

最近の判例から (6)－私道合意の告知義務－

位置指定道路の通行権の有無について告知義務違反があるとして、売主業者に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平25・3・7 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

買主が、購入した土地に接する位置指定道路の使用方法について売主業者と隣地所有者の間で一定の合意をしていた事実を隠したという情報提供義務違反があること、及び当該私道には通行権がないという瑕疵があるとして、売主業者に対して不法行為又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事案において、売主業者に情報提供義務違反があるとして、買主の損害賠償請求が認容された事例(東京地裁 平成25年3月7日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y(被告)は、平成18年1月20日、Bほか2名から本件土地を購入し、同年2月18日、買主X1及びX2(原告 以下「Xら」という)に売却した。

Xらは、平成19年5月、本件土地上に木造3階建ての自宅を建設した。

C及びD夫婦(以下「C夫婦」という)は、平成16年11月、Eほか2名から、本件土地に隣接する土地(以下「C所有地」という)を買い受けた。

本件土地の形状は末尾略図のA1、A2、A3、A4、A5、A12、A11、A9、A8及びA1の各点を結んだ線で囲まれた部分であり、本件土地及びC所有地のうち、A14、Y17、A7、A10及びA14の各点を結んだ線で囲まれた部分は、昭和28年10月に建築基準法42条1項5号の道路位置指定処分がされている(以下「本件私道」という)。本件私道

のうち、A8、A9、A14、Y17及びA8の各点を結んだ線で囲まれた部分はC所有地に含まれている。本件土地は、4m以上の幅員を有する本件私道に接し、2.06mの幅員で公道に接している。

本件私道には、C夫婦が購入した平成16年11月当時、本件私道内の本件土地とC所有地との境界に沿って、ブロック塀が設置されていた(以下「旧塀」という)が、平成17年2月ころ解体された。平成18年1月、CとY従業員Gは、本件私道及びその西側部分を含めC所有地約3m幅、本件私道及びその東側部分(以下「本件私道東側部分」という)を含め本件土地約2m幅を合わせた約5m幅の土地を共有スペースとすること等を合意した(以下「本件合意」という)。

C夫婦は、Xらに、本件私道使用方法等に関する本件合意を持ち出し、Xらが拒否すると、平成18年9月、ブロック塀(以下「本件ブロック塀」という)の設置を強行した。

Xらは、本件ブロック塀のために本件私道のC所有地部分が使用できず、自宅新築工事の追加費用、駐車料金の発生を来したなどとして、弁護士費用も含めて、Yに対して、情報提供義務違反等による不法行為に基づく損害賠償請求を提訴したものである。

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。

1. 情報提供義務違反について

(1) 本件合意について

本件土地の形状からして、Xらが建設する予定の自宅から公道に出入りするには本件私道及び本件私道東側部分を通行するほかなく、Xらが自動車を所有していること、本件土地自体は本件私道東側部分を併せても約2mの幅員でしか公道に接していないことからすると、本件私道のうちC所有地部分を通行できるか否かは、本件土地の利用方法について重大な影響を与える事実であるといえる。従って、Yは、信義則上、Xらに対し、本件合意が存在する事実を告知すべき義務を負うものと認められる。

(2) 旧塀が存在していた事実について

本件私道には、鉄板やベニヤ板が敷かれた状態であって舗装されておらず、現実に幅員4mの道路として開設されてはいなかったことからすると、旧塀の存在は、Xらが本件私道部分について通行権を有するか否かについて重大な影響を与える事実であるといえるから、Yは、Xらに対し、上記通行権の存否に重大な影響を与える事実として、信義則上、本件私道上に旧塀が存在していた事実を告知すべき義務を負うものと認められる。

(3) C夫婦が本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた事実について

C夫婦が、本件私道の使用方法等について自己の意見が通らなければ本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた可能性は否定できないものの、Yがこれを認識していたと認めるに足りる証拠はない。従って、Yが、C夫婦が本件私道の使用方法等について自己の意見が通らなければ本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた事実を告知すべき義務を負うとは認められない。

(4) Yは、本件合意をしていた事実及び本件私道上に旧塀が存在していた事実をXらに告知しておらず、上記(1)及び(2)の各義務に違反

したものと認められる。

Yは、Xらが本件私道の通行権を有すると信頼したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うものと認められる。

2. 損害及び因果関係について

損害との因果関係については、

- (1) 自宅建設費について、47万円
- (2) 土壌流出防止工事について、13万円
- (3) 駐車場賃料について、147万円の損害
- (4) 訴訟費用について、弁護士3名に対する支払い合計452万5480円

はYの不法行為との因果関係が認められ、(5) 慰謝料については、肯認し得る特段の事情が存在せず、因果関係が認められない。

したがって、Yの不法行為と因果関係を有する損害は696万7480円であると認められる。

3 まとめ

本件は、宅建業者が個人売主から買い取った宅地を、個人買主に売却するにあたり、宅建業者が隣地所有者との間で私道に関する使用方法についての合意内容を告げなかったことにつき、信義則上の情報提供義務違反があるとされ、買主の損害賠償請求が認められたものである。宅建業者として、私道に関する合意事項等については、宅建業法上も、重要事項説明義務を負うものとされており、事例判決として参考になる。

