

最近の判例から (16) - 私道の利用制限 -

位置指定道路である私道の利用制限の取り決めは、自動車通行や駐停車を禁止する限度で有効とした事例

(東京地判 平23・6・29 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

私道の所有者が、私道に接している土地の所有者に対して、当該私道の利用制限について当該土地の前所有者と合意があるとして、当該土地所有者が建築したアパートの居住者の私道の通行の禁止を求めた事案において、利用制限の取り決めは、自動車通行や駐停車を禁止する限度で有効であるとした事例（東京地裁 平成23年6月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xらは、所有する道路位置指定を受けた私道(以下「本件私道」という)に面した土地上の建物に居住しており、公道に出るには本件私道を利用するしかない。Yは、北側に位置する公道に約2mないし3m接し、長さ約15mの通路状部分のある概ね長方形の形状であり、東側が本件私道に接している土地（以下「本件土地」という）をAらから購入して、6戸のアパートを建築した。

Yは、Aらから本件土地を購入するに際し、仲介業者から、当初の分譲業者とAとの間で、①A及び本件土地の所有継承者が、非常口、裏口等を必要とするときは、本件私道と本件土地との境界線上に通用口を設けること、②A及び本件土地の所有継承者は、前記通用口を主出入口として使用しないことの合意（本件合意）があり、本件合意により、本件私道の通行が非常時に制限されていること、及び本件土地所有者が本件私道を日常的に通行す

ることについて、本件私道の所有者の承諾が得られていないことの説明を受けた。

その後、仲介業者は、本件私道所有者であるXらに対し、本件土地継承者が本件私道を通行すること等を承諾する旨の書面への署名を求めたが、一部私道所有者を除き、本件合意を理由に当該書面への署名を拒絶された。

XらはYに対し、本件合意の内容を説明し、本件私道との境界線上には出入口を設置しないよう申し入れ、アパートの居住者らが本件私道を通行しないことを求めたが、Yは、本件合意の継承を否定し、本件私道は位置指定道路だから自由に通行することができるとして、Xらの求めを拒否した。

Xらは、本件私道に対する占有使用の妨害禁止を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 被告Yは、本件合意を引き受けているかについて

Yは、仲介業者の担当者が本件私道の所有者に対し、本件土地継承者が本件私道を通行すること等を承諾する旨の書面への署名を求めており、その際に、本件合意の存在をXらから伝えられているから、遅くともそれ以降は、本件合意があるという主張がXらからされていることを認識していたといえる。そして、このような情報は、不動産取引に当たって当然に取引希望者に伝えるべき情報であるから、本件私道の利用

については、その所有者の一部からは承諾を取り付けたものの、他の者からは反対にあうなどして取り付けられていないことは、少なくとも本件土地の売買の前にYに伝えられていたといえる。Xらは、Y土地は、近隣の公示地価に比べて著しく安い価格で売りに出されたと主張する。本件私道の利用について反対があるということが減価要因になっている可能性はあるものの、その点が主たる要因になってY土地の価格が著しく安くなったとはいえず、本件合意を引き受けることがY土地の購入の前提になっていたとはいえない。Xらが指摘する事情は、私道との接道がある土地の取引において通常想定される事情を指摘するに過ぎず、本件合意が存在することを必ずしも前提とするものではない。

また、これらの事情があったからといって、Y土地を購入することが本件合意を受け入れることを直ちに意味するものではなく、ほかに、Yが本件土地を購入したことにより本件合意を引き受けることにつき黙示の意思表示をしたと解すべき事情は証拠上認められない。

(2) 私道所有者による利用制限の定めが他の私道利用者等を拘束するか

位置指定道路は私道ではあるが、その所有者以外の第三者を含む一般公衆の通行を許容する性質を有しているものであるから、公衆の通行・立ち入りを全面的に禁止したり阻害したりすることはできない。しかし、あくまで私道であるから、その所有者は、当該道路に対する維持・管理権を有し、前記の位置指定道路の趣旨等、法令の規定に反しない限り、当該道路の保全と関係権利者の居住の安寧のため、当該道路の利用を自治的に定めることができ、当該道路を利用する一般公衆もその定めによる利

