

## 〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第323回）検討報告〉 土地所有者による、前面私道所有者に対する水道管等敷設工事 のための、私道の掘削工事承諾請求が認められた事例

〈土地掘削承諾請求事件〉

◎東京地裁 平成31年 3月19日判決

平30（ワ）29677号 ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（調査研究部調査役：大嶺 優）

### はじめに

第323回の委員会では、土地所有者が、その土地に建物を建築するにあたり、前面私道に埋設された給排水管及びガス管からの引込管を新たに埋設する必要があるとして、前面私道所有者にその掘削工事の承諾および工事の妨害禁止を求め、その請求が全て認められた事例（東京地裁 平成31年 3月19日判決）を取り上げた。

### 〈事案の概要〉

本件は、前面道路が第三者の所有する私道である土地の所有者が、その土地上の建物の建替（住居及び収益物件）を行うにあたり、老朽化した給排水管等の新設のため前面私道の所有者に対し私道掘削の承諾を求めたところ、所有者から私道管理を委託されているという宅建業者を通じて、多額の承諾料を請求されたために、掘削工事の承諾および工事の妨害禁止を求めた事案である。

裁判所は、既存配管の老朽化等による配管を新設する必要性、及び、土地所有者が主張する工事内容は、これに必要な範囲であることが認められ、民法220条、221条1項及び下水道法11条の類推適用により、土地所有者の請求を全て認容した。

委員会では、私道掘削の必要性、承諾義務の判断要件、承諾料・使用料支払いの考え方等について改正民法における考え方も含め、意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（89頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、実務上での対応状況、改正民法による影響等についての報告がなされたので、その一部を紹介する。

### 〈ワーキング意見〉

○掘削工事の必要性、承諾義務について

・ライフラインの必要性としては、広く考えるべきであり、収益物件も含め私道掘削の必要性を認めた判断は適正だと思うという意見が大勢であった。

・売買実務においては、本件のような他人所有私道の承諾にかかるトラブルは多いため、調査には特に注意を払っており、買主に内容をしっかり説明し、原則として契約前に売主に私道所有者から承諾書を取得してもらった。等々の対応をしているという参加者が多かった。

○承諾料、使用料の支払いについて

- ・承諾料（いわゆるハンコ代）として、10万～30万程度を支払うケースはあるが、継続的に使用料を支払うケースはないという参加者が多かった。
  - ・承諾料は不要という考え方、実務上は馴染まないのではという意見と、承諾料無しでも、他人の土地を使うことについて一定の使用料は必要ではないかという意見と参加者の見解が分かれた。また、私道の通常の管理を誰が行っているのか等、歴史的経緯等によっても考え方は異なるのではないかという参加者もあった。
  - ・改正民法施行後について、承諾料は不要となるのではないかという参加者と、実際の運用では、当事者が合意すれば、承諾料は発生するのではないかという参加者もあった。
- 国土交通省担当者意見
- ・本件のように、宅建業者が私道について管理を委任され、承諾料の交渉を行うようなケースが他にもあるのかは疑問を感じた。
  - ・本件のような私道の使用等に問題がある不動産の仲介を行うことは実態として難しいのではないかと思われる。

## 1. 委員会資料

### <当事者>

[原告]

X 1：土地所有者（個人）

X 2：土地・建物所有者（個人）

[被告]

Y：私道所有者（個人）

[関係者]

A：私道管理者（宅地建物取引業者）

### <判決の内容>

[主文]

1 被告は、原告らに対し、原告らが別紙物

件目録1記載の土地につき、別紙工事方法により上下水道管及びガス管敷設工事をすることを承諾せよ。

2 被告は、原告らが前項の工事をすることを妨害してはならない。

3 訴訟費用は被告の負担とする。

[請求]

主文同旨

[裁判所の判断]

1 掘削工事のために前面私道を使用する必要性

①X 1ら土地には、給排水管及びガス管の引き込みについて、既存導管が存在するものの、既存導管は、X 2所有建物が建築された昭和40年代に埋設されたものであり、平成22年に給排水管の取付部のみ更新はされたが、老朽化が顕著であること、②ガス管については、耐食性が十分でなく、一般的に使用期間の目安が20年程度といわれている白ガス管（鉄製）が埋設されており、耐食性・耐震性に優れたポリエチレン製管に更新する必要があること、③給排水管については、排水管につき耐食性・耐震性面で優位な塩化ビニル管に更新する必要があること、給水引込管につき既存導管の口径（20mm）から40mm口径のものに更新する必要があることが認められ、以上のことからすれば、前面私道埋設管にX 1ら土地に引き込む導管を接続する工事を行う必要があると認められる。そして、この工事を行うためには、前面私道を掘削し埋め戻す工事が必要となるところ、この掘削工事が最もYへの損害の少ない方法であることが認められる。

