

最近の判例から (17)

共有地を建築基準法43条1項所定の敷地として申請することを拒否することが権利濫用に当たるとされた事例

(東京地判 平21・5・12 ウェストロージャパン) 周藤 利一

原告(持分4分の3)と被告が共有する土地について、民法252条本文により建築基準法43条1項所定の路地状敷地として申請することに同意を求めたところ、何らの不利益が及ばないのにこれを拒絶した行為が信義則に反し、共有持分の権利濫用に当たると主張して、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、事実経過や原告が被るべき不利益を考慮すると、被告において原告の要求を拒絶することは権利の濫用として許されないとして、原告の請求を一部認容した事例(東京地裁 平成21年5月12日判決 一部認容 ウェストロージャパン)

1 事案の概要

原告X1、X2と被告Y1は幅員4mの本件共有地を共有している。X1所有地、X2所有地はいずれも本件共有地を介することによってのみ建築基準法所定の道路に通ずることができる。

建築基準法43条1項は、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならないと規定するが(接道要件)、同項ただし書は特定行政庁が許可したものについては接道要件が課されないとしている。東京都世田谷区は手続の簡略化を図るため一括許可基準を定めており、そこでは、道路に有効に接続する幅員2.7m以上の道が確保され、その道に2m以上接する敷地で次の各号に該当するものとされる。

- 一 本基準施行日以降の敷地分割がされていないこと
- 二 道の中心から水平距離2mの線(現況幅員が4m以上の道にあっては、現況幅員の位置)を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られたものであること

X1、X2は、X1所有地、X2所有地の売却を考え、接道のため本件共有地の共有者全員から承諾を取る必要があるとの不動産業者の助言を受け、世田谷区役所の建築主事に相談して作成した承諾書を平成11年1月、Yに託したが、Yはその後署名押印を拒否した。

X1、X2は、不動産コンサルタントから道路協定をする方法を教示され、本件共有地についてX1、X2が建築基準法43条1項所定の敷地(路地状敷地)として申請することに同意する内容の「世田谷区既存通路申請図」と題する本件通路協定書を作成し、同年9月Yに説明したところ、「印鑑証明はいつ頃用意したらいいのでしょうか」と発言し、協定書を持ち帰った。しかし、Yはその後署名押印を拒否したので、X1、X2は、東京簡易裁判所に調停を申し立てたが、不調に終わった。

そこでX1、X2は、平成13年6月、民法252条本文により本件共有地を建築基準法43条1項所定の敷地として申請することに同意せよとの判決を求めて提訴したが棄却されたので、控訴した結果、平成14年12月、和解に

より取り下げた。控訴審調書には「Yは、X 1、X 2所有地について、将来、建築確認が必要となった場合、Y所有地及び本件共有地に対するセットバックその他の不利益がないときは、Yが上記建築確認に同意する意向であることを確認することができたので、本件訴えを取り下げる」と明記されている。

その後、X 1、X 2が建物の建替えや売却を必要とするに至ったので、Yに承諾を求めたが、署名押印を拒否し続けたので、改めて前訴で求めているなかった不法行為損害賠償395万円を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) YはX 1、X 2に対し、平成11年9月に本件共有地を通路として使用することに同意（通路協定の合意）をしたか否か。本件許可基準に則って世田谷区あての申請書面を作成するに当たり、Yが同書面に対する署名・押印を拒否して、X 1、X 2の要求を拒絶することが、信義則に反し、共有地の共有持分権の濫用として、不法行為が成立するか否か。

認定の各事実にかんがみ、特にYが平成11年9月に「印鑑証明はいつ頃用意したらいいのでしょうか。」と発言するとともに、X 1、X 2の各署名・押印のある本件通路協定書を自宅に持ち帰ったことに照らすと、YがX 1、X 2に対し、本件共有地を通路として使用することにつき、暗黙のうちに同意（通路協定の合意）をし、その署名・押印をすることを黙示的に承諾したものというべきである。しかも、X 1、X 2が世田谷区あての申請書面を作成するに当たり、Yが同書面に対する署名・押印を拒否できる正当な事由が存在することにつき、的確な主張・立証もない本件事案においては、前提となる事実と上記認定の事実経過に徴してX 1、X 2の被るべき不利益を考慮すると、YにおいてX 1、X 2の当

該要求を拒絶することは、信義則に反し、共有地の共有持分権の濫用として許されず、X 1、X 2主張の不法行為が成立する。

(2) Yの拒絶は、世田谷区あての申請書面に対する署名・押印を拒否したものとして、信義則に反し、共有地の共有持分権の濫用として、不法行為が成立するか否か。

Yは、Y所有地及び本件共有地に対し、セットバックその他の不利益がないにもかかわらず署名・押印を拒否しているというべきであるから、前訴に係る訴えの取り下げ経過等を併せ考慮すると、これらの拒否は、信義則に反し、また、共有持分権の濫用であるから、不法行為に該当する。

(3) X 1、X 2は、Yの不法行為によって建築確認を得ることができないため、所有地の売却が困難であって流動価値は少なくとも半減されると主張するが、実損としてX 1、X 2主張の具体的な経済的損害の発生を認めるに足りる的確な証拠はない。Yの不法行為により精神的苦痛を被っているものと認定することができ、本件に顕れた一切の事情を総合考慮すると、これを慰謝するには、X 1、X 2各自につき、それぞれ30万円をもって相当と認める（弁護士費用は各3万円を認定）。

3 まとめ

民法252条本文は、共有物の管理に関する事項は、変更を加えない限り、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する旨定めているので、本件共有地の4分の3の持分を有する原告が通路協定を策定して建築基準法43条1項の敷地として申請することを決めたのであるが、世田谷区の許可基準で全員同意を要件としていることから、被告の同意が必要となった事案である。

原告は同意を得るためさまざまな努力を積み重ねており、その経緯の中での被告の言動から黙示の承諾が認定されたものである。