用制限に服するものというべきである。

本件私道も、位置指定道路であり、かつ現状も道路として整備、利用されているものであるから、一般公衆の通行を禁止するような取り決めを所有者がしても、これに基づき直ちに通行を排除することはできない。Y土地の関係者が本件私道を徒歩ないし自転車等で通行することは、前記の位置指定道路の性質からしても、また実際の本件私道やY土地の状況からしても、本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するとはいえないが、幅約4mしかなく、かつ通り抜けできない本件私道に自動車を乗り入れることは、駐停車により本件私道によってのみ公道に通じているXらの利用者の利便を著しく損なう可能性の高いものであり、ひいては本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するものである。Y土地は直接公道に接しているから、本件私道への自動車の乗り入れが否定されたとしても大きな不都合を生じるものではない。

Xらによる本件私道の利用についての取り決めは、Y土地上の建物に出入りする者について、自動車通行することや駐停車することを禁ずる限度で有効な制限と解されるが、その余の部分については、第三者に対し主張し得ないものである。

3 まとめ

2項道路や位置指定道路等の私道について、私道所有者以外の者の自動車の通行について争われることが多い。本件は、私道の第三者の利用について、一定の利用制限を認められたものであり、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)

最近の判例から (17) - 工作物責任 -

地震で生じた電気温水器の排水管の亀裂による階下の水漏れ被害について、工作物責任が認定された上で保険会社の地震免責条項適用が否定され保険金請求が一部認容された事例

(東京地判 平23・10・20 ウエストロージャパン) 新井 勇次

東北地方太平洋沖地震直後、所有するマンション専有部分に設置されていた電気温水器に亀裂が生じ、階下住人のマンション専有部分にまで水漏れが及んだとして、階下住人が、上階マンション所有者に対し、民法717条に基づく損害賠償を、また、上階マンション所有者と個人財産総合保険契約を締結していた保険会社に対し、保険金の支払いを求めた事案において、電気温水器の設置又は保存につき瑕疵があったとして上階マンション所有者の工作物責任を認めて、損害賠償請求の一部を認容し、保険については、地震免責条項の適用を否定し、保険約款による損害額を限度に、保険会社に対する請求も一部認容した事例(東京地裁 平成23年10月20日判決 一部認容 一部棄却 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

東北地方太平洋沖地震が平成23年3月11日午後2時46分頃に発生した。その直後、被告Y1が所有するaマンション(以下「本件マンション」という。)6階603号室の専有部分に設置されていた電気温水器から室内への配水管に亀裂が生じ、そこから水が漏れ、そのため原告X2の所有する5階504号室にまで水漏れが及ぶ事故(以下「本件事故」という。)が発生した。

原告X3は、原告X2の妻である。原告X1は、原告X2及び原告X3夫妻の娘婿であ

り、504号室に住居している。

原告X1らは、以下の損害賠償を請求するとともに、A保険会社(以下「被告Y2」という。)に対する保険金請求を提訴したものである。

- ①原告X2の蒙った損害 126万余円
(電灯改修工事代金:15万余円/内装リフォーム工事代金:103万余円/慰謝料:7万5千円)
- ②原告X1の蒙った損害 慰謝料:10万円
- ③原告X3の蒙った損害 慰謝料:5万円

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、原告X1らの請求を一部認容した。

(1) 被告Y1の損害賠償責任について

認定事実によれば、耐震性が比較的高かったと認められる昭和57年建築の鉄筋コンクリート造建物である本件マンションにおいて、耐震性が高い鉄筋コンクリート造建物では特段の被害が生じないとされている震度5強程度の地震の振動によって電気温水器の配水管に亀裂が生じたことが認められる。

従って、電気温水器の配水管の強度又はその設置方法において、通常有すべき程度の耐震性が確保されていなかったと認めるのが相当であり、土地の工作物である電気温水器の設置又は保存に瑕疵があったと認められる。

被告Y1は、電気温水器の占有者であり所有者であるから、民法717条に基づき、電気

温水器の配水管の亀裂から水が漏れ、階下の504号室に水漏れが生じたことによる損害を賠償する責任がある。

(2) 原告らの損害について

①原告X2の損害：104万9222円

電灯改修工事代金及び内装リフォーム工事代金の合計119万2422円の損害のうち、経過年数による損耗分を控除した104万9222円をもって原告X2が蒙った損害と認めるが、精神的苦痛は賠償すべき損害があるとは認められない。

②原告X1の損害：10万円

一切の事情を考慮し、通常要する期間を本件事故翌日の平成23年3月12日から25日間と認め、1日4000円の慰謝料を相当とし、原告X1の慰謝料の損害は10万円となる。

