

温泉供給に関する本件契約は、別荘地売買契約に付随する契約である。付随契約について温泉供給を受ける側が更新権を有するか否かにつき、本判決は、別荘地購入者にとって温泉供給を受けることが別荘地購入の前提あるいは主要なメリットであるか否かという観点から検討を加えてこれを肯定したものである。すなわち、主たる契約の目的にとつて付随契約が重大な影響を有していることが重視されたのである。

同一当事者間において複数の契約が同時に締結された場合において、付随契約上の債務不履行が主たる契約の解除事由となるか否かという問題について、近年注目すべき最高裁判例が出された。この事案は、リゾートマンションの売買契約と同時にスポーツクラブ会員権契約が締結された場合に、屋内プールの完成の遅延を理由として、買主が民法五四一条に基づいてしたマンションの売買契約の解除の効力が争われたものであるが、上告審最終三小判平八・一一・二民集五〇巻一〇号二六七三頁、判タ九二五号一七二頁、裁時一一八三三五頁、判時一五八五号二二頁ほかは、解除することができるとした。

このように、付随契約の不履行であっても、それがため主たる契約の目的が達成できなく

なる場合には、それを理由として主たる契約の解除が認められるとされたが、本判決は、付随契約の更新権の有無という、異なった局面において、同様に、付随契約の存続が主たる

契約の目的達成のための重要性を指標として判断を示しており、理論的に参考価値が高いので紹介する。
(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(10)

位置指定道路の通行権

(東京地判 平二三・一・一七 判タ一〇七四―一九六) 小松 章剛

分筆及び遺贈によって袋地となった土地に隣接する位置指定道路について、圍繞地通行権は認めなかったものの、人格権に基づき、自動車通行を含む通行権を認めるとともに、右通行権に基づく妨害排除・予防請求を認めた事例(東京地裁平成一三年一月一七日判決 控訴 判例タイムズ一〇七四号一九六頁)

一 事案の概要

東京都内に土地を所有するA(原告Xの伯父)は、もともと一筆であった土地を、昭和三七年から昭和四二年にかけて、順次八〇―一

六、八〇―一七、八〇―二六及び八〇―二三に分筆し、八〇―二六の土地にアパートを建築するた
め、昭和四二年五月に、八〇―一六及び八〇―一七の土地の南側の一部に建築基準法四二条
一項五号の道路位置指定(幅約四m、長さ約
二〇m)を受けた。

Aは、昭和四六年四月死亡し、八〇―二六の土地(アパートを含む)はXに、八〇―一六及び八〇―一七の土地はYに遺贈され、分筆で残った八〇―二三の土地はBに相続されたことにより、八〇―二六(X所有地)は袋地となったが、八〇―二三の西側部分で幅約一mの空地(以下、

「西側空地」という。を通路として使うほか、本件位置指定道路も、自動車等で通行していた。

その後、本件位置指定道路(本件土地)上に、Yや、Yの所有する店舗の賃借人らが、自動車を駐車したり、花壇や鎖を設置するなどし、Xらの通行に支障をきたすようになったことから係争となった。

Xは、①本件土地について、圍繞地通行権及び道路位置指定に基づく自由通行権の確認、②圍繞地通行権ないし自由通行権に基づく妨害排除請求として、Y居宅建物の越境部分、塀、花壇、鎖等の撤去、③圍繞地通行権ないし自由通行権に基づく妨害予防請求として、一切の工作物の設置、又は自動車等の駐車等の禁止を求めて訴えを提起したものである。

これに対し、Yは、八〇・二六の土地上のアパートの入口が西側にあることや、公道に通じる西側空地の利用状況等から、圍繞地通行権の成立するのは西側空地であるとし、車両駐車により通行を妨害したことはなく、花壇や鎖等についても、移動、取り外しの可能なもので、Xの妨害排除及び妨害予防請求は理由がないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断

を下した。

(1) 圍繞地通行権については、分筆や遺贈の経緯によって、本件土地は袋地になったもので、民法二一三条により、Xは圍繞地通行権を有するが、本件建物の構造や、西側空地の通路の機能、本件位置指定道路の利用状況等に鑑みると、西側空地が、原告にとって公路に出るための通行上最低限の必要を満たすものであり、したがって、圍繞地通行権を有するのは、本件位置指定道路ではなく、西側空地であると認められる。

