

最近の裁判例から (15) – 境界塀の建替え工事 –

境界塀の建替え工事を行うため隣地所有者に対し土地の一部使用及び工事の妨害禁止の請求が棄却された事例

(東京地判 令元・7・18 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

土地を購入した買主が、その土地の境界線上に設置された所有者不明の境界塀のうち越境部分の建替え工事を行うため、隣地所有者に対し、土地の一部使用及び工事の妨害禁止を請求した事案において、越境部分を含む境界塀が隣地所有者との共有物と認定され、隣地所有者の合意がない限り、工事をする事はできないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年7月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

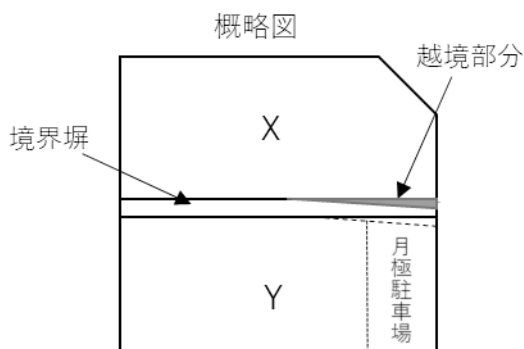
平成26年10月22日、買主X（原告）は、売主Aから土地を購入した。その土地には、Xと隣地所有者Y（被告）との境界線上に塀が存在し、一部はXの土地上に越境していた。

また、本件売買契約書では、本件境界塀の所有者は不明である旨の記載があった。

Xは、平成27年12月3日、Yに対し、本件境界塀のうち本件越境部分（右図参照）を取り壊し、XとYの境界線に沿ってXの土地内に境界塀を新設する工事を行うとして、Yの土地内への立ち入り等について協力を求めた。

Yは、本件境界塀に隣接する部分を月極駐車場として賃貸していたことなどから、工事に関しXと調整をしていたところ、Xが本件越境部分については、Xの単独所有であるとして、塀の工事を行うにあたり、土地の使用を承諾すること、その工事を妨害しないことについて、Yに対し請求を提起した。

これに対し、Yは、和解協議において、最大限譲歩したにもかかわらず、Xが拒否したことからすれば、本件工事の必要性も相当性も存在せず、本件請求は権利濫用に該当すると主張した。



2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（本件越境部分の取り壊しをXが単独で実施することの可否について）

- ① 本件境界塀は、コンクリートブロックで構成されたブロック塀で、Yが土地を購入した昭和55年当時から現在の位置に存在していた。その本件境界塀の全長は9メートル強あり、そのうち本件越境部分の長さは3メートル弱で、Xの土地への越境の程度は最大でも数センチメートルである。
- ② 昭和55年からXが土地を購入する平成26年10月までの間、Y及びAを含むXの土地所有者との間では、本件境界塀ないし本件越境部分に関し、何らかの紛争が生じたこ

とはなかった。

- ③ YとAは、平成24年、本件境界塀の一部（その一部分は本件越境部分に該当する。）が損壊した際、その補修工事を共同で実施し、その費用を折半した。

前記認定事実のとおり、本件境界塀のうち3分の2強は境界線上に存在し、本件越境部分は3分の1弱にとどまる上、越境の程度もわずか数センチメートルにすぎない。このような客観的状況に加え、本件境界塀の大部分を境界線上に設けておきながら、その一部のみを敢えて越境させる合理的理由も見出せないため、XとYの境界線上に本件境界塀を設ける予定であったものの、意図しないところでその一部がXの土地に越境してしまったと考えるのが最も自然である。そして、隣地所有者同士の間では、Xが土地の所有権を取得するまでの数十年間にわたり本件越境部分について紛争が生じたことはなく、平成24年に本件境界塀の一部が損壊した際にも、隣地所有者同士がその費用を折半して補修工事を実施したことなどを考慮すれば、本件境界塀は、XとYの共有に属するという前提で設置されたものと推認するのが合理的である。

また、Xは、境界立会いの際、Yが本件境界塀の所有関係について何ら異議を唱えなかったことから、本件境界塀について自身に共有持分があるとの認識を全く有していなかったことが推認される旨主張するが、境界立会いは、あくまでもXとYの土地の境界を確認するもので、本件境界塀の所有関係を確認するものではないし、その際の当該所有関係について話題に上ったことをうかがわせる事情も存在しない以上、境界立会いの際に本件境界塀の所有関係について述べなかったことをもって自身に共有持分があるとの認識を有していなかったなどと推認することはできない。

以上によれば、本件境界塀は、本件越境部

分を含めてXとYの共有に属するものと認めるのが相当であり、本件越境部分がXの単独所有であるとか、所有者が不明である旨のXの主張は理由がないから、Yの同意がない本件においては、Xが単独で本件越境部分を取り壊すことができない。

(結論)

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

3 まとめ

本事例は、土地の購入者が境界線上に設置された塀の越境部分について自己のものであり、単独で工事ができるとし、その工事のため、隣地所有者に対し、土地の使用承諾及び工事妨害の禁止を求めたが、その境界塀は越境部分を含め共有物と認定され、民法251条（各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。）に基づき、その請求が棄却されたものである。

不動産の取引においては、本件のように境界線上に所有者不明の境界塀が、民法229条（境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。）により、共有物と推定され、民法251条により、共有者の同意がなければ、その設置物の変更ができないことを、十分認識しておくことが重要である。

本件同様、境界線上の境界塀が共有物と判断され、その一方による境界塀の建替え工事の請求が棄却された事例として、「隣地使用承諾等請求事件」（東京地判 H24.3.22 ウエストロー・ジャパン）があるので、参考にされたい。

(調査研究部上席主任調整役)