以上によれば、この掘削工事は、前面私道埋設管に接続する新設管を埋設するために必要な範囲内で前面私道を使用するものであると認められる。

## 2 Yの承諾義務

民法220条、民法221条1項及び下水道法11条は、隣地の利便のため必要な排水を受忍すべき土地所有者の義務を定めており、これらの規定の趣旨からすれば、現代の生活に必要な不可欠な給排水・ガスについても、民法220条、民法221条1項及び下水道法11条の類推適用により、給排水管・ガス管の設置のために必要な範囲で土地を掘削し工事を行うことについて、対象土地所有者は承諾する義務があるというべきである。今回の掘削工事は、前面私道埋設管に接続する新設管を埋設するために必要な範囲で私道を使用するものであると認められることは、上記1のとおりであるから、Yは掘削工事を承諾する義務があり、X1らは、Yに対し、掘削工事の承諾を求めることができる。

## 3 工事妨害禁止の必要性

Yは、X1らが掘削工事の承諾を得ようと交渉した際、X1らに対して多額の金銭を要求し、工事を承諾しなかったことが認められ、これらの事実からすると、Yが掘削工事に対して妨害行為に出るおそれがあると認められる。したがって、Xらは、Yに対し、工事の妨害行為を禁止する必要性があるというべきである。

## 4 Yの主張について

Yは、X1らが建築予定の建物が賃貸用アパート（収益物件）と聞いており、X1らの利益のための建築計画であるから、Yには、当然に前面私道の掘削を受任する義務は無いと主張する。しかし、Yは民法220条、民法221条1項及び下水道法11条の類推適用により、前面私道の掘削を承諾する義務を負うことは上記2のとおりであるから、Yの主張は採用できない。

Yは、ガス管について、あえて都市ガスを利用するために前面私道を掘削する必要はな

いと主張する。しかし、上記1のとおり、既存導管の老朽化は顕著であり、ガス管につき耐食性・耐震性に優れたポリエチレン製管に更新する必要があること、給排水管についても、排水管につき耐食性・耐震性の面で優位な塩化ビニル管に更新する必要や給水引込管につき40mmの口径に更新する必要があることは、上記1のとおりであり、掘削工事のために前面私道を使用する必要性があると言えるから、Yの主張は採用できない。

Yは、前面私道の掘削以外に工事車両の通行及び駐停車に関してYの承諾が必要であると主張する。しかし、今回はYに対して掘削工事の承諾を求めるものであって、工事車両の通行及び駐停車については別途検討されるべき事項であるから、この判断を左右しない。

Yは、X1らに対し、前面私道の使用の承諾料として、199万8000円を支払うことを求めている。しかし、Yが承諾料の有無にかかわらず、民法220条、民法221条1項及び下水道法11条の類推適用により、掘削工事を承諾する義務を負うことは上記2のとおりである。仮にYが掘削工事により損害を受けた場合には、民法209条2項等を類推適用することによりその償金を請求することは考えられるとしても、前面私道が道路として使用されていることからすれば、損害が生じるとは考え難いし、いずれにしろYに損害が生じた場合に別途解決されるべき事柄であるから、この判断を左右しない。

## 5 まとめ

したがって、X1らは、Yに対し、民法220条、民法221条1項及び下水道法11条の類推適用により、前面私道の掘削工事をを行うことの承諾及び同工事の妨害禁止を求めることができる。

## 6 総論

よって、X1らの請求はいずれも理由があ

るから、これを認容することとし、主文のとおり判決する。

## 2. 委員会における指摘事項

○他人所有私道の掘削の必要性、承諾義務の判断要件

・ライフラインに関する問題なので、対象建物が収益物件であることは判断に影響はないと考える。ただし、現状の配管について使用可能で、土地の使用用途により口径変更をする必要があるといった場合は、若干疑問もあるが、土地の性質、用途にも関係してくるのではないかと思われる。

・配管老朽化については、すぐに取り換えるべきものか、後日使用に耐えられなくなった際に交換すれば良いのではといった必要性によって判断が異なってくるのではないかと思われる。

・改正民法においても、判断は同様と考える。

○私道所有者の掘削承諾義務と承諾料、使用料の支払い

・現行法の下でも、承諾料は使用権原の条件にはならない。使用権原がある場合に使用料相当額の償金という考え方がある。ただし、ライフラインの考え方から見れば、使用権原があるのであれば、償金が発生するものではないと思われるが、負担が重い場合は、実態に合わせて多少の償金が発生するということ。

