

最近の裁判例から (5) - 違約解除原因者への損害賠償請求 -

隣地賃借人から売買土地に賃借権があると主張され、 売買契約が違約解除になったとして、売主が隣地賃 借人らに対して求めた損害請求が棄却された事例

(東京高判 令 2・3・11 判例集未搭載) 室岡 彰

隣地賃借人が売買土地の一部に賃借権が存在すると主張したため、売買契約が解除となり、買主に違約金等を支払った売主業者が、隣地賃借人に対し不法行為を理由に損害賠償を、また、前の売主と媒介業者に対し、債務不履行等を理由に損害賠償を請求したが、いずれの請求も棄却された事例（東京高裁 令和 2年 3月 11日 判決 判例集未搭載）

1 事案の概要

Y 2（被告）は、平成26年12月頃、所有する土地のうち、A（訴外）に賃貸している土地（本件土地 1）を、A が借地権と A 建物を媒介業者 Y 3（被告）により売却するのに合わせて、分筆し売却することとした。

Y 1（被告）は、本件土地 1 の東側の土地（本件土地 2）を Y 2 より賃借していたが、同賃借は、Y 1 の親が、昭和25年 9月以前に賃借していたものを平成 3年 2月に借地面積 25坪、期間を 20年間として賃貸借契約書を作成の上更新された後、Y 1 の姉が相続して平成 11年に建物を建築し、さらに、Y 1 が賃借権（本件賃借権）及び建物を相続し、平成 22年 8月に、前回同様の内容で賃貸借契約書を作成の上更新されたものであった。

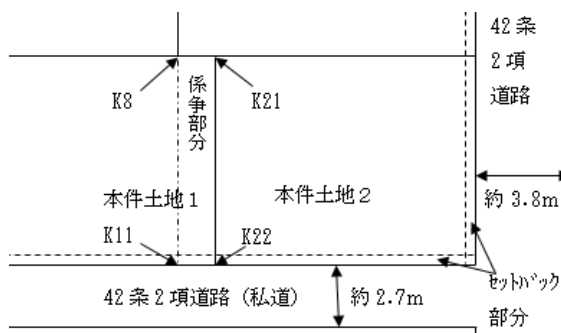
その過程で、Y 1 の姉は、賃借中に、Y 2 の親とともに、本件土地 2 のうち、東側区道の道路中心線から 2 m までの敷地を区道に編入する旨の道路敷地使用承諾書と、敷地の南

側私道部分を公共の用に供することを承諾する承諾書を、区に差し入れていた。

なお、Y 1 は、同建物に居住したことはなかった。

平成 27年 5月、測量士は、境界指示図を作成し、既設コンクリート杭 K 8 の他、K 11、K 21、K 22（以下、4 点で囲まれた部分を「係争部分」という。）が新設された。

平成 27年 6月頃、Y 1 は、契約地積が 25坪であることからすれば、A 建物の壁及び庇が存する本件係争部分（下記図参照）についても、Y 1 の借地部分であるとして、Y 2 に書面で、測量のやり直しを求めたが、Y 2 は、本件土地 1 と本件土地 2 の境界部分は、K 21 と K 22 を結ぶ直線であるとして、平成 27年 7月に、当該内容による分筆登記をした。



その後も Y 1 は、Y 2 に書面を送付し、係争部分に本件賃借権の存在を認めるよう求めたが、Y 2 らはこれを断った。

平成 27年 2月、宅建業者 X（原告）は、Y 2 及び A より、本件土地 1 の底地及び借地権を

買い受けた。

平成27年7月、Xは、買主B（訴外）と、本件土地1について代金2580万円、違約金を258万円とする売買契約を締結し、また、Bより建物建築工事を請負い、同年9月には本件土地1を引渡した。しかしながら、同年11月頃、Xは、Y1からの申入により境界紛争があることを知ったBとの間で紛争になり、Bとの契約を違約解除してBに違約金等258万円余を支払い、また、建築工事の下請会社にも解決金84万円を支払った。

Xは、Y1の不法行為により、転売を妨げられ違約金等の損害を負ったとして、Y1に対し342万円余を、また、本件係争部分にY1の賃借権が存在した場合には、Y2には瑕疵担保責任として1292万円余の、Y3には説明義務違反として1360万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

原審は、Y1の不法行為を認め342万円の損害賠償を認容し、Y2、Y3に対する請求は棄却した。Y1がこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xのいずれの請求も棄却した。

(Y1の不法行為責任)

建築基準法の施行日は昭和25年11月23日であり、本件賃借権の設定時にはセットバックの義務はなく、そして、平成3年2月及び平成22年8月作成の賃貸借契約書には、本件賃借権の対象について、東側区道及び南側私道に係るセットバック部分を除く旨の記載は存在しない。また、平成10年10月に、Y1の姉が、区に道路敷地使用承諾書等を差し入れており、本件賃借権が区道及び私道をなすべき土地の一部に及んでいたと推認され、本件賃借権はセットバック部分を除くことなく設定

されたと推認できる。

さらに、本件土地2の地積が東側区道及び南側私道に係るセットバック部分を含み82.65㎡で、ほぼ25坪（82.64㎡）に相当すること、係争部分には、A設置の壁等があったが、AとY1の親等の間で問題となった形跡はないことを併せると、本件賃借権が係争部分に存在していたとは認定できず、Y1の主張は採用できない。

原審では、Y1がBに誤った内容の申入書を送付したことには少なくとも過失があり、かつ、申入書送付と、Xの342万円余の損害には相当因果関係があるとして、XのY1に対する請求は理由があるとしたが、Bへの申入書送付は、Y2への申入れ後であり、同行為が、土地の賃借権の範囲に関する紛争における当事者の交渉の在り方として社会通念に照らして逸脱した点があるとまでは認め難く、Xとの関係で不法行為に該当するような違法性を有するとまで認めることは困難である。

(Y2及びY3の債務不履行等の責任)

本件賃借権が係争部分に存在していたとは認定できないから、理由がない。

3 まとめ

本判決は、1審判決を覆し、隣地賃借人が隣地買主に対して行った借地権が隣地に及んでいるとする根拠のない申入れについて、紛争における当事者の交渉の在り方として社会通念に照らして逸脱したものとは言えないとして、不法行為責任は認めなかったもので、隣地紛争をめぐる事案判断の一つとして参考になる。

ただ、不法行為責任を追及されるリスクを下げる観点からは、隣地紛争をめぐる根拠のある主張を申立て、間違っても、相手方の権利侵害を行わないように配慮することが必要であろう。（調査研究部調査役）