

協定内容に違反して車両を駐車させる等をした隣地所有者に対する通行権確認・通行妨害禁止の請求が認容された事例

(東京地判 令 2・1・17 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建売住宅の買主が、同じ売主業者から隣接地等を購入した三者間で各自の所有地の一部を共同で利用する協定を締結したものの、隣接地所有者がその協定に反して車両を駐車させて通行を妨げる等したことから、対象地部分の通行権の確認、車両駐車・通行妨害等の禁止、慰謝料の支払いを隣地所有者に求めた事案において、慰謝料以外の請求が認容された事例（東京地裁 令和 2 年 1 月 17 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 12 年 8 月頃、自宅用建住宅の購入を検討していた Y（被告・個人）は、売主業者 A が販売を予定していた都内の 3 区画（各区画）の分譲地の広告を見て関心を持ち、同年 10 月に、A に自宅建物建築工事を発注することを条件にその中の 1 区画（物件 ）について、売買契約書（売買契約 ）を締結し、その後 A と自宅建物の建築工事請負契約書（工事契約 ）を締結した。

売買契約 ならびにその締結前に Y が交付を受けた重要事項説明書（重説 ）には、「本物件と隣地との間で結ばれる協定については、売主が別紙にて内容を明確にし、本物件の引渡日迄に各々が記名・押印の上、その承諾書を各々保有することとします。」との記載がなされており、その頃 Y は概要以下の内容の協定書（本協定）に署名捺印した。

各所有者（三者）は、各所有地の一部（本協定部分）を共同利用する。

本協定部分は、歩行・車両通行のためお互いに自由に使用できる。

ただし、本協定部分の一部については、例外的に駐車車両のはみだしを認める。

本協定の変更・廃止には当事者全員の合意を必要とする。

ただし、A が作成した工事契約 添付の建物図面においては、上記 の部分を超えて車両が駐車されている図面が添付されていた。

一方、平成 12 年頃、戸建住宅の購入を検討していた B とその妻 X（原告）は、媒介業者 C より物件 の東隣の区画とそこに建築予定の建物（物件 ）の紹介を受け、平成 12 年 12 月に本協定に署名捺印し、平成 13 年 4 月に A との間で物件 の売買契約を締結した。

平成 13 年 10 月、Y は物件 、B と X は物件 の引渡しをそれぞれ A から受け、ともに居住を開始した。その後、平成 21 年 11 月に B が死亡し、B の持分を X が相続した。

X と Y が引渡しを受けて間もなく、Y が上記 のはみだしが認められている部分を超えて車両を駐車していることについて、X と Y の間で争いが生じ、その後一旦沈静化したものの、平成 19 年頃から再びこれについて両者間で争いが生じるようになり、平成 29 年 7 月頃からそれが激化し、Y が X を攻撃するような内容の張り紙をする等もしたため、同年 12 月に X は、Y に対して本協定部分の通行権の確認、車両駐車・通行妨害・物品放置の禁止、慰謝料の支払いを求めて提訴した。

これに対して Y は、本協定は暫定的に結ば

れたもので効力を有しない、Aから提示された図面でも現状程度の車両が駐車可能とされており、Aから同様の説明を受けていたことから本協定は錯誤により無効である、本協定が効力を有するとしてもこれから脱退した等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、慰謝料を除きXの請求を認容した。

(本件協定の性質等)

各区画の位置や形状から見て、本協定部分に車両や人の通行を認めることは、車両の出し入れや建物への出入りといった日常生活において不可欠なものであることから、Aが各区画を販売するために不可欠な前提条件であったと言える。したがって本協定は、各自の所有地部分に係る自由な通行権をそれぞれ出資し、各人及びその関係者が本協定部分全体を自由に通行できる内容の共同事業を営むという組合契約であるというべきであり、その変更・廃止には当事者全員の合意が必要とされている。

そうすると、Yの脱退は組合に不利な時期のものであり、許されないというべきである。

(本協定の効力を妨げる理由の存否)

本協定に添付された図面は、Yが本協定に署名捺印した時点では既に完成していた地積測量図に基づくものであるうえ、売買契約や重説には、本協定が暫定的なものであるとの記載もない。

したがって、Aから本協定が暫定的なものであるとの説明があったとか、錯誤があったとのYの主張は採用できない。

また、Yの駐車態様は、本協定違反、Xの通行阻害のいずれにおいても軽微なものとは言えず、Yは建築条件付で物件を購入しており、保有する車両を考慮しながら、本協定

に反しないように建物を建築することは可能であったことから、Xの主張が権利の濫用にあたるとも言えない。

(慰謝料)

Yによる張り紙には穏やかでない表現も認められるが、Xの名誉感情又は人格権を侵害して社会通念上容認できないものであるとまで認めることはできない。

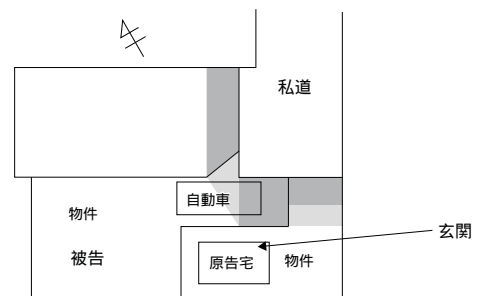
3 まとめ

本事例で問題となったいわゆる「協定道路」は、都内等の市街地での分譲物件を中心に見受けられることがあるが、これをめぐる裁判例はあまり多くないと思われることから、その一事例として紹介するものである。

本事例では、隣地所有者に対する協定に基づく通行権の確認と車両駐車・通行妨害等の禁止の請求が認容された。

本事案においては、協定上駐車等が禁止されていた部分に車両が駐車される形となっている建物プランを売主業者が被告に提示していたことも紛争が大きくなってしまった原因の一つであるようにも思われることから、売主業者や媒介業者の皆様は、トラブル回避の観点から、本事例のような協定道路があるものも含め、販売用等の図面の作成にあたっては十分注意を払っていただきたい。

≪概略図≫



■：駐車・物品の設置が一切認められない部分
 ■：駐車車両のみみだしが認められている部分
 建築確認申請上は、上記も含め、敷地面積に算入されている

(調査研究部主任研究員)