・本事例においては、実際に損害が発生するケースでもなく、道路であることも含めて、支払う必用はないと思われる。

・償金については、例えば立ち合いが必要で所有者が遠方にいる場合の交通費の請求等については、対応すべきではないかとの考え方もある。

・改正民法の考え方については、承諾が通知

に変わったわけではなく、利用権限があるが、黙って使うのはいろいろと支障もできるので、所有者・使用者へ事前に通知すべきというものであり、それによって、相手方の損害を少なくしようということである。

○私道掘削に伴う工事車両の通行、駐停車の承諾

・工事が承諾されているのであれば、工事に伴う車両の通行、駐停車は使用者に迷惑がからない合理的範囲内であれば、認められると考えて良いのではないかと。

・私道周辺には、所有者以外の私道利用者もいるので、その通行が妨害されるというような場合には、利用者の権利に基づく問題も出てくる可能性はあり難しいが、実務上は、近隣への事前挨拶等で対応できるのではないかと。

## 3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

### I. 参考法令等

#### 1 民法

(隣地の使用請求)

第209条 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(公道に至るための他の土地の通行権)

第212条 第210条の規定による通行権を有する者は、その通行する他の土地の損害に対して償金を支払わなければならない。ただ

し、通路の開設のために生じた損害に対するものを除き、一年ごとにその償金を支払うことができる。

(排水のための低地の通水)

第220条 高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、又は自家用若しくは農工業用の余水を排出するため、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができる。この場合においては、低地のために損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければならない。

(通水用工作物の使用)

第221条 土地の所有者は、その所有地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設けた工作物を使用することができる。

2 前項の場合には、他人の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、工作物の設置及び保存の費用を分担しなければならない。

## 2 下水道法

(排水に関する受忍義務等)

第11条 前条第1項の規定により排水設備を設置しなければならない者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができる。この場合においては、他人の土地又は排水設備にとつて最も損害の少ない場所又は箇所及び方法を選ばなければならない。

2 前項の規定により他人の排水設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

3 第1項の規定により他人の土地に排水設備を設置することができる者又は前条第2項の規定により当該排水設備の維持をしな

なければならない者は、当該排水設備の設置、改築若しくは修繕又は維持をするためやむを得ない必要があるときは、他人の土地を使用することができる。この場合においては、あらかじめその旨を当該土地の占有者に告げなければならない。

4 前項の規定により他人の土地を使用した者は、当該使用により他人に損失を与えた場合においては、その者に対し、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

## 3 改正民法

(隣地の使用)

第209条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、取去又は修繕

二 境界標の調査又は境界に関する測量

三 第233条第3項の規定による枝の切取り

2 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3 第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

4 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

5 第1項の場合において、隣地の所有者又

は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(継続的給付を受けるための設備の設置権等)

第213条の2 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（以下この項及び次条第1項において「継続的給付」という。）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3 第1項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。

4 第1項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第209条第1項ただし書及び第2項から第4項までの規定を準用する。

5 第1項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する第209条第4項に規定する損害を除く。）に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。

6 第1項の規定により他人が所有する設備

を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

7 第1項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

## II. 参考裁判例

### 《最高裁判例》

#### 1. H14.10.15 最高裁第三小

ウェストロー・ジャパン

○宅地の所有者は、他の土地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から当該宅地に給水を受け、その下水を公流、下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備を当該宅地の給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情の無い限り、民法220条及び221条の類推適用により、当該給排水設備を使用することができるものと解するのが相当である。

#### 2. H5.9.24 最高裁第二小

民集 第47巻7号5035頁

○建物の汚水を公共下水道に流入させるため隣接地に下水管を敷設する必要がある場合において、高裁は、建物所有者は、隣接地所有者に対し、本件通路部分に下水管を敷設すること及び当該工事を受忍するよう求める権利を有するとした上、本件請求は権利の濫用に当たらないと判示して、これを認容したが、最高裁は、建物が建築基準法に違反して建築されたものであるため除却命令の対象となることが明らかであるときは、建物の所有者において違法状態を解消させ、確定的に建物が除却命令の対象とな

らなくなったなど、建物が今後も存続し得る事情を明らかにしない限り、建物の所有者が隣接地の所有者に対し下水管の敷設工事の承諾及び工事の妨害禁止を求めることは、権利の濫用に当たるとした。

《下級裁判例》

3. H13.8.30 大阪高裁 ウェストロー・ジャパン

○本件土地は、他人の設置した給排水設備を使用しなければ公共水道から給水を受け公共用下水道へ排水することが不可能であり、民法220条、221条の類推適用により、本件土地所有者は、他人の設置した給排水設備の使用が認められた(被告の控訴棄却)。

