

土地の使用借権者に民法上の隣地使用权が 認められた事例

(東京地判 平17・8・9 判時1983—90)

建物建築を請負った建設業者が、土地所有者らから得た土地使用借権に基づいて、隣地との貫通通路を接続する工事を行うために、隣地所有者に対し、民法209条に基づく隣地の使用承諾を求め認められた事例（東京地裁平成17年8月9日判決 認容（控訴） 判例時報1983号90頁）

1 事案の概要

大手ゼネコンX1は、X2とX3所有の土地にオフィスビルと分譲マンションを建築するプロジェクトを計画した。X1はX2との間で土地使用貸借契約を、X3との間で開発業務委託契約及び工事請負契約を締結した。

ところで、同建築予定地の南側隣地には、大手開発業者Y所有の土地にオフィスと賃貸住宅の複合ビルの建築計画があった。Yの開発予定地内には、その中央部を、南側公道からX1の開発予定地に通ずる建築基準法42条2項のいわゆる2項道路が通っていた。Yは、開発に障害となることから、その位置を変更したいと考え、YはX1との間で、公道からX1開発予定地内に通ずる歩行者通路を別途Yの開発予定地内に開設することを条件として、前記2項道路の廃止に同意する協定を締結した。

Yは、X1の着工に先行して複合ビルを着工、竣工し、X1との前記協定に基づき、同土地の西端に歩行者用通路を設けた。

この通路はX1の開発が完了した時には同

土地内を貫通する通路と接続することが予定されていたが、その後、YがX1による通路の接続を拒む態度をとるようになり、X1らがYに対し、民法209条の隣地使用权に基づき、通路の接続工事を行うため、Y所有地の一部の使用承諾を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 民法209条以下の相隣関係の規定は所有権に関して規定するものであり、明文による準用は民法267条により地上権者に限られている。しかしながら、同規定は相隣地の円滑な利用を図るためのものであるから、民法209条1項の隣地使用权の規定も所有権及び地上権に限られることなく、債権的利用権も含めて他の利用権にも類推適用されるべきであると解される。そうすると、原告X1は、本件土地に対する隣地使用权の主体足り得ると解される。そして仮に、原告らに本件土地に対する隣地使用权が認められる場合には、原告らは、いずれも同一の工事を行うために本件土地の使用を請求しているのであるから、被告に対して、不可分の一個の給付を求めるものといえ、原告らの各請求は、不可分債権の関係に立つこととなる。

また、民法209条1項は、境界又はその付近において障壁又は建物の築造し又は修繕するために必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる旨を定めている

が、同条項に列举した使用目的は例示的列举と解されるので、同条項に列举した目的以外でも請求することができる。また、必要な範囲内か否かは、使用が必要となった経緯、使用態様、使用により隣地の所有者が受ける不利益などを総合的に勘案して判断すべきものと解される。

- (2) Xらの開発敷地とYの開発敷地は一体として開発されることが予定されていたところ、YはYの開発敷地を先行して開発したいとして、X 1 に対し、本件 2 項道路の廃止への同意を求め、その代替措置として両土地を貫通する本件通路を開設することを合意し、さらに、その後、自らの隣地所有者からのクレームもあって、Xらに対し、Y 開発敷地の東側から西側に歩行者通路の付け替えを要請しX 1 に受け入れさせたという経緯がある。そして、Yは、上記合意を前提として東京都に総合設計許可申請を行って許可を取得し、これにより建築計画ビルの容積率及び隣地斜線制限において利益を得ているものである。そして、このような経緯からすると、Yにとって本件接続工事の実施は当然に想定されていた事態というべきである。

- (3) 他方で、X 1 もYとの合意を前提として、本件貫通通路を設ける計画により東京都から総合設計許可を取得したものであって、Xらの開発計画にとって必須の要素となっており、かつ、早急に本件接続工事を実施しなければ建設工事全体の計画が遅延する状況にあるもので、Xらにおいて、本件接続工事を行うべき必要性は極めて大きい。

本件接続工事を行うことにより被告が受ける不利益としては、Yの公開空地が一時的に減少することはあるものの、短期間でありかつ約10㎡と微小であること、本件通路の雨水は排水施設を経由して公共排水施

設に排出され、Yの開発敷地には流入しない設計がなされていること、本件接続工事は、本件接続工事付近に存するYの集水枡及び電気幹線などの施設を損傷することのないよう配慮されていること、加えて、本件訴訟手続きにおいて、Xらが、Yからの本件接続工事に関する種々の質問や懸念に対して真摯に説明を尽くしてきたことは当裁判所に顕著な事実であるから、Xの主張する工法は合理性を有するものであることが認められるというべきである。

なお、本件貫通道路接続後の歩行者量はピーク時で毎分39人と予測されているが、その幅員が4 mであることに照らすと、Y所有のビルの住環境に不当に多大な影響を及ぼすということはできないし、そもそもYの開発計画に本件貫通通路を歩行者が通行することを織り込んでいたのであって、Yがこの点を問題にするのは不当という他はない。

- (4) 以上認定の諸事情を総合すれば、Xらが本件土地を本件接続工事のために使用することは必要かつ相当と認められるもので、Xの請求には理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

相隣関係法上の隣地使用权は、明文上、所有権者ないし地上権者について適用があるとされているが、判例によって、土地賃借権者にも、類推適用を認められてきたところである。本判決は、更に一步進めて、土地使用借権者にも類推適用を認めた事例として、参考になると思われる。