
最近の判例から (6)

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

(東京地判 平19・2・13 判時1990—65)

建築基準法42条2項道路である私道を利用する土地建物の所有者が、私道所有者の鉄柱等の設置は嫌がらせであり、人格上の権利を侵害するものであるとして鉄柱等の撤去を求めた事案において、本件鉄柱等により平穏な生活を送るという人格的な法益を違法に侵害されているということができるとして、鉄柱等の撤去を認容した事例

(東京地裁 平成19年2月13日判決 認容(控訴) 判例時報1990号65頁)

1 事案の概要

Xの所有する建物(以下「X建物」という。)は公道に接しておらず、Xを含めX建物使用者は、建築基準法42条2項道路に指定されているY所有の私道(以下「本件私道」という。)を通行して公道に出入している。本件私道の両側には服飾雑貨店等が建て並び、近隣住民だけでなく、服飾雑貨店等の関係者や店舗を訪れる多数の客らが通行している。

なお、Xは、X建物の2階の一室を、自らが代表取締役である株式会社の事務所として利用し、1、2階部分を衣料品店や雑貨店に賃貸している。XとY間には以前から次のような争いがあった。

① Xは、平成16年半ばころ、区に対して、本件私道の掘削を伴う下水道管工事を申請したが、Yの反対を受けたため、申請を撤回したこと。

② Yは、平成17年7月ころ、Xに隣接するY

所有地に仮設建築物を建築しようとしたが、区から改善命令を受け一部撤去した。Yは、この件についてXが密告したものと考え、X及びX建物の賃借人にその旨の文句を言ったこと。

上記のような経緯のなかで、Yは、平成17年8月、Xの建物に隣接する本件私道に、「私道につき上下水道、ガスその他の工事、駐車禁止 Y」(以下、「本件禁止文言」という。)が記載された看板、可動式の黄色コーンを設置した。その後も、同年9月から平成18年5月にかけて本件禁止文言が記載された看板や鉄柱を多数設置した(私道のX建物側に鉄柱7本、看板1基、私道の反対側に看板3基、可動式コーン3個)。本件鉄柱等は、本件私道上のX建物の前面のみに設置されており、他の建物の前面には設置されていない。

Xは、賃借人からも売り上げが落ちた等の苦情を受け、多大な精神的苦痛を受けている。本件鉄柱等の設置は、その設置場所、設置形態、本数、記載文字からして、違法駐停車、無断工事阻止という目的のために相当とされる程度を超えるもので、明らかにXに対する嫌がらせであって、Xが平穏な生活を送ることができる人格上の権利を侵害するものであるとして、鉄柱等の撤去を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

(1) 合計14個にも及ぶ本件禁止文言の記載された鉄柱等が、Xが所有又は利用している建物の前の本件私道上のみに集中的に設置されているものであって、その設置場所や設置数からすれば、本件禁止文言はXに宛てたものであり、Xが違法駐停車や他人の土地の無断掘削といった違法行為をするような非常識な人物であるとの印象を、本件鉄柱等を見る本件私道の通行人に対して与えるものであるということが出来る。

(2) この点、Yは、本件私道における違法駐停車や無断掘削工事等を阻止するため、本件私道の所有者として私道の維持管理のために合理的な範囲で、Xを含む本件私道利用者一般に宛てて本件鉄柱等を設置した旨主張する。

しかし、掘削工事については、Xが本件私道に掘削工事をしようとしたのは平成16年のことであり、その後XがYに無断で掘削工事をしようとしていることを認めるに足る証拠はない。また、違法駐停車にしても、Yの供述は、何ら具体性を有するものではなく、信用性に乏しく採用できない。また、その余の本件全証拠によっても、本件私道について、違法駐停車や無断掘削工事等を阻止する必要性があったとは認められない。仮にそのような必要性があったとしても、その防止については、法治国家として許容されている別途の方法によるべきであり、本件鉄柱等の設置は、その目的達成手段として著しく相当性を欠くというべきである。

(3) Xは、本件鉄柱等の設置以降、毎日の通勤の度にXを非難する内容の本件禁止文言の記載された本件鉄柱等を見ざるをえず、また、本件鉄柱等を見た取引先らから、何か問題を抱えているのではないかとの質問を受け、さらには、X建物1階の賃借人か

らも苦情を受けるなどの状況にある。したがって、本件鉄柱等は、Xが平穏に生活することに對して相当の支障を与えているということができ、本件鉄柱等によって被るXの精神的苦痛は多大であり、その程度は、Xの受忍限度を超えたものであると認められる。

(4) 以上によれば、Xは、本件鉄柱等により平穏な生活を送るといふ人格的な法益を違法に侵害されているということができ、本件鉄柱等（私道のX側建物の鉄柱7本、看板1基）の撤去を求めることができるというべきである。

3 まとめ

本件は、事実関係から、通行妨害というより、私道の維持管理という名目を借りた私道所有者の度を越えた嫌がらせ行為と考えるが、敷地に接する唯一の道路が建築基準法42条2項の私道である場合は非常に多く、当該私道の所有者との間で「自動車の通行」、「下水道管の引込に係る道路掘削」等についてトラブルになることが多い。

宅建業者がこのような土地の取引に媒介等で関与するときは、自動車の通行承諾、道路掘削承諾、各種承諾料等の金銭の負担の有無等について、私道所有者への十分な確認・調査が必要であることを再確認しておきたい。（当機構刊「最新・不動産取引の判例」327－331頁参照）