

最近の判例から (14)－私道合意の承継－

私道使用契約に基づく通行権、妨害禁止請求及び損害賠償請求の一部が認容された事例

(東京地判 平25・3・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

私道に接する宅地を売主業者から購入した買主が、当該宅地の元の所有者が私道の所有者と交わした私道使用契約に基づく通行権の確認、妨害禁止請求等を求めた事案において、売主業者と私道の所有者が交わした私道使用契約に基づく通行権が承継されること、及び私道の所有者らの妨害行為も認定できるとして、損害賠償請求が一部認容された事例（東京地裁 平成25年3月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1 及び X 2（原告 以下「X ら」という）は、平成22年10月18日、株式会社 O（以下「O 社」という）から、宅地（以下「本件土地」という）を購入した。

O 社は、これに先立って同年5月に本件土地を元の所有者 A から購入するにあたり、Y 1、Y 2（被告 以下「Y 1 ら」という）が所有する私道に面しているため、A と Y 1 らとの間で私道使用契約（以下「本件私道使用契約」という）を締結した。

本件私道使用契約の中には、一般自家用車両の無料通行、障害物設置禁止、第三者へ譲渡の際は承継することが約定されていた。

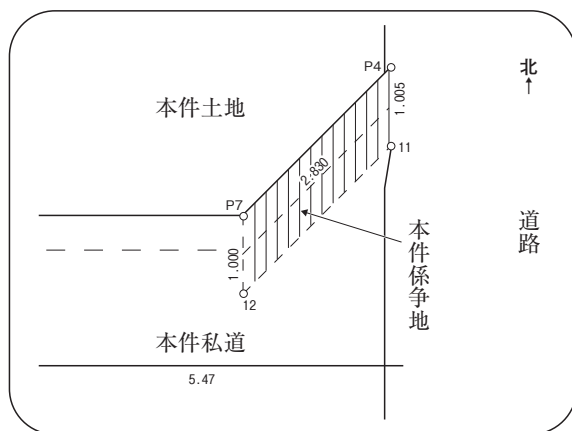
さらに、O 社は、同年7月、X ら及び Y 1 らに利用させるため、ごみ集積所を本件係争地（略図参照、以下「本件係争地」という）に設定することとし（以下「本件ごみ集積所」という）、K 区清掃事務所における手続きを行った。Y 1 らは、以降、本件係争地上にごみを出している。

X らは、本件土地上に建物（以下「本件建物」という）を建築し、同年8月には、公道に接する南東角部分を X らの車庫とした。

X らは、同年5月に本件建物に引越した後、本件ごみ集積所を使用せず、北側隣地境界付近に設定したごみ集積所を使用している。

同年9月、第三者の運転する自動車が本件土地上のブロック塀に衝突し、ブロック塀及び門扉が損壊された。X らは、別訴で、工事妨害禁止仮処分決定を取得して、同年4月にブロック塀等の修復工事を実施した。

X らは、Y 1 らに対して、① A と Y 1 らとの間で平成22年5月に結ばれた私道使用契約に基づく通行権（自動車による通行を含む）を有することの確認、② Y 1 らは、X らが本件係争地の土地を通行すること（自動車による通行を含む）を妨害してはならない、などを求めて提訴したものである。



2 判決の要旨

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) 本件係争地に係る本件私道使用契約に基づく通行権について

Y 1 らは、X らの本件建物の新築工事が終了した後は、本件私道使用契約の効力は失われると主張する。

しかし、本件私道使用契約では、車両による通行につき、工事車両だけでなく、一般自家用車両を含むとの約定もされており、本件私道使用契約書の文言には、A 所有の建物の解体工事及び O 社が予定していた新築工事に限定して合意されたとの記載もないから、前記工事に限定された本件私道の使用関係の合意がされたとは解されず、X らの本件建物の建築工事終了後には本件私道使用契約の効力が失われるとも認められないから、Y 1 らの供述は採用できない。他に、Y 1 らの主張を認めるに足りる証拠はないから、Y 1 らの主張は理由がない。

したがって、A が Y 1 らとの間で本件私道使用契約を締結し、O 社から本件土地を取得した X らも本件私道使用契約に基づく通行権を承継したことが認められるから、X らが、Y 1 らとの間で、本件係争地について本件私道使用契約に基づく通行権（自動車による通行を含む。）を有していることを認めることができる。

(2) X らが本件係争地を通行することの妨害禁止を求めることの可否について

認定事実のとおり、Y 2 は、平成23年9月23日から平成24年7月19日までの間、多数回にわたって執拗に、X らが X 1 所有の自動車で本件係争地を通行することを妨げるため、あえて、前記自動車の後輪のすぐ後ろにごみを置いたり、防鳥用ネットを置いていたといえ、Y 2 は、今後も X らによる本件係争地の通行（自動車による通行も含む。）を妨害するおそれがあると認められる。

また、Y 1 は、X らによる本件係争地の通行の妨害行為を直接行ったとは認められないものの、Y 2 による妨害行為を容認していたのであり、Y 1 も、X らによる本件係争地の通行（自動車による通行も含む。）を妨害するおそれがあると認められる。

したがって、X らは、本件私道使用契約に基づき、Y 1 らに対し、本件係争地の通行（自動車による通行も含む。）を妨害することを禁止することを求めることができる。

(3) 損害賠償請求の可否について

上記2に認定の事実により、Y 2 の行為は、X らに対する不法行為となり、X らは精神的苦痛を受けたことが認められる。この不法行為と相当因果関係のある精神的損害を金銭で評価すると、30万円を下らない。

以上によって、本件私道使用契約に基づく通行権（自動車による通行を含む。）を有することの確認請求、本件係争地の通行（自動車による通行を含む。）の妨害禁止請求は理由があるからこれらを認容し、X らの Y 2 に対する不法行為に基づく損害賠償請求は35万円及び（弁護士費用の）内金5万円の限度で認容し、その余の Y 1 らに対する請求は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

私道を挟んだ個人の土地所有者間で交わされた私道使用契約に基づく通行権が、売買契約書上、元の所有者から不動産会社を通じて購入した買主にも引き継がれるとされた事例である。

本件のような私道の使用及び通行をめぐる問題は、不動産取引においては、しばしばトラブルになるケースであり、宅建業者としては十分に留意して取引に関与することが肝要である。