

最近の判例から

(9)

圍繞地通行権の幅員について

建築基準関係法令を斟酌した事例

(東京地判 平一・七・二七 判タ一〇七七―二二二) 倉橋 秀夫

公道に接する土地の共有物分割により袋地となつた土地の圍繞地通行権の範囲(幅員)について争つた事案において、建築基準法令上建物建築に必要な範囲(幅員)の圍繞地通行権を認めると共に、右部分の妨害排除としての建物の一部取壊しと通行妨害禁止を命じた事例(東京地裁 平成一一年七月二七日判決 確定 判例タイムズ一〇七七号二二二頁)

一 事案の概要

公道に接する土地をX、A、Bの三名が共有にて相続し、その後共有物の分割により昭和三十六年九月、公道に接する部分の土地をXが取得し、Aが公道に接しない袋地を取得した。

昭和五五年五月、Aがその所有地に建物を新築するに当たつての確認申請書には、①A

所有地が袋地であり、X所有地を介して公道

に接する場合の路地状部分の長さが二〇メー

トルを超えるものであることより、建築基準

法四三条一項及び東京都建築安全条例三條一

項で要求される幅員を満たすものとして、X

所有地東端の幅員三メートルの土地部分を通

路とすること等が記載されていた。しかしな

がら実際には、X所有地上の通路部分は三

メートルの幅員を満たすことはなく、人の通

行できる程度の幅員のものとして使用が続け

られてきた。その後、A所有地及び建物は所

有権が転々と移転し、平成六年一二月競売に

よりYが所有するに至つた。

平成八年、XはYに対し、現在の通路部分

(幅員一・四メートル)について圍繞地通行権

があることを認めつつ、その余の部分の通行

権は存在しないことの確認を求めて提訴した

(本訴請求)。Xの主張の概要は次のとおりで

ある。①建築基準関係法令による規定は、公

益上の行政目的から建物建築のためその敷地

の用法を制限しているもので、圍繞地通行権

の決定に直接制約を及ぼすものではない。②

X所有地とA所有地に共有物分割がなされた

時点以後の通路の利用状況から考えれば、共

有物分割の前提とされた通路幅は高々二メー

トル程度であつたと考えざるを得ない。③Y

は接道義務を満たさない土地であることを認

識の上極めて安い価格で競落しているもので

あり、建替えができなくなる不利益を受ける

ことはやむを得ない。

これに対し、Yは、①Y所有地は現況が宅

地であり宅地としての効用を全うさせるため

には建築関係法令による制限を斟酌すべきで

ある。②Y所有建物の老朽化に伴い、延べ面

積二〇〇平方メートル超の三世帯住宅を建築

する予定であり、かかる場合の建築関係法令

の規制から四メートルの幅員が必要なもの

である、として、幅員四メートルの通路の圍繞

地通行権を有することの確認及びその範囲内

にあるXの建物の一部撤去並びにその範囲の

土地の通行権妨害行為の禁止を求める反訴請

求を提起した。

二 判決の要旨

これに対し裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 共有物分割当時及びその後の経過に関する事実によれば、XとAとの間でA所有地のための通路幅を二メートルとして分割がなされ、これをもって足りるとする意思であつたと解することはできない。

(2) ① Y所有地は路地状部分が二〇メートル以上ある袋地であり、建築基準法四三條一項及び東京都建築安全条例三條によれば、幅員三メートル以上の通路が必要であること、② Y所有地は宅地であり、周囲も木造一般住宅が存在する地域であること等から、右分割の際、Y所有地のために右建築基準法令を満たす幅員の通路について、X所有地に対して囲繞地通行権が発生したと解するのが相当である。

(3) これにより、Xの建物の一部について取壊しの必要が生じるが、X所有地は四二二平方メートル余の広さがあること、囲繞地所有者であるXは分割当時から所有者であり、X自身が袋地の形成に与つてゐること等の事情からすると利益較量上不当にXを害するものではない。

(4) また、Yの取得目的は、転売による利益を取得することではなく、自ら及び家族の

居住の目的であることから、Yの主張が権利の濫用になるとはいえない。

(5) しかし、Yの主張する四メートルの幅員確保は、本件の囲繞地通行権が生じた昭和三六年当時、住宅の床面積は通常二〇〇平方メートル以下であつたことは周知の事実であること、現在のY所有建物の床面積は一一一平方メートル余であること、幅員を四メートルとした場合Xは広い範囲に亘り建物等の取壊しを余儀なくされることより、認めることはできない。

以上より、三メートルの幅員の囲繞地通行権を認め、Xの建物の一部の取壊し及び右部分の通行妨害行為の禁止を命じた。

三 まとめ

囲繞地通行権の幅員については、建物につき将来建替えに支障が生じることがあつても、分割当事者がこれを認識し前提として分割した以上、当該当事者及びその承継人は、建築基準関係法令に適合するような通行権を主張することはできないと解されるが(東京地判平二・一一・一九判時一三九三号一〇五頁)、本件の場合には、当事者にこのような事情が認められないことより、建築基準関係法令と囲繞地通行権の幅員の問題として取りあげられ、

現状変更的に建築基準関係法令の要請をみたす三メートルの幅員を認めた判決である。周知の論点であるが、参考となり得るものと考えられる。