

最近の判例から (16) – 建築基準法違反 –

マンション区分所有者の建築確認上の敷地の一部におけるマンション建築の禁止を求めた請求が棄却された事例

(東京地判 平25・9・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンションの区分所有者が、マンション建築の際に建築確認対象地積の一部とされた土地に、新たにマンションが建築されることで、マンションが建築基準法違反となり、価値が毀損されるなどとして、区分所有権による妨害排除請求権に基づく建物建築の禁止を求めた事案において、新たなマンション建築と、マンションが建築基準法違反となることには因果関係は認められないとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成25年9月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主A（訴外）は、分譲予定土地と、関連会社B所有の隣接土地（以下「対象土地」という。）を併せ、マンション（以下「本件マンション」という。）の建築確認対象地積とし、マンションを建築、分譲した。本件マンション所在地域の規定容積率は400%であったが、本件マンションの敷地として登記されている部分のみで容積率を算定した場合、容積率は900%を超過している。

X 1（原告）は、昭和56年9月、Aから本件マンションの303号室を購入した。

Aは、X 1に対し、本件マンションは建築確認対象地積（3361.50㎡）と分譲対象地積（1585.47㎡）が異なるが、建物を再建築する際は、Bから対象土地の提供を受ける旨保証すると説明し、また、Bから対象土地を第三者に転売しないこと及び現行建築基準法等の許可がない限り対象土地に建物等を建築しな

い旨の同意を得ているとし、これを保証すると約束（以下「本件約定」という。）した。

その後、中古取引として、X 2（原告）は307号室を、X 3（原告）は、409号室を購入した。（以下、X 1、X 2、X 3を併せ「X 1ら」という。）

Bは、平成13年8月10日に、対象土地をCに売却したが、その際、B・Cは、本件約定をCが承継し、Cが将来、対象土地上で開発を行う場合、本件マンション管理組合の同意を得る旨の合意をした。

Cは、平成16年3月26日に、対象土地をDに売却した。Dは、マンション建築の計画にあたり、本件マンション区分所有者180戸中、X 1を含む159戸に、区分所有面積1㎡当たり1万円を支払い、確認済証の発行も受けたが、経営の悪化から、建築には至らなかった。

Dは、平成18年6月29日に、対象土地をEに売却した。Eは、本件マンション管理組合との間で、同組合がEの建物建築を承諾し、Eが工事迷惑料1500万円（着工時50%、竣工時に50%）を支払う、Eが対象土地を転売した場合、買主にこれら義務を承継させる旨合意（以下「本件合意」という。）し、建築確認済証の発行を受けたが、Eが建築計画を中止し、建築には至らなかった。

その後、対象土地は、EからFに転売され、更に、FからY 1（被告）、Y 2（被告）（以下「Y 1ら」という。）に転売され、Y 1らはマンション建築に着手した。

X 1らは、Y 1らのマンション建築により、

本件マンションが違法建築物となることで、価値が大きく毀損される、また、本件約定の存在を知っていながら、対象土地にマンション建築を行うY1らの行為は、権利の濫用であるとして、各区分所有権による妨害排除請求権に基づき、Y1らのマンションの建築禁止を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してX1らの請求を全て棄却した。

本件マンションは、Bの承諾の下、対象土地もその敷地として建築確認を受け、また、対象土地売却時には、本件約定を買主に承継する旨の合意もあったから、建築確認時には、対象土地も敷地とすることが許された適法な建築物であったと認められる。

しかしながら、本件約定が、D以降の買主に承継されたことを示す証拠はなく、少なくともY1らが本件約定を承継したとは認められないから、遅くともY1らが対象土地を取得した時点において、本件マンションの各区分所有者が、対象土地を建築基準法上の敷地とする法的権原を有しているとは認められず、規定容積率を超過する違法建築物になっていたというべきである。なお、本件マンションが、対象土地も敷地として建築確認を受けたことによって私法上の敷地利用権が付与されるものではないから、本件マンションの容積率超過と、マンション建築との間に因果関係は認められない。

また、Y1らは、対象土地購入時、対象土地も本件マンションの敷地として建築確認を得ていたことを知っていたと認められるが、対象土地は敷地権登記されておらず、Y1らは、本件約定を承継したと認識していたとは認められないこと、Y1らは、建築確認済証の発行を受け、建築基準法に沿った建物を建

築しようとしていること、Y1らは、本件合意を承継し、1500万円を支払う意思があること、他方、X1らは、本件約定が承継されなければ、対象土地を譲り受けた第三者に対抗できる権原を有しないことを容易に認識し得えた状況で、本件マンションの各専有部分を購入したこと、対象土地に敷地利用権を有しないX1らは現状において、本件各土地を敷地として建築確認申請をすることは許されないこと、X1らの区分所有建物は、不動産鑑定士の鑑定評価額を考察しても、Y1らのマンション建築により価値が大きく毀損されるとは認められないこと、X1を含む本件マンションの区分所有者の多くは、Dが対象土地に建物建築する条件に1㎡当たり1万円の補償金を受領したこと、本件マンション管理組合は、Eと本件合意をしていたこと等を総合考慮すると、Y1らのマンション建築が、権利の濫用により許されないと解することもできない。

3 まとめ

本件においては、原告の請求は棄却されているが、築年数が経過していくほど、買主にとっては、分譲当時と同規模の建物が建築できるか否かは重要な問題となり、特に違反建築物となれば、財産価値にも影響が生じる。

