
最近の判例から (14)－私道の車両通行・掘削－

建築基準法42条2項の私道を隣接土地所有者らが車両の通行等で利用する行為は共同不法行為にあたるとして、私道所有者の請求が一部認容された事例

(東京地判 平22・3・23 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

私道（いわゆる2項道路）所有者が、近隣土地所有者による同私道の車両通行や、同私道を掘削して上下水道の本管及びガス管を継続して使用していることについて、土地所有権侵害による損害賠償を請求した事案において、請求の一部が認容された事例（東京地裁平成22年3月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

被告宅建業者Y1は、平成20年4月28日、分筆前の本件土地3を買受け、同年5月21日、これを本件土地2ないし4に分筆を行った。Y1は、平成20年6月20日、甲市長に対し、本件土地2及び3を敷地として建物を新築するに当たり、本件土地1において排水取出し工事をして本件土地1の掘削及び占有をすることにに関して、将来、本件土地1の所有者と問題が生じた場合には、誠意をもって解決にあたる旨の念書を作成、提出した。また、Y1は、同月24日、甲市水道事業管理者に対し、上記建物を新築するに当たり、本件土地1において給水取出し工事をして本件土地1の掘削及び占有をすることにに関して、将来、本件土地1の所有者と問題が生じた場合には、誠意をもって解決にあたる旨の念書を作成、提出した。

被告Y2及びY3は、平成21年1月15日、Y1から、①Y2の共有持分を5分の3、Y

3の共有持分を5分の2として、本土地3を、②Y2の共有持分を10分の3、Y3の共有持分を5分の1として、本件土地4の合計2分の1の共有持分を、③本件土地3上の建物を、それぞれ買い受けた。

原告Xは、近傍に所有する宅地の道路付けを改善する目的で、平成21年5月20日、売買により本件土地1他の私道等の所有権を、同土地の相続人から取得した。そして、同年7月23日、Xは訴外の4名に対し、本件土地1の各持分6分の1を売り渡した。

そのような経緯があつて、原告Xは、被告Y1らに対し、Y1らは、X所有の本件土地1を車両で通行し、同土地を掘削して上下水道の本管及びガス管を継続して使用していると主張して、同土地所有権侵害による損害賠償に基づき、Y1らが連帯して、200万円及びこれに対する遅延損害金をXに対して支払うことを求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Xは本件土地1を、平成21年5月20日買い受け、所有権を取得し、同年7月23日以降は3分の1の持分を有しているところ、Y1は、本件土地2の所有権及び本件土地4の2分の1の共有持分を所有し、Y2及びY3は、本件土地3及び本件土地4の各共有持分を所有して、Xが本件土地1の所有権を取得した

同年5月20日以降も、Xに無断で、本件土地1を自動車で通行し、本件土地1に埋設された上下水道管を継続的に使用しているものと認められる。Y1らの上記行為は、Xの土地所有権を侵害するものとして、不法行為を構成するものと認められる。そして、Y1らの上記不法行為の態様に照らすと、Y1らの不法行為はXに対する共同不法行為となるものと解される。

(2) Y1らは、本件土地1が建築基準法のいわゆる2項道路であることを根拠に、本件土地1における上記行為は違法でない旨主張するものと解されるが、2項道路であることから直ちに、本件土地1に隣接する土地所有者が、本件土地1を自由に使用することができるとはいえず、他にY1らが本件土地1を使用する権限を有することを認めるに足りる証拠は存しないから、Y1らの主張は採用できない。

(3) Y1らは、平成21年5月20日以降、本件土地1を継続使用しているものであるが、①本件土地1に隣接する土地の所有者等は、Xと話し合っ、各自30万円で本件土地の共有持分をXから買受けた上で、本件土地1を使用していること、②Xが本件土地1を取得した日以降のY1らの本件土地1の使用期間は、約8か月であること、③Xは、本件土地1の土地を取得してから約2か月後に持分合計3分の2を売却し、以後は3分の1の持分しか有していないこと、④Y1らが本件土地1を掘削したのは、Xらが本件土地1を取得する前であると認められることを考慮すると、Y1らの上記不法行為と相当因果関係のあるXの損害額は10万円が相当である。

3 まとめ

本判決は、私道の2項道路に共有持分等を有さない隣接土地所有者である被告らが、私

道を車両で通行し、私道に埋設された上下水道を継続的に使用する行為は、私道所有者の土地所有権を侵害するものとして不法行為を構成し、私道を使用する被告らの上記行為は私道所有者に対する共同不法行為に当たると判示した。なお、被告らは原審の敗訴部分を不服として控訴したが、棄却されている（東京高裁平成22年8月26日）。

一方、私道所有者の権利主張を否定した事例としては、私道の所有者からの近隣土地所有者等に対する通行禁止請求等が棄却された事例（東京地裁平成19年2月22日 RETIO68号）や、2項道路の私道所有者に対する鉄柱等の撤去請求が認容された事例（東京地裁平成19年2月13日 RETIO71号）等がある。

いずれにしても、宅建業者が私道に面する土地を売却や媒介する場合は、自動車の通行承諾や掘削承諾、各種承諾料の有無等について、私道所有者への確認・調査等が必要となることを再認識しておきたい。

