

最近の裁判例から (17)－セットバック－

隣接地を売却した元所有者に対し、セットバックする旨の合意があったとして求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・12・21 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建築基準法上の接道要件を満たしていない土地所有者らが、隣地所有者との間で将来的にセットバックする旨の合意が成立していたにもかかわらず、隣地の相続人がセットバックせず、同土地を第三者に売却したとして、土地所有者らが相続人に、接道要件を満たさなくなったことに伴う所有地の減価額相当の損害金等の支払を求めた事案において、隣地所有者が将来的に必ずセットバックする債務を負うとする合意が成立したと認めるに足りないとして、請求が棄却された事例（東京地裁平成29年12月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

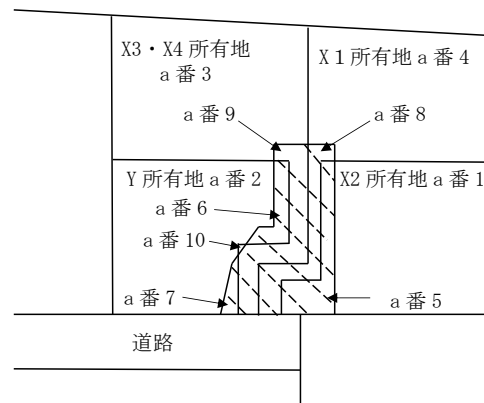
1 事案の概要

昭和59年3月、X1、X2、X3、X4（原告、以下「Xら」という。）と亡Aは、所有土地のうち、長らく近隣住民の通行の用に供されていた部分の土地を分筆し、新たに地番付けされた土地（下記斜線表記地番）を、昭和59年7月までに大田区に上地した。なお、a番10のみは、亡Aに譲渡された。

所有者	分筆前	分筆後
X1	a番4	a番4 a番8
X2	a番1	a番1 a番5
X3・X4	a番3	a番3 a番9 a番10
亡A	a番2	a番2 a番6 a番7

上地された土地は、特別区道に編入されたが、同区道（右記図の斜線部分）は幅員3.67～4.1mであり、建築基準法上の「道路」ではないため、Xら所有のa番1、3及び4の

各土地は、区道に2m以上接しているが、建築基準法上の「道路」に接していない。なお、亡A所有地a番2は、区道側は境界上に亡A所有の塀があるが、南側は2項道路に2m以上の幅で接している。



上地の前後には、Xらと亡Aとの間で次のとおりの書類作成と金銭授受が行われた。

昭和58年12月11日付で、亡Aは、Xらに対し、「塀の改修費を含む貴最終提案に対しては誠に不満であります。然し乍ら諸般の事情を考慮し、この際止むを得ず諒承することに致します。」と記載した手紙を送付した。

昭和58年12月17日付で、Xら及び亡Aは、「Xらは亡Aに礼金400万円を支払うこと」、「4m確保のためのいわゆるセットバックの実施に関しては、当該当事者の意向を第一とする」等を記した覚書2通を作成した。

昭和59年4月、Xら及び亡Aは、大田区に将来、道路幅員4m以上確保するよう努力すると記した協定書を提出した。また、Xらは亡Aに、同年末までに280万円を支払った。

平成25年8月、亡Aの所有地を相続したY

(被告)が、法人B(訴外)に同土地を7180万円余で売却したため、Xらは、亡Aと交わした覚書や亡Aからのメモを根拠として、将来、亡Aの所有地をセットバックすること、亡Aに400万円を支払うことを約する合意(セットバック合意)が成立したにもかかわらず、Yは同土地を第三者に売却したため、Xら所有地は、建築基準法上の「道路」に2m以上の幅で接道することができなくなり、所有地の価値は15万/㎡下落したとして、価値下落分に相当する損害額及び遅延損害金の支払を求め、Yを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

(1) 上地や、覚書及び協定書(以下これらを併せて「合意書」という。)に、将来的に4m以上の道幅を確保する趣旨の記載があることは、Xらの意図を反映しており、亡Aもその意図を認識していたといえるが、Xらがセットバック合意成立の主たる根拠とする合意書には、「4m確保のためのいわゆるセットバックの実施に関しては、当該当事者の意向を第一とする」、「将来、道路幅員4m以上確保するよう努力します。」等の記載がなく、亡Aにセットバックさせることを法的に義務付ける趣旨のものと理解することは文言解釈として無理がある。

(2) 合意書作成に先立ち、亡Aは、Xらの提案を内容には不満が残る旨を表示したこと、X1の認識も、亡Aは将来的にセットバックすることが確定したかのような証拠を残さないよう意を用いていたようであったことから、亡Aは、セットバックの実施について意図的に含みを持たせていたというべきであり、合意書から、Xら主張の意味内容を読み取ることは困難である。

(3) 他方で、礼金額の算定過程が亡A記載のメモのとおりとすると、礼金額は、亡Aが上地と将来のセットバックで喪失する約5.4坪に約170万円/坪を乗じた時価相当額に、一定の減価調整をして算定された額となるが、Xら主張の400万円は、亡Aが失う土地の時価相当額さえ下回る可能性があり、亡Aには、不利益分の補填にすらならない額となる。

そのような礼金額の支払いにより、亡Aに、塀撤去時に必ずセットバックを行わなければならない旨の法的義務を負わせ、しかも、当該義務が不履行となった場合、Xら所有地の価値下落分の賠償責任を負わせることは、合意としての対価的均衡を欠くおそれがある。

(4) 以上のことから、亡Aが将来的に必ず自身の所有地をセットバックする債務を負っており、当該債務の履行を通じ、Xらの所有地を接道規制に適合する状態にさせ、もって、その資産価値を保全することまで引き受けていたとは認めるに足りず、亡Aに、そうした法的地位に立たせるようなセットバック合意が成立したとは認めるに足りないので、その余を検討するまでもなく、Xらの請求にはいづれも理由がない。

3 まとめ

宅地が建築基準法の接道要件を満たしているか否かは、建物の新築・改築の可否にかかわらず、売買価格にも大きな影響を与えるため、重要な問題である。

本判決は、接道要件を満たすための隣接土地所有者のセットバックの合意を、事案判断で否定的に解したものであるが、宅建業者としては、接道要件が問題となる土地・建物の取引においては、接道要件の該当性やその条件について、慎重な調査と説明が求められるといえよう。

(調査研究部調査役)