③原告X3の損害：0円

原告X3の主張する心労は、本件事故と法律上の因果関係がある損害とはいえない。

(3) 地震免責条項について

地震免責条項は、個人賠償責任総合補償特約条項3条において、戦争、噴火、津波、放射能汚染などによって生じた損害と並んで、地震によって生じた損害に対して保険会社が保険金を支払わないことを定めている。

地震免責条項にいう「地震」とは、社会において通常備えるべき危険と認識されている程度の地震をいうのではなく、戦争、噴火、津波、放射能汚染などと同じ程度において、巨大かつ異常な地震、すなわち社会一般ないし当該保険契約の契約者において通常想定される危険の範囲を超えて大規模な損害が一度に発生し、保険契約者の拠出した保険料による危険の分散負担が困難となるような巨大な地震について、これによる損害から保険会社を免責することにより、当該保険の制度設計において想定した保険による危険の分散が可能な範囲に保険会社の責任を制限しようとし

たものにすぎないと解される。

被告Y1の管理する603号室は通常有すべき耐震性すら有していなかったために電気温水器の配水管に亀裂が生じたと認められる以上、配水管の亀裂の原因となった本件マンション付近における最大でも震度5強程度の地震のゆれは、地震免責条項にいう「地震」にはあたらないと解するのが相当である。

(4) 被告Y2に対する直接請求について

被告Y1は原告X1らが被告Y2に対して保険金を直接請求することを認めており、損害賠償金に関する部分の保険金請求権を一部譲渡したものと認められるから、原告X2及び原告X1は、被告Y1の被告Y2に対する本件保険契約に基づく損害賠償責任保険金を直接請求することができる。

従って、被告Y2は、原告X2に対し損害賠償金額104万9222円と遅延損害金の合計107万5524円、原告X1に対し損害賠償金額10万円と遅延損害金の合計10万2506円の限度で、被告Y1に対する保険金を支払うべき義務がある。

3 まとめ

本件は、東北地方太平洋沖地震によって発生した水漏れ事故による損害賠償が認められた事例である。

保険会社の個人賠償責任保険における地震免責条項に関して、震度5強程度のゆれは地震免責条項の「地震」にはあたらないとされ、保険金支払い義務を認定した点が特筆される。

(但し、本件は控訴され、平成24年3月19日、東京高裁は地震免責条項が「有効」とであると判断して、保険会社への支払請求を棄却した。)

最近の判例から (18) - 工作物責任 -

旧日本軍が造った地下壕の崩落で発生した家屋の被害等について、 国には工作物責任があるとして損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地裁立川支判 平22・11・29 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

戦時中に旧日本軍が造った地下壕が崩れ、住宅が住めなくなった等として、住宅の所有者が国に対し家の修理費等を請求した事案において、国の責任を認め、原告住民らの請求が一部認容された事例（東京地裁立川支部平成22年11月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告住民ら（以下「Xら」という）が居住していた土地、建物の地下に地下壕が存在していた。その地下壕は、旧日本軍が戦時中に造ったもので、総延長4.2キロの規模で複数の壕が計画され、約75%が完成したところで終戦をむかえ建設作業が中止されたものである。昭和47年、A市により地下壕実態調査に伴う地質調査が行われ、また昭和53年及び昭和54年、地下壕の一部について埋戻し工事が実施されたが、本事案の崩落個所にあたる地下壕（以下「甲壕」という）の埋戻し工事等はされなかった。

平成14年10月4日午前、Xら所有地直下の甲壕が崩れたことにより地面が陥没して穴が生じ、Xらの建物が傾く等の被害が生じた。A市は、本件事故発生直後に、陥没穴を発泡モルタルなどで埋める作業を行った。また、A市は、平成15年8月から同年12月にかけて、本件事故現場付近の地質調査を実施した。続いて、A市は、平成16年8月から翌年3月にかけて、形状調査とボーリング調査からなる

乙特殊地下壕対策事業工事を実施した。なお、A市は、当初、乙特殊地下壕対策事業において、本件土地の地盤改良工事及び本件家屋の補修工事の実施を計画していたが、本件家屋の補修が困難と見込まれたため、これらの工事は中止された。

そこでXらは、国（以下「Y」という）に家屋の修理費や慰謝料など、合計約9350万の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xらの請求を一部認容した。

