

最近の裁判例から (13)－2項道路セットバック部分上の障害物－

隣家が2項道路セットバック部分の工作物等を撤去せず、所有不動産の適正な価格での売却が阻害されたとする訴えが棄却された事例

(東京地判 令3・4・5 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA04058004) 西崎 哲太郎

隣家が建築基準法42条2項によるセットバック部分上のブロック塀、立水栓等の工作物を撤去しないために、自分の所有不動産の適正な価格での売却を阻害されたとする損害賠償請求の訴えが棄却された事例。

1 事案の概要

底地権者X1（個人）と借地権者X2（宅建業者）は、平成30年6月6日、本件土地（底地）及び借地権付き建物及び本件2項道路を訴外の宅建業者A社に売り渡す各売買契約を締結した。

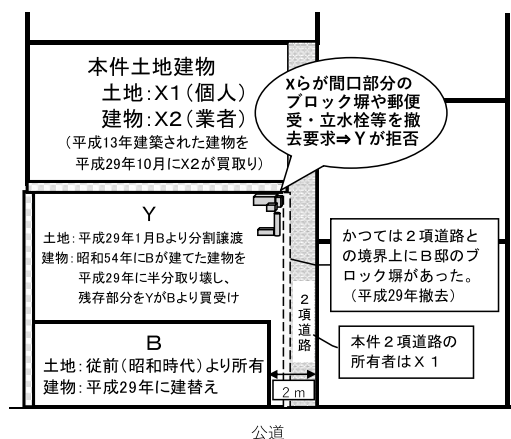
その特約条項には、①Xらが、私道の掘削及び通行に関する承諾書をYから取得すること、②A社がY所有の工作物（ブロック塀や郵便受け、立水栓等）を撤去し、X1土地の実質有効な接道間口を2m以上確保した上、Yが今後接道間口上に工作物の造作等をしないことを了承する旨の覚書をXらがYから取得することなどが定められ、上記の履行が困難な場合にはA社は売買契約を解除できるものとされた。

本件売買契約締結後、前記特約を履行すべく、XらがYに対し、本件ブロック塀を撤去し、今後は接道間口上に工作物を造作しないことなどを求めたが、Yがこれに応じなかった。このため、Xらは平成30年11月30日、A社から本件各売買契約を解除された。

Xらは、Yが所有する土地のセットバック部分上にブロック塀、郵便受け、立水栓、玄関石等を設置していることは建築基準法等に

違反するものであり、隣接するXらの所有不動産の適正な価格での売却を阻害し、所有権を侵害したなどと主張して、Yに対し、不法行為に基づき、合計1100万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

[本件不動産の概略図]



■本件土地はX1が相続により取得したものであり、本件建物（平成13年建築）は、平成29年10月にX2がX1の親族より買受けて、X1と賃貸借契約を締結したものであった。

■一方、Yの土地は元々B所有の一筆の土地であり、敷地全体にBの建物（昭和54年建築）が建っていたが、分筆のうえ、Y部分の建物を残し（B部分は取り壊して建替え）、平成29年1月にYがBよりY部分の土地建物を買受けたものであった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

もともとYの建物は、昭和54年11月に建築された旧B建物の一部が残されたものであり、Yが本件土地を取得した平成29年1月当時、本件土地上には本件道路及びX2土地との境界に沿ってブロック塀が設置されていた。しかも、X1建物の建築計画概要書中の配置図には、X2土地と本件土地との境界付近に「塀」の記載があることからすると、X2建物が建築された平成13年9月当時、既に当該ブロック塀が設置されていたことが認められる。

これらに照らすと、本件土地上のブロック塀は、遅くとも旧B建物が建築された昭和54年11月頃までに設置され、これが平成29年1月頃まで残置されていたと認めるのが相当であり、旧B建物の建築時にセットバックが実施されて後退用地が出現したという事実を認めることはできない。

また、Xらは、後退用地（セットバック部分）である本件土地上に本件ブロック塀が存在していること自体が建築基準法等に違反しているとか、X2建物の建築時にはX1土地の接道間口を実質的に2m確保するため本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたなどとも主張する。

しかし、仮に本件土地上にブロック塀が設置されていることが建築基準法等に違反するとしても、そのことから直ちにYがXらに対してブロック塀を除去すべき私法上の義務を負うことにはならないし、X2建物の建築時に本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたとの事実を認めることもできない。

そもそも、Yが承諾書や覚書の提出に応じず、Xらと買主間の売買契約で定められた特

約条項の履行が困難となり、本件各売買契約が解除されてXらが希望した価格での売却が実現できなかったからといって、YがXらの所有不動産に係る所有権の権能自体を侵害したと認めることはできない。

また、Xらは、本件ブロック塀及び本件各支障物件が設置されていることによりXらの日常生活に支障が生じていることについて具体的に主張立証をしておらず、本件全証拠によっても、Xらの権利又は法律上保護される利益が侵害されたと認めることはできない。

3 まとめ

建築基準法42条2項の規定によって道路位置指定を受けてセットバックされた部分に敷地所有者が障害物を設置する等により他者の通行の障害となる場合、当該他者が敷地所有者に対して妨害排除請求をなし得るかどうかについて最高裁判例は、①現実に開設されている道路であること。②日常生活上不可欠の利益を有する者であること。③敷地所有者等が通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情がないことを要件として、当該他者に人格的権利として通行の自由権を認めるとともに、敷地所有者に対する妨害排除請求権を有し得るとする。（最判平3・4・19、同平5・11・26、同平9・12・18）。

本事例は、本誌130号144頁で紹介した事案（東京地判令4・1・19）と類似しているが、宅建業者が物件を仕入れて転売するに先立ち、隣家に対して2項道路によるセットバック部分上の障害物の除去を要求したものの拒否されたため、（妨害排除請求によらず）適正な価格での売却を阻害されたとする損害賠償請求を行った点に特徴があり、2項道路を巡る紛争の一事例として紹介するものである。

（調査研究部上席調整役）