
 最近の判例から (13)－専有部分の使用禁止－

所有権に基づく妨害排除請求として、建物部分の通路の使用禁止が認められた事例

(東京地判 平23・12・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物部分について、何らの権限なく他の建物の賃借人が通路として使用しているとして、所有権に基づく妨害排除請求として建物部分の使用禁止を求めるとともに、使用していることによって1か月あたり3万円の損害を被っているとして、建物部分の使用を中止するまで1か月3万円の割合による金員を支払うことを求めた事案において、建物部分を使用してはならないとされたがその余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成23年12月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件建物2及び本件建物3は、一棟の建物（以下「本件ビル」という。）であり、本件建物2と本件建物3は、それぞれ区分所有権の対象とされている。本件建物1は、本件建物2の1階の一部で、玄関ホール、風除室及び廊下等となっている。

(2) 株式会社A及び被告Y銀行は、昭和46年4月22日、Aにおいて本件ビルを建設した上で、本件ビルのうち本件建物3に相当する部分をYに譲渡し、Yが本件建物3を銀行店舗として使用することを内容とする契約（以下「建物建築に関する契約」という。）を締結した。

(3) その後、建物建築に関する契約に基づくAの権利義務は、Aが全額出資して設立されたA1に本件ビルの所有権は譲渡され、A1は本件建物3をYに譲渡し、Yが本件建物3

の所有権を取得した。

(4) また、A及びA1は合併し、Aが存続会社となって、本件建物2の所有権を取得し、B社に対し、本件建物2の所有権を譲渡し、Bは、建物建築に関する契約を含むAのYに対する権利義務を承継した。

(5) Yは、昭和63年4月14日、Bから委託を受けたC社との間で、本件建物3の共益費に関して覚書を取り交わした。本件覚書においては、本件ビルの設備のうち、電気供給設備、給水設備、駐車場敷地に加え、本件建物1に相当する本件ビルの玄関ロビー及び廊下の使用に関し、Yが、Cに対して共益費として1か月6万円を支払う旨の合意がされた。

(6) Bは、平成3年12月12日、100%子会社として原告X社を設立し、同月24日、Xに対し、本件建物2の所有権を譲渡した。

(7) Yは、平成15年3月28日、本件建物3の所有権をD社に譲渡した。

(8) X及びDは、平成21年6月23日、本件ビルの建物付属設備の設置費及び保守管理費用について、「建物付属設備（施設）に関わる覚書」と題する書面を取り交わしたが、本件建物1の使用についての記載は存在しない。

(9) Yは、前記のとおり本件建物3の所有権を取得して以降、本件建物3をY浜松町支店の銀行店舗として使用しており、Yが本件建物3の所有権をDに譲渡してからは、Dとの間で賃貸借契約を締結している。Yは、Y浜松町支店の営業に関連して、本件建物1を、Yの役員、従業員、顧客等の通路として使用

していた。

(10) Xは、Yに対し、本件建物1について、何らの権限なくYが通路として使用していると主張して、所有権に基づく妨害排除請求として本件建物1の使用禁止を求めるとともに、使用していることによってXが1か月あたり3万円の損害を被っていると主張して、本件建物1の使用を中止するまで1か月3万円の割合による金員を支払うことを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yは、A又はA1との間で、Yが本件建物3を銀行店舗として使用することを前提に、地役権類似の無名契約が成立していたなどと主張するものの、使用権限の存続期間についていかなる合意が成立したというのか、なんら具体的な主張をしていないし、その使用権限の内容について記載された契約書等の書面も作成されていない。また、本件建物3自体の出入口が設けられており、本件建物1を使用しなければ、本件建物3に入出入りすることができない、あるいは銀行営業を行うことができないということはないと認められ、このことからすれば、前記認定のとおり、本件ビルの建設の際、Yによる銀行店舗としての使用が前提とされ、実際にY行員用の通用口が設けられているものの、これらの事実から、YとA又はA1との間で、Yが本件建物3を使用する限り本件建物1を通路として使用できるとの合意が成立したと推認することはできない。本件覚書においても、本件ビル内の他の施設利用とともに、本件建物1の利用に関連して、共益費として1か月6万円をCに支払うとの合意がされているのみであって、Yも、本件覚書が単なる共益費の合意に

過ぎない旨主張しているから、本件覚書により、YがCに対価を支払って、本件建物1を使用する権利を有することが合意されたと認めることもできない。

(2) そうすると、本件において認められる事実からは、Yが、A、A1又はBとの間で、Yが本件建物1を使用することができるとする合意が成立したとしても、この合意が強い拘束力を有すると解することはできず、少なくとも、当事者の一方がこの合意を終了させる意思表示をすれば、合意は終了すると解するのが相当である。そして、本件において、Xが、Yによる本件建物1の使用禁止を求め、平成23年9月2日の本件第4回口頭弁論期日において、Yが主張する合意を解除する旨の意思表示をしたことは当裁判所に顕著な事実であるから、遅くとも、同日の時点で、Yは本件建物1の使用権限を喪失していると認めるのが相当である。

したがって、XはYに対し、所有権に基づく妨害排除請求として、本件建物1の使用禁止を認め、その余の請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は、建物部分について、使用することができるとする合意が成立したとしても、当事者の一方がこの合意を終了させる意思表示をすれば、合意は終了すると解するのが相当であるとし、所有権に基づく妨害排除請求として建物部分の使用禁止を認めた事案であり、実務上参考になろう。

なお、所有権に基づく妨害排除請求が認められた判例として、特別区道の不存在確認及び各記載の抹消を求めた事案（東京地判H23.10.11）、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求めた事案（東京地判H23.8.18）がある。