

最近の裁判例から (12) – 上水道工事等承諾請求 –

上水道についても下水道法を類推適用して他人の土地に給水設備を設置することや他人の土地を使用することが認められた事例

(札幌地判 令 2・10・29 ウェストロー・ジャパン) 和田 秀之

土地所有者が、その隣接する土地所有者らに対し、給排水装置の設置並びに設置工事に必要な掘削及び土地使用の承諾を求め、その承諾が認められた事例。(札幌地裁 令和 2 年 10 月 29 日判決 ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X は、後記〔概略図〕の土地（本件土地 3）を所有しているが、本件土地 3 に建物を建てるに当たり、隣接する北西側の土地（本件土地 1）に公共汚水・雨水枡及び給排水装置（上下水道管）を、隣接する北側の土地（本件土地 2）に給排水装置（上下水道管）を、それぞれ工事により設置する必要があるため、本件土地 1 及び本件土地 2 の各所有者（Y 1、Y 2、Y 3、Y 4、Y 5）に対してその承諾を求めた。

【本件土地 1、本件土地 2 について】

(1) 本件土地 1 の所有者

X、Y 2、Y 3 が各 6 分の 1、Y 1 が 6 分の 2、Y 4、Y 5 が各 12 分の 1 を所有。

(2) 本件土地 2 の所有者

X、Y 2 が各 4 分の 1、Y 1 が 4 分の 2 を所有。

(3) 設置に必要な土地の範囲

【概略図】のアイウエオカキアの各点を順次直線で結んだ範囲

【X の主張】

本件土地 1 のうち【概略図】のアイウキアの各点を順次直線で結んだ範囲と、本件土地 2 のうち【概略図】のウエオカキウの各点を

順次直線で結んだ範囲につき、

- (1) 本件土地 1 の上記範囲への公共汚水・雨水枡及び排水装置の設置、本件土地 2 の上記範囲への排水装置の設置の各承諾
- (2) 上記設置工事にために必要な掘削及び及び土地使用の承諾
- (3) 隣地使用の権利に基づき、本件土地 1 及び本件土地 2 の上記範囲への給水装置の設置の承諾並びにその設置工事のために必要な掘削及び土地使用の承諾を要求。

【Y らの主張、応訴態度】

Y 1（法人）は、公示送達による呼出しを受けたが本件口頭弁論期日に出頭せず、Y 2（法人）は、X が本件土地 3 を所有し、Y 2 が本件土地 1 を、Y 2、Y 1 は本件土地 2 を所有していることは認めるも X の工事の範囲等については不知。Y 3（個人）は、本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面を提出しない。Y 4 及び Y 5（個人）は要求を認めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の要求を全面的に許容した。

(隣接地に給排水設備を設置する権利及びその発生要件について)

- (1) 下水道法 11 条 1 項は、下水道の整備により都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与することなどの目的（下水道法 1 条）を達成する必要があることから、建築物の所有者等に対して下水を公共下水道に流入させるた

めに必要な排水管その他の排水設備を設置する義務を負わせたこと（同法10条1項）を受け、義務を負う者が、①他人の土地や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な場合に、②他人の土地又は排水設備にとって最も損害の少ない場所又は箇所及び方法により、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旨を、同条3項は③当該排水設備の設置等をするためやむを得ないときは、他人の土地を使用することができる旨を規定している。同条1項及び3項は、民法220条及び221条の特則と解される。

(2) 上水道の給水設備については、上記(1)に係る明文の規定を欠いているが、民法220条及び221条は、低地に対する排水や通水に必要な場合の他人の土地の工作物を利用する権利を認めていて、上下水を問わず、通水の必要に応じて他人の土地を利用し得る趣旨を見出すことができる。加えて、上水道の給水は、衛生的で快適な居住環境を確保する上で不可欠な利益に属するもので、宅地利用の重要な部分を占めるのであり、給水設備を設置する必要性が大きい。また、水道の整備は公衆衛生の向上を図る目的のものといえる（水道法1条）ところ、こうした目的は、下水道の整備の目的（下水道法1条）と同一である。

そうすると、同じ目的を有し、その通水のための設備を整備する必要性が高い上水道について、下水道法を類推適用して、他人の土地に給水設備を設置することができ、他人の土地を使用することができるかと解するのが相当である。このような権利には、当該他人の土地の所有者に対し、設備の設置や使用の承諾を求める権利が含まれると解される。

（Yらとの関係について）

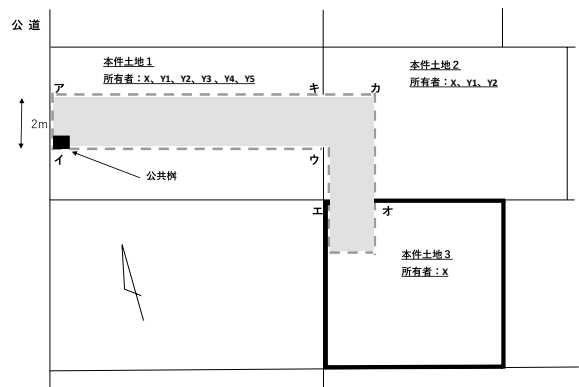
Y3は、事実を争うことを明らかにしないものと認め、これを自白したものとみなし、Y4

及びY5とXの間では、事実は争いが無い。

Y1、Y2との関係については、本件土地3には、本件土地1及び2に給排水設備（上下水道管）、公共汚水・雨水枡等を設置しなければ上下水道を通水し得ないし、給排水設備の工事を行うには、その設置場所に人が立ち入る必要があると考えられる。

そして、給排水管及びその設置工事の規模に鑑みると、その設置のために必要な掘削の範囲、立入りその他の使用の範囲は、【概略図】のアイウエオカキアの各点を順次直線で結んだ範囲であると認められるので、Xの請求はいずれも理由があるから許容することとする。

【概略図】



3 まとめ

R5.4.1施行の民法改正において、電気・ガス・水道らに類する供給等を、継続的に受けることができない土地の所有者は、その目的、場所及び方法を他人の土地・設備の所有者にあらかじめ通知した上で、必要な範囲内で、その土地にライフライン設備を設置する権利や、設備を使用する権利を有する旨が、明文化されている。

詳しいポイントについては、法務省民事局HPで紹介されている「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」が参考になるので参照されたい。

（調査研究部 調査役）