4. H21.6.23 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○土地所有者は、隣接地の土地に設置された水道管等を所有・利用して自己所有建物に水道等を供給しているから、相隣関係の規定に基づいて同水道管等のための隣接地の使用権を有するとしてその確認等を求めたのに対し、隣接地所有者が同水道管等は自己の所有であるとしてその確認等を求め、予備的に同水道管等を所有することで同土地を占有しているとして同土地の明渡し等を求めた事案において、土地所有者は、隣接地を使用して水道管等を設置しなければ上水道等の供給を受けられないものではないなどとして、民法220条の類推適用を否定した。

5. H25.12.17 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○私道に接する土地の所有者が、建物の新築にあたり私道所有者に対して通行、配管埋設の承諾を求めたところ、これを拒否されたため、所有地を要役地、私道部分を承役地とする地役権の確認を求めた事案で、長

年の利用状況等から黙示の地役権が認められるとしたうえで、地役権の内容としては自動車を含む通行、配管等の埋設・撤去を含むとし、その対価についても、これまで支払われた経緯もないことから無償とする。

6. H27.3.19 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○共有地である私道に、上下水道・ガスの配管敷設工事を計画したところ、一部共有者の反対により工事が中止となった。改めて、全共有者に対して書面で工事承諾を求めたところ、一部共有者が承諾拒否もしくは反対したため、本件工事の承諾及び工事妨害禁止を求めた事案で、本件工事は、私道の一部を一時的に使用して行うものであり、工事実施により、格別の不利益は生じず、本件接続工事は受忍限度の範囲内であるとして、本件接続工事をすることを承諾すること及び本件接続工事を妨害してはならないとした。

7. H29.2. 9 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○周囲を他人所有土地に囲まれた土地において、当該土地は袋地であり、車両を含む圍繞地通行権を認めたものの、建築基準法に定める接道義務を満たしていない土地であるため、居住用建物の建築ができないことから、ライフラインの配管敷設の必要性は認められないとした。

### おわりに

他人所有私道の通行、掘削承諾については、取引の中で紛争になりやすい事項であり、当機構に寄せられる電話相談でも、「通行料の支払いを請求されている」「掘削承諾に応じたくない、高額な承諾料を請求されている」といった内容の相談が、一般消費者からのみ

ならず、仲介業者からも多数来ています。

裁判例や「委員会における指摘事項」にもあるように、ライフラインにかかる使用であれば基本的には使用権原が認められており、償金がかかるケースも限られてくると思われませんが、不要な紛争を避けるためには、売買契約にあたって事前に私道所有者からの承諾書を取得しておくこと、近隣私道使用者への連絡をしておくことが肝要かと思われま



[時系列]

年月日	内 容
平成 29 年 2 月頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A は、Y の委任を受けた私道管理者として、本件私道に接する土地の所有者に対し、「本件私道は個人の所有地であり、所有者の許可なく使用（通行を含む）、もしくは境界に関する一切の行為を禁止する、無断で掘削等をした場合、民法 709 条の不法行為として損害賠償の対象となる」等の内容を記載した書面を投函している。</li> </ul>
平成 30 年 1 月頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X 1 らは、既存建物の老朽化もあり、所有土地上に賃貸用建物を建築する計画を立てたところ、工事会社から既存配管の老朽化等のため、前面道路から新しい管を引き込む必要がある旨の説明を受けた。</li> </ul>
平成 30 年 2 月頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X 1 らは、A に連絡し、配管工事等のため、私道の掘削工事の承諾を Y に依頼して欲しい旨伝えた。しかし、A は、Y の意向ということで、掘削に関する承諾料として 3,996,000 円を請求してきた。</li> </ul>
平成 30 年 5 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X 1 らは Y と直接の話し合いを希望する旨、Y に書面で申し入れたが、Y からの回答はなく、A から、直接 Y に連絡しないこと、提示した承諾料を支払わなければ、掘削は認めないと恫喝された。</li> </ul>
平成 30 年 6 月頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X 1 らは弁護士を代理人として、A との交渉を依頼。弁護士は、A に Y の代理人である旨の証跡を要求するも、A からは代理人であることの証跡は提出されなかった。</li> </ul>
平成 30 年 7 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X 1 らは弁護士を介して、Y に掘削に関する承諾書の提出を求め、A は Y の代理人であることの証明もできないので、Y としか話をしない旨、弁護士が代理人となる旨を書面で送付した。</li> </ul>
平成 30 年 9 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件提訴</li> </ul>
平成 31 年 3 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件判決</li> </ul>