

最近の裁判例から (16) – 私道の掘削承諾 –

土地所有者の私道所有者に対する私道掘削工事の承諾が認められた事例

(東京地判 平31・3・19 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

私道のみには接道する土地の所有者が、建物建築のため当該私道所有者に給排水管等の掘削工事の承諾を求めたところ、多額の承諾料を要求されたことから、当該私道の掘削工事の承諾及び妨害禁止を求めた事案において、その請求が認められた事例（東京地裁 平成31年3月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

東側の私道のみには接道している土地を所有するX（原告）は、本件土地上の建物が築50年を超え老朽化が進んでいることから、同建物の建替えを検討していた。本件土地には、同建物に接続する既存の給排水管及びガス管が存在するものの、昭和40年代に埋設されたもので、老朽化が顕著であり、導管の口径や材質においても、これらを引き続き使用することは現実的に難しいことから、Xは、新たな導管の引き込みのため、本件私道所有者Y（被告）に、本件私道の埋設管から導管を新たに埋設すること及びこれに付随する掘削工事をするための承諾を求めた。

これに対し、Yは、Xが建築予定の建物は賃貸用アパート（収益物件）であり、Xの利益のための建築計画であるので、本件私道の掘削を受忍する義務はないとし、Xに対し、承諾料として、399万円余を請求した。

Xは、Yに対し、本件私道につき、本件掘削工事の承諾と、本件掘削工事の妨害禁止を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

（掘削工事の必要性）

①本件土地には、給排水管及びガス管の既存導管が存在するものの、既存導管は、昭和40年代に埋設されたものであり、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、使用期間の目安が20年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・耐震性の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、本件私道埋設管に本件土地に引き込む導管を新たに接続する工事を行う必要があると認められる。

この場合、本件掘削工事（本件新設管を本件土地南側に集約して本件私道埋設管に接続することとし、限定された範囲内のみ掘削し、都度埋め戻しする）が最もYへの損害が少ない方法であると認める。

以上によれば、本件掘削工事は、本件私道埋設管に接続する本件新設管を埋設するために必要な範囲内で本件私道を使用するものであると認める。

（Yの承諾義務）

民法220条、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、これらの趣旨からすれば、現代の生活に必要な給排水・ガスについても、民法220条、221条1項及び下水道法11条の類推適用により、給排水・ガス管の設置のために必要な範囲内で土地を掘削し工事を行うことについて、土地所有者は承諾する義務があるというべきである。

本件掘削工事は、本件私道埋設管に接続する本件新設管を埋設するために必要な範囲内で本件私道を使用するものであるから、Yは本件掘削工事を承諾する義務がある。

(工事妨害禁止の必要性)

Yは、Xが本件掘削工事の承諾を得ようと交渉した際、X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からすると、Yが本件掘削工事に対して妨害行為に出るおそれがある。したがって、Xは、Yに対し、工事の妨害行為を禁止する必要がある。

(被告の主張について)

Yは、裁判上、Xに対し、本件私道の使用の承諾料として、199万円余を求めているが、前述のとおり、民法220条、221条1項及び下水道法11条の類推適用によりYは本件掘削工事を承諾する義務がある。

仮にYが本件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、本件私道が道路として使用されていることからすれば、Yに損害が生じることが考え難いし、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。

(結論)

したがって、Xは、Yに対し、民法220条、221条1項及び下水道法11条の類推適用により、本件私道につき本件掘削工事を行うこと

の承諾及び同工事の妨害禁止を求めることができる。

3 まとめ

民法220条では、高地の土地所有者は、下水道等に至るまで他人の低地を通じて水を通過させることができると規定されており、同法221条1項では、土地所有者は、所有地の水を通過させるため、高地又は低地の土地所有者が設置した工作物（例えば排水管）を使用できると規定されている。また、下水道法11条1項では、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できると規定されている。

私道の掘削をめぐるトラブルでは、私道所有者から承諾料を要求されることも珍しくないが、本判決は、上記の法律条項を類推適用し、私道所有者は、隣接地の所有者から、給排水管及びガス管の埋設のための掘削工事を求められた場合には、必要な範囲で承諾する義務があると事案判断しており、実務の参考となる。

(調査研究部調査役)