

私道の所有者からの近隣土地所有者等に対する 通行禁止請求等が棄却された事例

(東京地判 平19・2・22 判時1963—78)

私道（いわゆる二項道路）の所有者が、近隣土地所有者等が自己所有の私道の通行権を有しないことの確認（通行権不存在確認）及び通行の禁止を求めた事案において、通行禁止を求めることは、特段の事情のない限り、権利の濫用であって許されないとして棄却した事例（東京地裁 平成19年2月22日判決 棄却・控訴 判例時報1963号78頁

1 事案の概要

X 1 から X 5（以下5名を合わせて「Xら」という。）は、居住する各住宅と外部を連絡する私道(以下「本件私道」という。)を所有していた。本件私道は建築基準法42条2項に規定するいわゆる「二項道路」に該当する。

平成15年5月、宅建業者であるYは本件私道に接する土地3筆を競売により取得し、共同住宅を2棟建築した。共同住宅のうち1棟は本件私道に接することにより接道条件を満たすものとして建築確認を取得した。もう1棟の共同住宅は西側の公道に接していることによる建築確認を得ている。その後Yは共同住宅の土地建物をZおよび別の第三者に譲渡した。

Xらは、①本件私道はもともと南側の公道に通じていたが、昭和27年にその接続は切断され、さらにYの前所有者Aは私道の一部を建物敷地として利用した。②したがってAは私道の共同利用関係から離脱しており、これ

を承継したYおよびZは本件私道の通行権を有していないと主張した。

これに対しYは①YおよびZの本件私道を通行することがXらに対し何ら不利益をもたらすものではなく、Xらの主張は権利の濫用である。②Zは共同住宅を現実に賃貸しており、またYはZから賃貸管理を受託しており、本件私道の通行を確保することについて必要不可欠の利益を有すると反論した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

- ① 敷地のYの前所有者Aが本件私道に通じる別の私道の私道負担を負っていたことからすれば、Aが本件私道の通行権を放棄したというには無理があり、この点に関するXらの主張は採用できない。
- ② Zが所有しYが管理する共同住宅は、本件私道に接することをもって建築基準法の接道義務を満たしていることは認めざるを得ない。そして共同住宅の住人が生活したり、Yが管理業務を行う上では本件私道の通行が必要であり、通行できないというのは、居住者の日常生活上の基本的な利益が害されているというほかはない。
- ③ 自己の所有地がいわゆる二項道路として指定され、自己所有の建物がそれによ

って接道義務を満たしている場合には、その土地の所有者は、私法上、他人の通行権を一般的に否定したり、通行禁止を求めることは、特段の事情のない限り、権利の濫用であって許されないというべきである。道路は本来公共の需要を満たすために存在するものであり、自己が建築確認を受けることが出来たのも他人の通行を許容し、その結果都市の安全や快適さを確保することを社会一般に対して許容したからであり、自己所有の二項道路を他人が通行することも受忍すべきである。

- ④ 認定事実によっても、Xらの請求が権利の乱用でないといえるほどの特段の事情は認められず、Xらの請求は全部理由がなくこれを棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、私道の所有者が、私道に接する土地の所有者に対して私道の通行権が無いことの確認及び通行の禁止を求めたものであるが、私道が建築基準法上の接道義務を満たしている場合は、その土地の所有者は私法上、他人の通行権を否定したり、通行禁止を求めることは特段の事情が無い限り、権利の乱用にあたると判示し、他人の通行も受忍すべきと説示している。

通常私道の通行を妨害された近隣住民から、私道の所有者に対して通行妨害排除や通行権確認請求が多い中で、本事例は、私道の所有者側から通行権の不存在、通行禁止請求をしたものであり、実務の参考となる判例である。