

最近の裁判例から (3) - 隣地との紛争 -

前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令 2・1・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

隣地所有者が前所有者との境界の合意を覆したことにより、売買代金の減額を余儀なくされたとする、土地売主から隣地所有者に対する売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 令和 2 年 1 月 30 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年 3 月、古家付き土地（本物件）の所有者であった A は、測量士に本物件の境界確定作業を依頼した。

本物件の北東側隣地（本件隣接地）は、Y（被告・個人）と Y が取締役を務める B 社の共有であったところ、Y の子で、B 社の代表取締役である C が Y の委託を受けて境界の立会いを行い、Y を代理して測量士が作成した筆界確認書（本件確認書）に署名押印した。本件確認書では、本物件と本件隣接地の境界は、直線として描かれていたが、境界付近には、境界線を跨ぐ形で万年堀（本件堀）が築造されていた。境界立会いの際、本件堀が本物件、本件隣接地いずれの所有者のものかの確認はなされなかった。

同年 6 月、A は本物件を X（原告・宅建業者）に売却（公簿面積による売買）し、本件確認書は、A から X に引継がれた（本訴において X は、本件堀は A の所有物であるとの説明を A から受けたと主張）。

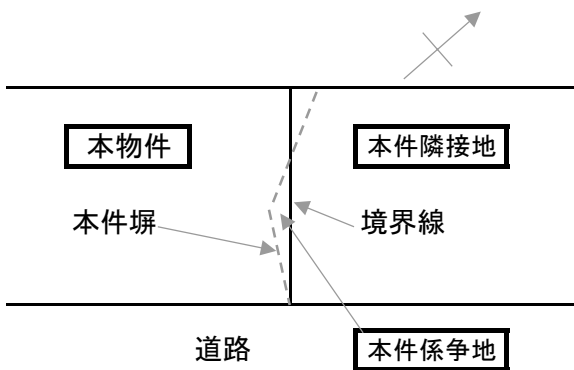
同年 8 月、X は分譲マンション建築を目的とする宅建業者 D 社と、①売買金額：4 億 5404 万円、②引渡日：同年 9 月 28 日、③引渡

しまでに本物件内の家屋・本件堀を解体・撤去し、隣地からの樹木の越境を解消する、等の条件で本物件の売買契約を締結した。

同年 9 月、D 社担当者が C を訪れたところ、Y は、本物件と本件隣接地との境界は本件堀沿いで、本件堀は自己の所有であるとして、本件堀や境界付近の樹木の撤去を拒絶した。

同年 10 月、X は、Y が所有権を主張する本件確認書上の境界線と本件堀で囲まれた部分（本件係争地）を本物件から分筆してこれを売買対象から外し、売買代金を 3000 万円減額したうえで、D 社に引渡した。また X は、本件係争地の買取りを Y に求めたものの、Y はこれを拒否したことから、平成 31 年 1 月、X は Y が境界合意を覆したことにより、本物件の売買代金減額を余儀なくされたとして、その賠償を Y に求めて提訴した。これに対して Y は、本件確認書は錯誤により無効であるとして、争った。

＜概略図＞



※公図上も境界は直線とされている

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を認容した。

(境界確認の錯誤無効の成否について)

Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件塀の現況のとおりに湾曲しているところ、境界確認作業の際にはCと測量業者が本件塀に沿って双方の土地の境界を確認したなどとして、本件確認書による境界確認はYの錯誤によるものとして無効である旨を主張する。

しかしながら、確認作業の際にAの依頼により立ち会った測量士は、Cに対しては本件塀が双方の土地との境界に沿うものではない旨を説明し、Cからは双方の土地の境界は本件塀の現況のとおりであるとも聞いていない旨を証言するところ、その証言が不合理であるといえるだけの客観的な事情は特に見当たらないし、他に確認作業の際に双方の土地の境界が本件塀の現況に沿うものであるとの確認がされたことを認めるに足りる的確な証拠はない。したがって、境界確認に当たり、Yにおいて、双方の土地の境界が本件塀の現況のとおりであると信じていたことを認めるには足りないといわざるを得ず、Yの主張は前提を欠くものである。

またCは、本件確認書添付の図面において、本物件と本件隣接地の境界は直線として描かれていることを認識しており、本件塀が境界であると認識していたのであれば、自らの認識と明らかに異なる内容の本件確認書に押印したこととなり、これについて錯誤があったとしても、重大な過失があったということができ、Yがその無効を主張することはできない。

Xは、Aから本物件を購入したことにより、本件確認書のAの地位を承継したことから、Yが正当な理由なく両者間の合意である本件

確認書と異なる主張をすることは、Yの債務不履行にあたり、YはこれによりXに生じた損害についての賠償義務を負う。

(結論)

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件は、境界確認書の締結後にその内容に異議を唱えた隣地所有者に対する売主による売買代金減額分の損害賠償請求が認められたものである。

本件はその後、この判決を不服とした隣地所有者Yが控訴し、控訴審において、売主業者Xが隣地所有者Yに買取りを求めていた部分(本件係争地)について、隣地所有者Yがこれを1200万円で買い取ることで、両者の和解が成立した。

本件は、境界トラブルに関する係争の一事例であるが、裁判記録によれば、境界塀がいずれの所有であるかについても、両者間に見解の相違があったようで、境界確認を行った際にこれがいずれの所有なのかについて、両者間で確認がなされなかったことも、本件が係争に至った一因と考えられる。

同様のトラブルを回避するためにも、境界確認を行う際には、塀や樹木等境界周辺に存在するものについては、それらがいずれの所有であるかを明確にしたうえで、越境物の存在が判明し、これを直ちには撤去しないこととした場合には、その越境物の存在と取扱い(例えば、塀であれば再築造時には越境を解消する等)についての合意書面を境界確認書とともに取り交すことや、売主による買主へ境界明示にあたり、必要に応じて隣地所有者の立会いを求めるといったことが望ましいものと思われる。

(調査研究部主任研究員)