このため、建築確認対象地積に他人地を含んでいる不動産取引の場合は、その取引時点での状況（建物の有無、地上権・賃借権の有無、使用承諾書面の有無等）を調査・確認し、説明・記載することが重要であると考えられる。

最近の判例から (17) – 位置指定道路の通行権 –

位置指定道路に接する土地の買主が、設置されたフェンスにより、建築確認が取得できなか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25・8・9 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

北側の私道（位置指定道路）と南側私道に接する土地を購入した業者買主が、北側私道との境界付近に設置されたフェンスにより、建築確認上の接道要件を満たすことができず、損害を被ったなどとして、私道共有者全員に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、位置指定道路により接道要件を満たすものとして建築確認を得ることが、私法上当然に保護された利益ということとはできないとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成25年8月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

業者買主X（原告）は、平成23年9月19日、A、他3名から、土地（以下「原告土地」という。）と建物を共に購入した。なお、購入時、原告土地と北側に隣接する私道（以下「本件私道」という。）とは石塀によって画されており、原告土地から本件私道に出入りできず、公道への出入りは専ら南側私道を利用して行われていた。

本件私道は昭和30年6月1日、B（Y（被告）の祖父）が自己所有の敷地を分筆し、建築基準法42条1項5号の規定による道路位置指定を受けた位置指定道路であった。Bは、道路位置指定の申請にあたり、本件私道南側の原告土地の元の所有者Cにも土地の提供を求めたが、Cは、道路位置指定を受けること

は承諾したが、土地提供を拒否したため、Bは私道敷地を全て自己所有土地から提供した。なお、当時、本件私道とCの土地の境界付近には、全面に石塀が設置されており、本件私道への出入りはできない状態であった。

Xは、原告土地を4区画に分割して、北側の2区画は本件私道により接道要件を満たすことで建築確認を得ることとして、石塀のうち原告土地と本件私道の境界付近に設置されている部分を撤去したが、現実の出入りは、北側の2区画も南側に設けられる通路を利用する計画での分譲を予定していた。

Xは、原告土地の引渡しを受ける前から、Yに、本件私道によって原告土地の建築確認を得ることの協力を求めたが、Yは、道路位置指定申請時の経緯もあり、Xの要請には応じられない旨回答した。

Yは、平成24年3月末頃、石塀があった部分に沿った境界付近に沿ってフェンスを設置し、これにより原告土地から本件私道へ出入りすることはできなくなった。

Xは、同年5月30日頃、Yに対し、フェンス等の撤去を求める書面を送付したが、撤去されなかったため、原告土地を北側1区画、南側2区画に分割し、北側1区画は、南側私道に至る通路により接道要件を満たすよう計画を変更、建築し、分譲し完売した。

Xは、Yはフェンスの設置により、建築基準法45条1項の趣旨にある、私道を法律的、

物理的に消滅させられない利益を侵害し、Yを含む本件私道の他の共有者は、何ら負担のないなかで建築確認の取得を妨害したとして、不法行為による2047万円余の損害賠償請求を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を全て棄却した。

外部との交通につき代替手段がないなどの理由により日常不可欠なものとなった位置指定道路の通行に関する利益は、私法上も保護に値するというべきであり、通行を妨害する敷地所有者に対して妨害行為の排除を求める権利（人格権的権利）を有するというべきであるが、位置指定道路を公衆が通行できるのは、本来は道路位置指定に伴う反射的利益にすぎず、その通行が妨害された者であっても、当然には道路敷地所有者に対する妨害排除等の請求権を有するわけではない。

同様に、建築基準法45条で、私道の変更、廃止により、敷地が接道要件を満たさなくなった場合、特定行政庁がその私道の変更、廃止を禁止し、又は制限できる旨定めていることが、直ちに、当該私道に接する土地の権利者の通行する利益が、当然に私法上保護されると解することはできず、同様に、位置指定道路に接する土地の権利者が、位置指定道路により接道要件を満たすものとして建築確認を得ることが、当然に私法上保護された利益ということとはできない。

道路位置指定に係る申請は、専ら本件私道の北側及び西側の土地のために行われたものであり、50年以上の長期にわたり原告土地の通行には利用されたことがないのみならず、原告土地上の建物について本件私道により接道義務を満たすものとして建築確認が取得されたこともない。Xも、専ら南側私道が利用

されている状況を認識した上で原告土地を一括購入したものであって、これらの事情からすると、原告土地について、本件私道を通行することや、本件私道により接道要件を満たすものとして建築確認を得ることが必要不可欠のものとは認められないのであるから、原告土地について本件私道により接道要件を満たすものとして建築確認を得ることが法律上保護された利益と認めることはできないというべきである。

Yがフェンス等を設置し、Xが原告土地について本件私道により接道要件を満たすものとして建築確認を得ることができなかつたとしても、フェンス等を設置し、その撤去に応じなかつた行為が、Xに対する関係で不法行為上違法な行為ということとはできず、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本件は、私道（位置指定道路）所有者のフェンス設置により、同私道を利用しての建築確認の取得を妨げられたとして不法行為による妨害排除等を請求したが、同私道および南側私道の利用状況等から、通行を妨害する私道所有者に妨害行為の排除を求める権利（人格権的権利）が認められなかつた事案である。

本件と同様の判決例は数多く、特に目新しいものではないが、本件のように、仲介業者のみならず、開発業者においても、関係判例の把握、確認が不十分であると考えられ、その損害も大きくなる可能性があることから、私道の利用の可否などを慎重に調査すべきであろう。

なお、42条2項道路においても、類似の事例（東京地裁平成22年3月18日判決 判例タイムズNo1340 161ページ）もあるので参考とされたい。