本件地下壕が公の公営物にあたるかについては、公の目的に供されていたと認めるに足りる証拠もないため、Yは国賠法2条1項の責任を負わない。

本件地下壕が土地工作物にあたるかについては、その内部空間は周囲の土地と明確に区別でき、別個独立に支配管理が可能であるから、土地とは別個の社会的、経済的価値を有するものであるといえ、本件地下壕及びその一部である甲壕は、建設当時、土地の工作物に該当するものと認められる。また、建設中止から現在まで実施された地下壕に関する調査で判明した事実を照らせば、甲壕は、依然として数多くの空洞等が残存し、相当の規模を保持していたと推認できること等から、甲壕は、建設中止時から本件事故当時まで土地工作物であったと認められる。また、本件地下

壕の建設から本件事故発生に至るまでの間、Yが第三者に地下壕の排他的な支配を移転したなどという事情は認められないし、甲壕は本件事故当時も土地工作物としての性質を有していたといえるから、滅失したとも認められず、本件事故当時までYが占有していたものと認められる。そして、Yは自ら占有する土地工作物である甲壕につき、建築中止後、埋戻し工事などの安全対策を何ら実施しなかったと認められるから、Yには、少なくとも甲壕の保存につき瑕疵があると認められる。Yの甲壕の保存の瑕疵と本件事故との間には相当因果関係は認められる。以上によれば、Yには、民法717条1項に基づく責任（工作物責任）は認められる。

地下壕の建設当時、本件地下壕が具体的な崩落の危険性を有するものだったと認めるに足りる証拠がない本件では、Yが本件地下壕の崩落を防止すべき条理上の義務を負うとしても、それが個別の国民に対する職務上の法的義務に該当するほど高度なものであると認められない。よって、Yは国賠法1条1項に基づく責任を負わない。

Xらは、Yの被用者、同人の不法行為の内容及びYの事業の具体的内容等を明確にしておらず、本件では、主張責任を負うXらにより必要十分の主張がなされているとはいえないから、民法715条1項（使用者等の責任）に基づく請求は失当である。

損害について、Xらが主張した、本件不動産の使用利益、本件家屋の客観的利益、地盤改良費用、擁壁工事費用、転居費用、損害調査費用、慰謝料、弁護士費用の各費用についてそれぞれ検討した結果、Yに対し約3500万円を支払うよう命じる。

3 まとめ

本事例は、居住していた一戸建住宅の地

下に存在する地下壕が崩落したことにより損害を被った原告らが、被告である国は、崩落の危険性がある地下壕を設置し、これを放置したため宅地陥没等の事故が発生したなどとして、損害賠償を求めた事案において、地下壕は公の公営物に当たらないとして、国賠法2条1項の責任は否定したものの、本事例では、被告が第三者に民法717条所定の土地の工作物である地下壕の排他的支配を移転したという事実はなく、地下壕の一部が滅失したとも認めがたいから、少なくとも地下壕のうちの一部は被告が占有していたと認められ、また、埋戻し等の対策を実施しなかったという地下壕の一部についての保存の瑕疵と本件事故との間には因果関係が認められるとして、被告に民法717条の責任を認め、原告らの請求が一部認容されたものである。

国土交通省、農林水産省及び林野庁は、平成21年度に特殊地下壕実態調査を実施し、その取りまとめを行っている。特殊地下壕とは、戦時中に旧軍、地方自治体、町内会等が築造した防空壕のことを指すようである。その取りまとめによると、残存する地下壕の総数は560市区町村9850箇所あり、そのうち、危険又はその可能性がある地下壕は487箇所であり、うち築造主体が旧軍、軍需工場、地方公共団体、町内会のものは259箇所になるという。

地下壕の存在について、行政は情報公開には慎重のようではあるが、本判決を契機に、宅建業者は、不動産取引において、営業エリアの地下壕の存在について、調査の必要も生じてくるものと思われる。

最近の判例から (19) - 区画整理 -

土地区画整理組合が行った換地処分は、照応の原則、公平の原則違反がないとされた事例

(福岡高裁 平23・1・14 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

土地区画整理地内の土地所有者が、土地区画整理組合の行った換地処分が、照応の原則・公平の原則に違反しており違法であるなどとして、本件換地処分の取消を求めたところ、原審で、本件換地処分は各原則に反していないとされ、請求を棄却されたため、控訴した事案において、原判決の事実認定を維持した上、照応及び公平の各原則違反はないなどとして、所有者の主張を排斥し、控訴を棄却した事例（福岡高裁 平23年1月14日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、土地区画整理地内に土地を所有していた。Xは、土地区画整理組合Yが行った換地処分に対し、照応及び公平の原則に違反するとして、換地処分の取り消しを求め、福岡地裁に訴えた。

