

## 最近の判例から (6)

# 土地の分譲に際して黙示の地役権設定契約が 締結されたと認定された事例

(東京地判 平16・4・26 判タ1186—134)

隣接する2筆の土地について、一方の土地の所有者である被告が両土地の境界付近部分に、コンクリートを敷設したり排水管等を設置していることにつき、他方の土地を競売により取得した原告が当該物件の撤去等を求めたが、両土地が被告及び隣接地の元所有者に分譲された際、両名の間で黙示の地役権設定契約が締結されたとする被告の主張が認められた事例（東京地裁 平成16年4月26日判決一部認容・控訴（後控訴棄却・上告受理申立〔後上告不受理〕） 判例タイムズ1186号134頁）

## 1 事案の概要

Yは、昭和48年10月、売買により甲土地及び甲土地上の甲建物を取得した。Yの父親は昭和初期から甲建物を賃借しており、Yは生まれた時（昭和3年）から甲建物に居住している。一方、甲土地の南側に隣接する乙土地は、現在更地であるが、平成12年8月、競売による売却によりXが取得している。なお、両土地は、元は地番を「2番1」とする1筆の土地であった。

甲・乙土地の間には、境界線を跨いでコンクリート（以下「本件コンクリート」という。）が敷設されている。また、乙土地の地表部分には排水管、給湯管、排水桝（以下それぞれ「本件排水管」「本件給湯管」「本件排水桝」という。）が設置されており、乙土地の地中に排水管（以下「本件埋設排水管」という。）

が埋設されている。これらは甲建物の排水のために使用されている。更に、乙土地の西側道路境界線付近には扉（以下「本件扉」という。）がある。甲建物の1階北側部分は第三者に店舗として賃貸しており、Yは、甲建物南側出入口から本件扉に至るまでの部分（以下「本件通路」という。）を日常的に通行していた。

Xは、Yに対し、乙土地に立ち入ることを禁止することと、本件コンクリート、本件排水管、本件給湯管、本件埋設排水管、本件排水桝、及び本件扉の撤去、並びに経済的損失等1,000万円の支払いを求めて提訴した。これに対し、Yは、Yが甲土地を要役地とし乙土地を承役地とする地役権を有すること、Yの乙土地の通行及び乙土地に埋設されている下水道設備の利用を妨害してはならないこと、並びに上記地役権の設定登記手を求めて反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xの本訴請求を一部認容（本件扉の撤去請求のみ）し、Yの反訴請求を全部認容した。

- (1) 昭和48年になされた甲・乙土地の売買の際、Y及び当時の乙土地購入者を含む当該売買当事者間においては、当時の本件通路の利用状況、すなわち本件通路を近隣住民の通行及び下水道の設置利用に供する状態を継続することが前提とされていたという

べきであり、甲土地及び乙土地を取得した者は、本件通路につき通行及び下水道の設置利用をする地役権を取得する一方、自己の所有する土地につき同様の地役権の負担を受けるものとする旨の黙示の契約が締結されたとみるのが、当事者の合理的意思に沿うと言うべきである。よって、Yは甲土地を要役地とし、乙土地を承役地とする通行及び下水道の設置利用のための地役権（以下「本件地役権」という。）を有する。

- (2) 平成12年6月当時、乙土地上に本件扉が設置されており「Y勝手口」と記載した表札が掲げられていた。また、本件排水管、本件給湯管、及び本件排水柵も地表上にあって見える状態にあった以上、乙土地がYによって通行及び下水道設備設置利用のために継続的に利用されていることが客観的に明らかであり、かつ、Xにおいてそのことを認識することが可能であったといえる。したがって、Xは本件地役権について登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有する第三者に当たらないから、YはXに対し、本件地役権について登記なくして対抗することができる。

### 3 まとめ

本判決は、長期間かつ日常的な通路の利用、通路を利用する必要性などの諸事情を考慮して、黙示の地役権設定契約の存在を認めている。また、登記なくして地役権が承役地の譲受人に対抗できるか否かについては、「譲渡の時に、右承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、形状、構造などの物理的状況から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か又は認識することが可能であったときは、譲受人は、通行地役権が設定されていること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するについて正当な利益を有する第三者に当たらない」とする最高裁の判断（最判平成10年2月13日）を踏襲している。

本件は、通行のみならず下水道設備の設置利用を目的とする地役権が問題とされており、実務上も参考になるとと思われる。