

最近の判例から (12)

42条2項道路において、自動車通行を拒否することが信義則に反しないとされた事例

(東京地判 平21・4・28 ウェストロージャパン 周藤 利一)

ある土地を所有して居住する原告らが、本件土地を所有する被告Y1並びにY1から本件土地を賃借して建物を所有する被告Y2及びY3に対し、本件土地に通行地役権を有することの確認を求めた事案において、地役権設定契約の存在は認められず、本件土地上の通路部分が建築基準法所定のいわゆる2項道路に指定されているとしても、徒歩及び自転車による通行は妨げられていないのであるから、自動車による通行を目的として本件土地に設置されたポール等の撤去を求めることはできず、その他囲繞地通行権も認められず、被告らが原告らの自動車による通行を拒否することが信義則に反するともいえないとされた事例(東京地裁 平成21年4月28日判決 請求棄却 ウェストロージャパン)

1 事案の概要

本件は、甲土地を所有し建物を建築して居住する原告X1及び乙土地を所有し同土地上に建物を建築して居住する原告X2が、これらに接する丙土地を所有する被告Y1、丙土地を賃借して建物を共有する被告Y2及び被告Y3に対し、丙土地の一部である本件土地について、通行地役権を有することの確認等を求めた事案である。

甲土地は、もとBの所有であったところ、X1が売買によって所有権を取得し、同土地上に建物を所有し、居住している。

N社は、訴外Dから取得した土地を分筆し

そのうち乙土地をX2に売却し、X2は、乙土地に建物を建築し、居住している。

丙土地は、もとGの所有であったが、Hが相続した後、さらに、Y1が相続によって所有権を取得した。Gは生前、Iに丙土地を賃貸したが、相続により、現在、Y1がY3及びその娘婿であるY2に賃貸し、Y2及びY3は、建物を建築し、居住している。

乙土地及び丙土地は公道に接しているものの、他の土地は公道に接していない。甲土地、乙土地及び丙土地の一部は、公道に通じる逆L字状の通路状(以下「本件通路部分」)になっており、建築基準法42条2項のみなし道路とされている。

2 判決の要旨

(1) 本件通路部分について、通行地役権が設定されたかどうか。

① X1が甲土地を取得するに当たって、Bから、本件土地を含む本件通路部分に通行権が設定してあるという趣旨の話はなかった。

② Y1は、GやHから丙土地を含む本件通路部分に通行権が設定してあるという趣旨の話聞いたことはなかった。

③ Dは、乙土地をN社に売却するに際し、X1、Y1らに対し、ガス管等を設置する際、私道が無償で掘削すること、無償で通行(車輛を含む)すること、所有権が第三者に移転されたときも、同様に上記各条件を承継することを承諾する旨の「私道使用に関する承諾

書」に署名・押印することを求め、Y1らはこれに応じたが、上記承諾は建築工事の期間だけの暫定的なものと理解していた。

④ N社は、地権者の承諾があるため自動車の通行が可能であると説明して、X2に乙土地及び車庫付き住宅を売却した。

⑤ 本件通路部分は、従前から近隣住民が徒歩や自転車によって通行をし、新聞配達のパイクが通行していたものの、自動車の通行はされていなかったものであり、分筆前の乙土地はもともと公道に接していたのであるから、平成15年8月ころになって、Dが自動車の通行のための地役権の設定を提案するのは甚だ唐突という印象を払拭できない。また、Dは、X1、Y1らに対し、自己所有地について同様に使用を許諾する旨の「私道使用に関する承諾書」を作成して交付したというが、X1はその交付を受けたと供述しているものの、Y1は、交付を受けていないと供述していることなどからすると、Y1らに対し、交付されたものとは認められない。しかも、X1とY1との間には承諾書は交わされてない。そうすると、D、X1、Y1らの間で本件通路部分に含まれる自己所有地に通行権に関する合意がされたものとは到底いえず、せいぜい、Dが所有土地を不動産業者に売却し、同業者が分筆して建物を分譲することを前提として、不動産をより高額で売却するために、X1、Y1らに対し私道の使用の承諾を得ようとしたにすぎないものというべきである。

そして、Y1らは、本件通路部分の使用承諾は、工事期間の暫定的なものと理解していたのであるから、上記書面が作成されたことによっては、通行地役権を設定する旨の合意があったものとはいえない。

(2) 建築基準法42条2項の道路として指定されている本件通路部分について、自動車による通行の自由が認められるかどうか。

本件通路部分は、従前は、幅員が1.6mから1.48m程度であったが、原告らは、分筆された乙土地等に建物を建築する際、建築基準法42条2項に基づきセットバックして建物を建築した結果、通路の幅員が約2.8m程度となって自動車の通行も不可能な状態ではなくなったため、これを期に自動車による通行を主張しているにすぎない。

そして、X1は、もともと自宅に車庫を有しておらず、本件通路部分を自動車によって通行する必要性が乏しいから、X1にとって、自動車による通行が日常生活に不可欠の利益を有しているとはいえない。

また、X2が自動車を保有し、車庫付き住宅を購入したからといって、本件通路部分の使用について、自動車による通行が不可欠の利益を有することにはならない。

3 まとめ

2項道路や自動車の通行地役権をめぐる判例は数多いが、本件もまた参考となる事例判決として紹介するものである。

原告は、予備的に自動車による通行を前提とする囲繞地通行権を主張したが、裁判所はその主張立証が不十分であるとして認めず、本件土地に設置されたポール、縁石、植木鉢等の撤去等の請求を棄却した。また、被告がポール、縁石、植木鉢等を設置したことは信義則違反とならないとした。

判決はさらに、土地建物の購入者が自動車による通行ができないことは、自動車による通行に支障がないとして分譲した業者の販売方法に問題があったのであるから、分譲業者や仲介業者との間で解決すべき問題であって、その責任を近隣住民に転嫁することは許されないとした。分譲や仲介を行う業者として充分留意すべき点である。

(研究理事・調査研究部長)