

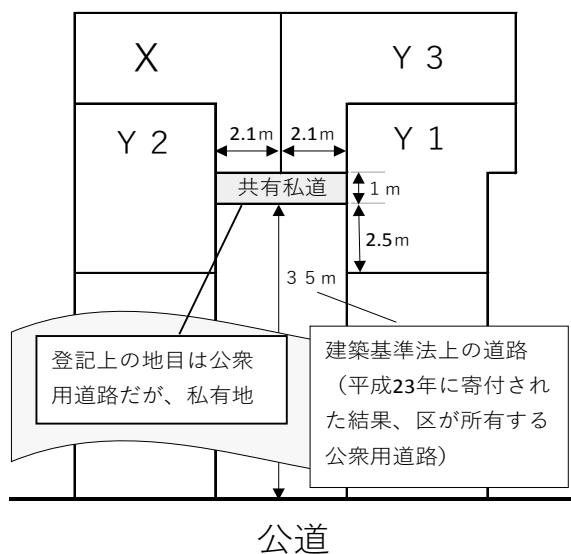
最近の裁判例から (15)－私道の共有物分割－

通路利用を保障する趣旨で設けられた共有私道についての価格賠償による共有物分割請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・7・7 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

隣接敷地の所有者で共有されている私道部分について、共有者が共有物分割により単独所有とすることを請求した事案において、共有されている私道部分が平等な立場での通路利用を保障するものであるとして、共有物分割請求を棄却した事例（東京地裁 令和 2 年 7 月 7 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

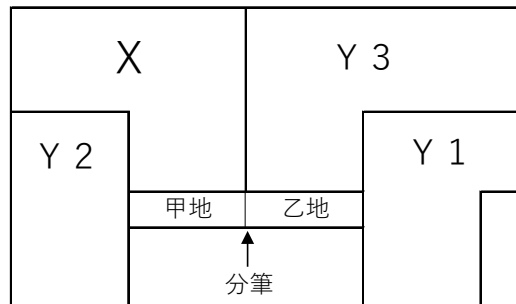


本件共有私道は、昭和54年に分譲された当時から、隣接する4区画の所有者による共有の私道（各持分1／4）であり、建築基準法上の道路に該当しないため、X又はY3が建替え等の建築確認を得るためには、共有者全員の同意を得ることが必要であった（本件制約）。

Xが相続により取得した土地建物を売却しようとしたところ、本件制約が判明したため、Xは、自分の土地が不合理な制約を受け、本

来の交換価値が実現できない重大な不利益を受けており、これを是正し、土地の価格を維持する必要があるとして、他の所有者Y1、Y2、Y3（Yら）に対して、下記案による共有物分割請求訴訟を提起した。

[請求内容]



(1) 主位的請求

- ① 甲地をX単独所有、乙地をY3単独所有とする
- ② XはY2に代償金100万円を支払う
- ③ Y3はY1に代償金（未定）を支払う
- ④ X、Yらの間で甲地・乙地の通行権を互いに確認する

(2) 予備的請求

- ① 甲地をXの単独所有、乙地はY3とY1の共有にする
- ② XはY2に代償金200万円を支払う
- ③ X、Yらの間で甲地・乙地の通行権を互いに確認する

Yらは、共有私道は、昭和54年の分譲時から存在したものであり、Xが事情変更により後発的に不利益を受けているものではない、むしろ、Xは単に所有地を高値で売却するために共有物の分割を請求しているに過ぎない、仮にXが提案する通行権が設定されたと

しても、将来的に当該通行権の妨害等による紛争が容易に想定されるものであり、Xの請求は権利の濫用であると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

共有私道は、昭和54年の分譲時より、公衆用道路として、X及びYらにより、持分を各4分の1として共有されている。この理由は、X及びYらがこの私道を入口道路に至る通路としてそれぞれ利用することを前提として、共有私道に係る利用及び処分の権限を平等な立場で保有することにより、通路としての利用を実効的に保障する趣旨と解するのが相当である。

もし、Xの主張するように、共有私道を分筆し、X所有地の延長に該当する部分（甲地）をXの単独所有とした場合には、Yらは、甲地について通路として利用する権限を有しないこととなり、上記利用の必要性に照らして支障を生ずることは明らかである。

これに対し、Xは、分割後の共有私道について、他の当事者に対する通行権を設定することにより、通路としての利用につき、実効的な保障が可能である旨を主張する。

しかしながら、共有物分割請求訴訟（民法258条）においては、裁判所は、現物の分割（同条1項）を原則としたうえで、形式競売（同条2項）のほか、判例法理上、価額賠償による方法を許されるものの、これらは、いずれも、当該共有物に係る所有権又は共有持分権の帰属（得喪）それ自体及びこれに対する対価について定めるものである。分割方法に係る裁判所の裁量権は、上記の帰属の範囲にとどまるものというべきであり、これを超えて、当事者間の合意等によらずに、当該共有物に係る新たな権利関係を創設することが許され

ると解すべき根拠はない。

また、Xは、本件制約及びこれに伴うX所有地の経済的価値の低下を根拠として、共有物分割の必要性を主張するが、Xにおいて具体的な建築計画を有してはならず、Yらにおいて、建築確認に対する不同意を予告しているといった事情もない。

本件制約は、分譲当初からの建築基準法上の接道義務に伴う法的な制約であり、仮に、本件制約がX所有地の分譲時の価格評価に反映されていないとしても、Yらに帰責性があるものともいえない。

したがって、本件私道について共有物分割の必要性があるものとはいえず、この点は、Xの主位的請求及び予備的請求のいずれについても妥当する。

3 まとめ

裁判所は、共有私道を単独所有とする本件の請求は、共有物分割請求における裁判所の裁量権を超えており、当事者の合意等によらず新たな権利関係を創設することとなるので許されず、共有物分割の必要性はないとして、原告の請求を棄却している。

価額賠償による共有物分割に関する裁判例では、「共有物を取得させるべき者に賠償金の支払い能力があることを確定しないで、いわゆる全面的価額賠償の方法により共有物を分割した原審の判断に違法があるとされた事例」（最高判平8・10・31）があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）