

最近の判例から (16) – 私道の利用制限 –

位置指定道路である私道の利用制限の取り決めは、自動車通行や駐停車を禁止する限度で有効とした事例

(東京地判 平23・6・29 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

私道の所有者が、私道に接している土地の所有者に対して、当該私道の利用制限について当該土地の前所有者と合意があるとして、当該土地所有者が建築したアパートの居住者の私道の通行の禁止を求めた事案において、利用制限の取り決めは、自動車通行や駐停車を禁止する限度で有効であるとした事例（東京地裁 平成23年6月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xらは、所有する道路位置指定を受けた私道(以下「本件私道」という)に面した土地上の建物に居住しており、公道に出るには本件私道を利用するしかない。Yは、北側に位置する公道に約2mないし3m接し、長さ約15mの通路状部分のある概ね長方形の形状であり、東側が本件私道に接している土地（以下「本件土地」という）をAから購入して、6戸のアパートを建築した。

Yは、Aから本件土地を購入するに際し、仲介業者から、当初の分譲業者とAとの間で、①A及び本件土地の所有継承者が、非常口、裏口等を必要とするときは、本件私道と本件土地との境界線上に通用口を設けること、②A及び本件土地の所有継承者は、前記通用口を主出入口として使用しないことの合意（本件合意）があり、本件合意により、本件私道の通行が非常時に制限されていること、及び本件土地所有者が本件私道を日常的に通行す

ることについて、本件私道の所有者の承諾が得られていないことの説明を受けた。

その後、仲介業者は、本件私道所有者であるXらに対し、本件土地継承者が本件私道を通行すること等を承諾する旨の書面への署名を求めたが、一部私道所有者を除き、本件合意を理由に当該書面への署名を拒絶された。

XらはYに対し、本件合意の内容を説明し、本件私道との境界線上には出入口を設置しないよう申し入れ、アパートの居住者らが本件私道を通行しないことを求めたが、Yは、本件合意の継承を否定し、本件私道は位置指定道路だから自由に通行することができるとして、Xらの求めを拒否した。

Xらは、本件私道に対する占有使用の妨害禁止を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 被告Yは、本件合意を引き受けているかについて

Yは、仲介業者の担当者が本件私道の所有者に対し、本件土地継承者が本件私道を通行すること等を承諾する旨の書面への署名を求めており、その際に、本件合意の存在をXらから伝えられているから、遅くともそれ以降は、本件合意があるという主張がXらからされていることを認識していたといえる。そして、このような情報は、不動産取引に当たって当然に取引希望者に伝えるべき情報であるから、本件私道の利用

については、その所有者の一部からは承諾を取り付けたものの、他の者からは反対にあうなどして取り付けられていないことは、少なくとも本件土地の売買の前にYに伝えられていたといえる。Xらは、Y土地は、近隣の公示地価に比べて著しく安い価格で売りに出されたと主張する。本件私道の利用について反対があるということが減価要因になっている可能性はあるものの、その点が主たる要因になってY土地の価格が著しく安くなったとはいえず、本件合意を引き受けることがY土地の購入の前提になっていたとはいえない。Xらが指摘する事情は、私道との接道がある土地の取引において通常想定される事情を指摘するに過ぎず、本件合意が存在することを必ずしも前提とするものではない。

また、これらの事情があったからといって、Y土地を購入することが本件合意を受け入れることを直ちに意味するものではなく、ほかに、Yが本件土地を購入したことにより本件合意を引き受けることにつき黙示の意思表示をしたと解すべき事情は証拠上認められない。

(2) 私道所有者による利用制限の定めが他の私道利用者等を拘束するか

位置指定道路は私道ではあるが、その所有者以外の第三者を含む一般公衆の通行を許容する性質を有しているものであるから、公衆の通行・立ち入りを全面的に禁止したり阻害したりすることはできない。しかし、あくまで私道であるから、その所有者は、当該道路に対する維持・管理権を有し、前記の位置指定道路の趣旨等、法令の規定に反しない限り、当該道路の保全と関係権利者の居住の安寧のため、当該道路の利用を自治的に定めることができ、当該道路を利用する一般公衆もその定めによる利

用制限に服するものというべきである。

本件私道も、位置指定道路であり、かつ現状も道路として整備、利用されているものであるから、一般公衆の通行を禁止するような取り決めに所有者がしても、これに基づき直ちに通行を排除することはできない。Y土地の関係者が本件私道を徒歩ないし自転車等で通行することは、前記の位置指定道路の性質からしても、また実際の本件私道やY土地の状況からしても、本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するとはいえないが、幅約4mしかなく、かつ通り抜けできない本件私道に自動車を乗り入れることは、駐停車により本件私道によってのみ公道に通じているXらの利用者の利便を著しく損なう可能性の高いものであり、ひいては本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するものである。Y土地は直接公道に接しているから、本件私道への自動車の乗り入れが否定されたとしても大きな不都合を生じるものではない。

Xらによる本件私道の利用についての取り決めは、Y土地上の建物に出入りする者について、自動車通行することや駐停車することを禁ずる限度で有効な制限と解されるが、その余の部分については、第三者に対し主張し得ないものである。

3 まとめ

2項道路や位置指定道路等の私道について、私道所有者以外の者の自動車の通行について争われることが多い。本件は、私道の第三者の利用について、一定の利用制限を認めたものであり、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)