(2) 本件土地の通行権について、最高裁判決(最一小判平九・二二・一八 民集五一〇一〇四二四一判時九五九一五三)の要件に照らし、現実の開設状況、日常不可欠の利益、通行利益を上回る著しい損害について検証すると、Xのみならず、本件土地に面して生活する者にとっては、本件土地を自動車で通行することが日常生活上不可欠となっており、とりわけXは、身体障害者一級の認定を受けており、本件土地を自動車で行うことが不可欠の利益であることから、Xは、人格権に基づき、自動車による通行を含めて、本件土地を通行する権利を有するものと認めるのが相当である。

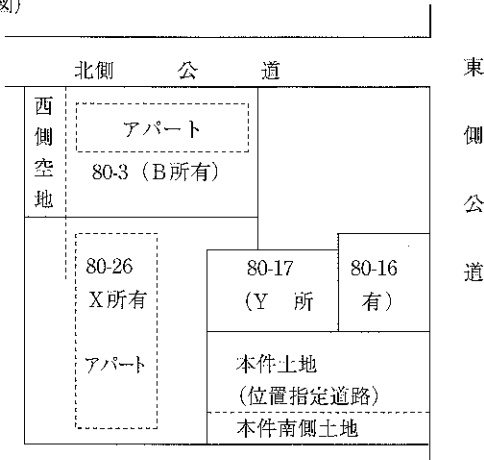
(3) 通行権に基づく妨害排除ないし妨害予防

の請求については、通行権が人格権に基づくものであることから、日常生活において支障なく、自動車も含め通行することができる権利を全うすることが確保されるならば、人格権の行使としては十分であるとして、本件においては、Yには、緊急時における避難や、緊急車両の進入を確保する義務があり、緊急時において移動が困難なもの、すなわち花壇や杭等の撤去、並びに通行を妨害する工作物の設置や駐車等の禁止を認めたが、それ以外の越境が僅少であるYの建物、塀の部分や可動性のある入口杭、入口鎖等は通行の妨げにならないとして、撤去等の請求を斥けた。

三 まとめ

私道の通行権に関する判例は数多く、本誌においても、上述の最判例(No四〇一九九八・〇六)や、二項道路について、最判(平一一・一・二七 No四六二〇〇・六)、東京高判(平一一・二二・一六 No四七二〇〇・一一)等がある。建築基準法四二条一項五号に基づき、いわゆる位置指定道路は、本来的には、一般の通行に供するという観点よりも、むしろ、建物の利用、防災の面から規定されているものであり、実態として道路の形態を備

(別図)



(調査研究部長)

えているものにつき、同法上の道路として認めようとするものである。本判決は、位置指定道路の通行権に関する最高裁の判例を踏まえ、個別の事情を詳細に検証したうえ、徒歩、二輪車等の通行権のみならず、自動車による通行権を人格権として認め、通行の妨害排除並びに予防排除請求についても、緊急時の避難、通行を要件として認めた点が今後の参考になる。

最近の判例から

(11)

マンションの老朽化による建替え決議

(大阪高判 平二・九・二八 判時一七五三・六五) 村川 隆生

建築後約三〇年を経過したマンションの建替え決議が五分の四以上の圧倒的多数の賛成により成立したが、建替えに異を唱える非参加者が建替え決議の無効を求め、他方、買

多数の賛成を得て成立し(区分所有者数は合計二六〇名余)、同時に買受指定者としてZが指定された。

受指定者が、非参加者らに対して売渡し請求に係る登記手続及び建物の明渡しを求めた事案において、決議は区分所有法六二条一項所定の実体的決議有効要件を具備しているとして、建替え決議を有効であるとした事例

なお、本決議は各棟ごとにされたが、あくまでも団地内の全棟の一括建替えを内容とし、かつ、各棟で同一の決議が成立することが条件とされていた。

(大阪高判 平二・九・二八判決上告(上告棄却))

同年八月に買受指定者Zが決議への非参加者Xらに対してその所有区分建物の時価による売渡しの請求をした。これに対し、建替えに異を唱えるXらが、決議に賛成した区分所有者Yらを相手に建替え決議の無効確認を求めた。一方、ZがXらに対し売渡し請求にかかる区分建物の所有権移転登記手続及び同建物の明渡しを求めたものである。一番は、Xらの請求を棄却したので、Xらが控訴したものである。

一 事案の概要

千里ニュータウンの一角に、昭和四二年に建築され二九年を経過した一二棟からなる団地のマンション(鉄筋コンクリート造り四階建て)について、平成八年四月、団地内の各棟ごとに建替え決議が五分の四以上の圧倒的

Xらは、建替え決議が、法六二条一項所定