部との接点であり、居住の一環として隣接地を眺める居住者の視線が恒常的なものであるため、そのような視線から目隠しをもって保護することとしたものであると解される。本件各廊下は、各居室の外部にあり、各居室の居住空間とは独立した通路であって、各居室を通過することなく外部から出入りすることが可能であるから、仮に本件各廊下からXら土地・建物を見通すことができたとしても、独立した居住空間における居住の一環として恒常的に見通されることとはならない。

そうすると、本件各廊下は、民法235条1項にいう縁側には当たらないというべきであり、したがって、Y2は、Xらに対し、民法235条1項に基づき、本件各廊下にそれぞれ目隠しを設置する義務を負わない。

(人格権侵害の有無)

Xら建物とY2建物の間のXら土地には樹木があるため、相互の間の眺望が相当程度遮られていることや、Y2土地がXら土地よりも低く、Y2建物の各階がXら建物の各階より低い位置に設けられていることからすると、本件各廊下からXらの生活状況が明らかになる程度にXら土地や建物を見通すことができるものとは認め難い。また、前記のとおり、本件各廊下は各居室の居住空間から独立した通路であることから、Y2建物の居住者が恒常的にXらの土地や建物を見通すことが

できるとも認められない。

さらに、Y2建物の居住者が本件各廊下からXらの土地や建物をのぞき込む等したことがあったと認めるに足りる証拠はなく、実際にXらのプライバシーが侵害されたと認めることもできず、本件各廊下が設置されていることにより、Xらに受忍限度を超えた人格権の侵害が生じていると認めることはできない。

以上によれば、Xらの請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

民法第235条第1項は「境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」と規定しているが、目隠し設置に関する裁判例としては、本件事例のほか、客観的に隣地を眺望しうる設備かどうか、居住者等が恒常的に隣地を眺望しうる設備かどうかといった観点から判断されており、エアコンの室外機置場として利用されるサービスバルコニーが縁側にあたるとされ、目隠し設置請求が認容された事例（東京地裁H19・6・18 RETIO70-84）や、境界線から互いに1m未満に建物を所有する個人と賃貸住宅所有者が、相手方に目隠し設置を求めたが事案において、賃貸住宅所有者側にだけ目隠し設置が命じられた事例（さいたま地裁 H20・1・30 RETIO71-84）があり、これら裁判例は、建物（特に賃貸住宅）を建築する際の隣地建物との間の目隠し設置を検討するうえでの参考となると考えられる。

(調査研究部調査役)