

最近の裁判例から (16) – 排水管の地役権 –

所有地を通る隣地所有者の排水管の撤去請求が棄却された事例

(東京地判 平31・1・17 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

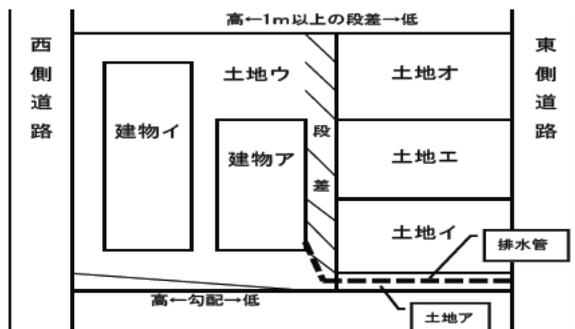
隣接土地所有者の排水管の一部が無断で自己の所有地を通っているとして、排水管の撤去を求めたが、当該請求は棄却され、隣接土地所有者が地役権を有することの確認請求が認められた事例（東京地裁 平成31年1月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和61年4月、隣地土地所有者Yは、当時1筆であった土地（後記概略図の土地全体）を分筆し、同年5月、土地ア、イ、エ、オを宅建業者であるA（以下「A」）に売却した。土地アと土地ウは隣接しており、その境界部分は段差になっていて、土地ウが土地アよりも一段高い。本件排水管（後記概略図の点線）は、土地アと土地ウの境界付近は地上に表出しているが、そこから東側の公道に通じる部分は本件土地の地下に埋設されている。

その後の転売を経て、平成8年1月、Xは、宅建業者であるB（以下「B」）との間で、土地ア及びイを買い受ける旨の売買契約（以下「本件売買契約」）を締結し、同年10月に引渡しを受けた。

<概略図>



Xは、

- ①本件排水管の存在は知らされていたが、Yが10年後に撤去することになっているというBの説明を信じて本件売買契約を締結した。
- ②平成18年11月頃、Yは、Xに対して、3年後には排水管の撤去を行う旨確約したので、3年後に本件排水管を撤去する旨の口頭での合意（以下「本件合意」）が成立した。しかし、3年後の平成21年11月頃になっても、本件排水管は撤去されなかったため、Xは、Yに対し、本件合意により、本件排水管の撤去を求めることができる。と主張して、本件排水管の撤去を求めて訴訟を提起した。

これに対しYは、

- ①昭和61年2月、YはAとの間で、土地アに本件排水管が埋設されていることを確認し、同土地の相互利用を認めたとする覚書（以下「本件覚書」）を取り交わし、土地ウを要役地、土地アを承役地とする地役権（以下「本件地役権」）を設定する旨の合意をした。Xは、本件地役権の存在を認識した上でこれらの土地を購入した。
- ②Yは、Xに対し、本件売買契約が締結されてから10年後に本件排水管を撤去することを約していないので、BがXにそのような説明をすることはあり得ない。また、Yは、本件排水管の撤去について、Xが主張するようなやり取りをしていない。と反論し、本件地役権を有することの確認を

求めて反訴した。

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、Yの反訴請求を認容した。

(YとAとの間の本件地役権設定の合意)

本件覚書には、「地役権」という文言こそ用いられていないものの、そこで合意された内容は、Aが、分筆前の土地ア、イ、エ、オを買い受けた後も、土地ウを所有するYに対し、同土地及び同土地上の建物の排水の用に供されている本件排水管の敷設及び利用の限度で、土地アの利用を認めるというものであったと解される。そうすると、YとAとの間では、本件覚書を取り交わしたことにより、本件地役権を設定する旨の合意が成立したものと認めるのが相当である。

また、Xは土地アに本件排水管が通過していることについてBから説明を受け、これを認識した上で土地ア及びイを買い受けているから、Yは本件地役権に係る地役権設定登記なくしてこれをXに対抗し得る。

(XとYとの間の本件排水管撤去の合意)

本件売買契約に係る重要事項説明書には、土地アに本件排水管が通過している旨が記載されているものの、これが10年後に撤去されることは記載されていない。土地アから本件排水管が撤去されるか否かは、Xが購入する土地の利用に関する重要な事実といえるから、重要事項説明書にかかる記載がないことは、本件売買契約締結時において、10年後に本件排水管の撤去が予定されていたという事実が存在しなかったことを窺わせる事情といえる。

また、Xは、本件売買契約締結時に、Bから10年後に本件排水管が撤去される旨説明を受けたことは明確に記憶していると述べる一方で、このことが重要事項説明書に記載され

ていないことについては、よく分からないなどと曖昧な供述をしていることからすると、Xが同日の事実関係を正しく記憶しているかについては疑問が残るといわざるを得ない。

Xは、本件売買契約締結から10年以上が経過した平成18年11月頃、Yとの間で、口頭で本件合意をした旨主張するが、土地アから本件排水管を撤去するための工事方法等の具体的検討やこれを踏まえた話合いが行われた形跡は証拠上うかがえない。また、これを撤去することが明確に合意されていたのであれば、その内容を具体的に定めた合意書等の書面が作成されるのが通常であり、かかる合意が口頭でのみ取り交わされたとするXの供述は、不自然である。

さらに、本件覚書の内容からは、Yが自らの負担において土地アから本件排水管を撤去するなどということは想定されていなかったものと認められるところ、Xの供述によっても、Yが、Xとの間で、工事費用等の少ない経済的負担を伴うことになる本件排水管の撤去を約するに至った経緯は判然とせず、このような合意をすることの合理性も認められない。したがって、XとYとの間で、本件合意が成立していたとは認められない。

3 まとめ

過去の最高裁判例では、通行地役権の承役地が譲渡された場合において、譲渡時に承役地が要役地の所有者による継続使用が客観的に明らかであり、かつ、譲受人がそのことを認識していた又は認識が可能であったときは、譲受人が通行地役権の設定を知らなかったとしても、特段の事情がない限り、地役権設定登記の欠缺を主張できないとされた事例(最二判平10・2・13)がある。本判決もこれに沿ったものであり、実務上参考になる。

(元調査研究部調査役)