原審は、ア 本件換地処分が照応の原則に反するものとはみとめられない、イ 本件換地処分が公平の原則に反しているということはない、ウ 本件換地規定に基づく土地評価の算定過程、特に高低差の補正及び奥行き補正についてX主張のような過誤はなく、照応の原則や公平の原則の各違反を来すようなこともなく、本件事業につき手続き上の違法の問題も生じていないとして、Xの請求を棄却した。

Xは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、本件控訴を棄却した。

(1) 照応の原則に違反するとの主張について

ア Xは、換地処分における照応の原則は実体として資産価値が維持されているか否かの問題であるとし、事後的に従前地と換地の各価格の評価を行うべきだと主張するけれども、換地処分における土地の評価は、本件基準時における従前地の資産価値と、同一の基準時において予測される換地の資産価値とを対照して、概ね等価値にするように換地設計をするためのものであるから、事後的な評価によって資産価値の維持が図られたかどうかを検討すべきだとするXの主張は、採用することができない。

イ Xは、上記土地の評価において路線価方式が採用されていることを非難するけれども、路線価が理論的かつ合理的な評価方法であり、また、関係権利者の納得が得やすいという点で、ひとつの優れた評価方法であることは否定できない。換地計画における土地の評価が上記に述べたとおりの性質のものであり、当該土地の時価を算出するものではないことに加え、実際の算出結果が実状とかけ離れた場合があるときは、相応の修正もなされるのであるから、本件事業の換地計画等において路線価方式によって土地を評価したことをもって、違法あるいは不当ということ

はできない。

ウ Xは、そのほか、事業計画書の整理前のuの値（注：宅地に対する建築物の容積の使用可能度を表す係数）を一律に0.8と設定したこと等、路線価の具体的適用場面における問題点を指摘するが、結局のところ、区画整理事業における土地評価が整理後（すなわち減歩後）の土地の資産価値と従前の土地の資産価値を均衡ならしめるためのものであることを看過した立論というほかないから、採用することができない。

エ Xは、本件換地の中に南東側塀と道路との間に利用不可能な土地があること等から、利用状況の点で照応の原則違反である旨主張するが、原判決が認定、説示するとおり、上記南東土地が利用不可能といえるかどうか疑問があるのみならず、もともと同所はさつきの花壇があったことから換地後も植栽を行うことで、YとX間で合意が成立していたのに、Xにおいてこれを翻意したこと、その後、YがXに対し同所石積み擁壁を移動させるのであれば業務代行者が費用負担することとし、その旨申し入れたが、Xがこれを拒絶したため、現況として残ったに過ぎないことが認められるし、北東側塀と水路の間の細長い土地については、Xにおいても了解した事業計画に基づき設計された工事により生じたことが認められるから、これらが存在することをもって、利用状況の点で照応の原則違反があるとはいえない。

オ Xは、本件換地の一部に袋地が生じたことを問題にするけれども、Xの意向ないし希望に添った形でなされた6宅地を前提とすれば、袋地は生じていないのであるから、Xの主張は採用できない。

(2) 公平の原則違反について

ア Xは、X土地の一部について整地がなされず、間口部分に高低差を考慮した出入り

口が設置されていない、あるいは、Xの土地が不整形であるなど、殊更な不利益を被っていると主張するけれども、原判決が認定するとおり、Xにおいて当分の間畑として利用する意向を示したうえ整地も望まなかったため、そのままの状態におかれたにすぎず、またその結果建物が建てられなかったので高低差を考慮した出入り口が設置されなかったのであるから、殊更な不利益を被っているとのXの同主張は、採用できない。

Xの土地の不整形をいう点は、Xの希望した6宅地とみた場合に不整形とはいえず、むしろ原判決の認定するとおり整った形状とみてよい位であるから、Xの同主張は採用できない。

イ Xは、他の地権者における、個別格差率を乗ずる前の一般的評価額(平均値)と対比すると、Xの換地は他の地権者と格差があり、公平の原則に違反すると主張するが、原判決も指摘するとおり、肝心の他の権利者の土地についての、整理前と整理後の市場価格を不動産鑑定評価等の手法によって算出していないので、市場価格に基づく評価として、Xが他の権利者より不利益に扱われたことを認めるに足りないというほかない。

3 まとめ

控訴審で路線価方式の合理性が認められたほか、換地規定でいう「実状」も不動産鑑定評価額ではなく、換地設計上の本来あるべき計算結果を意味しているとした。

実務上、参考になると考える。

土地所有者が土地区画整理組合を訴えた同様の事例として、RETIO NO.69(18)がある。