

最近の裁判例から (11)－隣地使用権－

民法213条の袋地が接する私道について、隣地使用権による工事車両の通行は認められ通行権は否定された事例

(東京高判 令4・12・15 判例集未登載) 中戸 康文

分割により袋地となった土地建物を購入した原告が、隣接する私道所有者に対して、私道の「①隣地使用権に基づく建物の解体工事に必要な工事車両の通行承諾等、②自動車等による通行権を有することの確認、③ガス、上下水道の配管権等を有することの確認」を求めた事案において、①は認められ、②、③は棄却された事例

1 事案の概要

昭和38年、南側で公道に接していた旧土地は、本件土地・土地A・土地Bに分割され、Xは分割により袋地となった本件土地及び本件建物を購入した。(＜概略図＞参照)

昭和48年、土地AはPが売買で取得し、昭和55年に同土地に建物を建築したことから、本件土地から、土地A・土地Bを介して公道に通行することは事実上できなくなった。

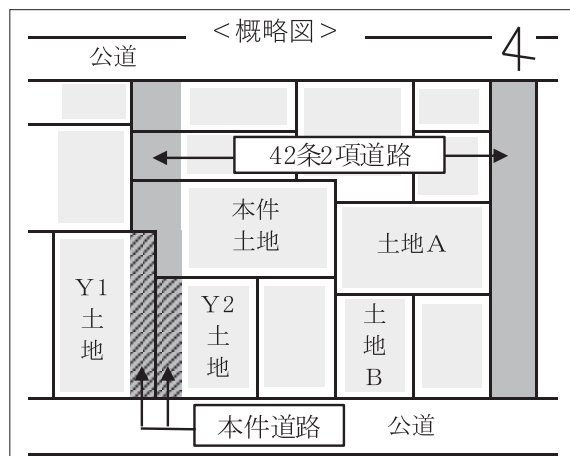
本件建物を取り壊し、更地にして売却することにしたXは、本件土地西側の私道（建築基準法42条2項道路・自動車通行はされていない）の一部である本件道路（＜概略図＞参照）について、所有者Y1・Y2に対し、

- ① 民法209条の隣地使用権に基づく建物の解体工事に必要な工事車両の通行承諾等
- ② 民法210条の囲繞地通行権等に基づく自動車その他の方法により通行する権利を有することの確認
- ③ 民法209条、210条、220条、下水道法11条の類推適用による、Yらの土地上及び地中のガス、上下水道、電気などの配管

権等を有することの確認

を求める本件訴訟を提起した。

原審（東京地判 平4・7・12）は、上記①は認容し、②・③は棄却した。X及びYらは互いに敗訴部分の取消を求め控訴した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X及びYらの控訴を棄却した。

- (1) Xが建物の解体工事のため本件道路を使用できるか

土地の有効利用のため、一時的な隣地使用権を土地所有権の一内容として認めた民法209条の趣旨に鑑みれば、土地上の建物の解体の場合も同条の適用があると解すべきである。

本件建物は、築60年以上経過しているから老朽化していると考えられ、本件土地の有効利用のため、解体の必要性が認められる。また、Xが求める工事内容は、工事期間は概ね1か月半で月曜日から土曜日までの午前8時から午後5時30分、通行車両は2トンまたは

3トンドンプカー、3トンドンプカーで運搬可能な重機というもので、X建物が工場等であることから、その解体に大型車両及び重機が必要であることは明らかである。そして、工事期間も長期間とまでは認められず、夜間に作業が行われるものではない。

以上によれば、Xが求める工事内容は、解体に必要な範囲内での隣地の使用と認められ、民法209条により、本件道路を使用することができるものと認められる。

(2) Xが本件道路を自動車等により通行することができるか

Xには民法213条に基づく残余地（本件では土地A・土地B）のみに囲繞地通行権が認められるから、本件道路に通行権を認めることはできない。（なお、土地Aは昭和48年にPが売買により取得しているが、Xは残余地の特定承継人に対しても民法213条による囲繞地通行権を主張することができると解される（最三判 昭37・10・30 民集16-10-2182）。）

本件道路は、現実に道路として開設されている建築基準法42条2項所定の道路であることから、道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、特段の事情のない限り、敷地所有者に対して妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める人格権的権利が認められると解される（最一判 平9・12・18 民集51-10-4241）。

しかし、X建物は空き家でX代表者は居住しておらず、またX建物を解体し、本件土地を第三者に売却する予定ということからすれば、現時点において、Xが本件道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有するとは認められない。また、Yらは、本件道路の自動車通行については強く反対しているものの、Yらが、Xの自動車以外の方法に

よる通行を妨害した事実は認められず、また妨害するおそれがあるとも認められない。

したがって、Xが本件道路を通行することについて、妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める人格権的権利を有しているとは認められない。

(3) Xがガス、上下水道の配管などのために本件道路上及び地中を使用できるか

Xがガス、上下水道の配管などのために本件道路上及び地中を使用することは、民法213条の類推適用により否定される（注）。

また、現時点において、XはX建物を活動場所として使用しておらず、X建物については、ガス管及び水道管が、本件道路地下に敷設がされており、電気等の配線もされていたと推認されるところ、Yらが、既存のガス設備等の配管、配線を妨害した事実や、妨害するおそれは認められない。そうすると、現時点において、新たな配管、配線等を敷設することにつき、Xに、保護に値する人格権的利益に基づく権利があるとは認められない。

(注) 令和5年4月1日施行の改正民法(213条の3)において、分割により袋地になった土地の設備設置権は、残余地に対してのみ認められることが明文化されている。

3 まとめ

民法213条の袋地は、建築基準法上の道路に接していても、通行権・設備設置権は残余地に対してしか認められないこと、しかし、隣地使用権によりその一時的使用が認められる場合があること、通行等の妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める請求は、妨害の恐れがない等の状態では棄却されることなどを示した本件事例は、袋地の通行権等の考え方を理解するうえで実務上参考になると思われる。

(調査研究部上席研究員)