

最近の裁判例から (4)－通行掘削承諾書の交付義務－**売主が交付した私道通行掘削承諾書が買主宛てでなく前所有者であったため買主が契約解除を主張したが棄却された事例**

(東京地判 平30・12・20 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

購入した土地が隣接している私道を使用する必要がある土地で、私道所有者から買主に交付された「私道通行掘削承諾書」が、買主宛てではなく前の所有者宛てであったため、買主が債務不履行を理由に売買契約を解除したと主張し、売主に対し売買代金等の返還請求をした事案において、特約で、前の所有者宛ての承諾書と同じ表題である「私道通行掘削承諾書」の交付を義務付けており、また、重要事項説明の附属書類として同承諾書を添付していたことから、売主が前の所有者宛ての承諾書を交付したことにより交付義務は果たしているとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年12月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年10月、買主X（原告：宅建業者）は、売主Y（被告：宅建業者）との間で、本件土地を代金9170万円で売買契約を締結した。

本件土地は、他の土地に囲まれて公道に通じない土地であり、本件土地から公道に至るためには、隣接する私道を通行しなければならず、また、公道の地下に埋設されているガス管及び上下水道管を本件土地内に引き込むためには、その私道を掘削してその地下にガス管等を敷設しなければならないため、本件売買契約には、「売主は、本物件引渡し時に『私道通行掘削承諾書』の原本を買主に交付するものとします。」という特約があった。

その私道の所有者は、A及びBで持ち分2

分の1ずつの共有であった。

A及びBは、それぞれ、本件土地のYの前所有者であったCに宛てた「私道通行掘削承諾書」と題する書面を作成し、Yは、本件売買契約締結に先立ち、そのC宛ての承諾書を取得し、平成28年11月、Xに対し、C宛て承諾書を交付した。

その後、突然、Xは、平成29年7月3日、Yに対し、本件特約に基づくX宛ての「私道通行掘削承諾書」の交付を受けていないとして、同月10日までに私道所有者から通行及び掘削の承諾を受けた上で、「私道通行掘削承諾書」を交付するよう求めるとともに、同日までに交付されなかったときは本件売買契約を解除する旨の意思表示をしたが、Yから、X宛ての「私道通行掘削承諾書」の交付がされないことから、平成29年7月11日付、本件売買契約の解除を原因として、売買代金9170万円の返還と売買代金の1割相当の違約金917万円の支払いの請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（本件特約に基づく義務の内容について）

本件特約は、YにおいてXに対して交付する義務を負う「私道通行掘削承諾書」の原本について、Yが本件売買契約締結に先立って取得していたC宛て承諾書の表題も「私道通行掘削承諾書」であり、重要事項説明でも付属書類として添付していたことから、YがX

に対して交付する義務を負っていたのは、C宛て承諾書であったと解するほかないというべきである。そして、本件特約は、Yに対して「私道通行掘削承諾書」すなわちC宛て承諾書の交付を義務付けるだけであり、Yをして、X宛て承諾書を私道所有者から取得することを義務付ける文言はない。

したがって、本件特約に基づくYの義務は、既に取得したC宛て承諾書をXに交付することに尽きるものであったと解するべきであり、Yが本件特約に基づき、私道所有者からX宛て承諾書を取得した上でこれを交付する義務を負っていたということとはできない。

また、本件売買契約締結当時、Yの担当者Dは、C宛て承諾書は、Yが本件土地をCから買い受ける際に、私道所有者宅を訪問したところ、私道所有者が本件土地の所有者となるYに通行、掘削等の行為について消極的な言動は一切見せず、かえって協力的な姿勢を見せていたことから、本件土地の譲渡を受けた者が通行、掘削等の行為をすることについても私道所有者が承諾するという内容であると認識しており、また、Xの担当者も同様の認識であったことが認められる。

ただし、C宛て承諾書の文言は、私道所有者が、Cに対し、私道の無償通行、ガス管等の引き込みのための掘削等をCがすることについて承諾する内容であるが、Cから本件土地の譲渡を受けた者が通行、掘削等の行為をすることについても承諾するという内容にはなっていないから、Xは、C宛て承諾書を受けてもこれを根拠に通行、掘削等の行為をすることができないことになる。

しかし、本件特約に基づくYの義務は既に取得していたC宛て承諾書をXに交付することに尽きるものであり、その結論を左右するに足りる証拠はない。

(本件特約以外の根拠について)

本件特約以外の根拠により、私道所有者からX宛て承諾書を取得した上でこれをXに交付する義務を負っていたと解すべきことを基礎付ける事実は、本件全証拠によっても認められない。

(結論)

以上のとおり、Yが、本件売買契約上、X宛て承諾書を取得した上でこれをXに交付する義務を負っていたと解することはできない。

そして、Yが負担していた義務は、既に取得していたC宛て承諾書を本件特約に基づいてXに交付するというものであったところ、Yは同義務を履行済みであるから、本件解除は無効である。

したがって、本件解除が有効であることを前提とするXの売買代金返還請求及び違約金支払請求は、いずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、土地売買契約の特約で、前の所有者宛ての承諾書と同じ表題である「私道通行掘削承諾書」の交付を義務付けており、また、重要事項説明の附属書類として同承諾書を添付していたことから、私道所有者からの承諾書は、買主に対するものでなく、前の所有者に対するものの交付で足りると認定したものである。

買主が私道所有者から承諾書をもっていないと、後々、買主と私道所有者の間でトラブルが生じることも考えられることから、不動産売買契約の特約等で、買主宛ての承諾書が交付されるよう、誤解が生じないように明記することが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)