

最近の判例から (15)－妨害予防請求－

自己の所有する土地の隣地所有者に対し、通路部分の所有権を有するとした主張が否定され、通路部分の妨害予防請求のみが認められた事例

(東京地判 平24・4・26 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

土地所有者が、自己の所有する土地の隣地所有者に対し、自己所有地の所有権の及ぶ範囲の確認を求めるとともに、土地所有者が、隣地所有者に対し、当該範囲内の土地を土地所有者が使用することの妨害の差止めを求めた事案において、土地所有者の請求のうち、隣地所有者に対し本件通路部分の使用を妨害しないよう請求する限度で認容した事例（東京地裁 平成24年4月26日判決 一部認容（控訴）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 土地所有者X1（原告）は、本件土地につき、昭和63年8月12日にAから、平成8年5月15日にBからそれぞれ相続し、加えて本件土地上の建物（以下「本件建物」という。）もBから相続し、これを現在所有している。

(2) 本件建物は、昭和45年12月5日にBが建築し、賃借人X2（原告）は、昭和63年2月15日、本件建物東側部分をBから賃借し、X1は、X2に対する賃貸人としての地位も承継した。

(3) 隣地所有者Y（被告）は、昭和52年8月31日、本件土地に隣接する土地（以下「隣地」という。）及び隣地上の建物（以下「隣地上旧建物」）を前所有者であるCから取得した。

(4) X1は、平成20年12月、Yを相手方として、本件土地と隣地との境界の確認を求める調停を申し立てた。しかし、同事件は平成21

年10月20日、調停不成立により終了した。

(5) Yは、平成21年11月4日、本件通路部分の南南西側前面道路との接道部分に鉄柱（以下「本件鉄柱」という。）を設置した。また、同月13日、本件鉄柱の傍に2つの穴を開け、逆U字型の柵を建てるための金属製の筒をそれぞれ埋め込み、これをコンクリートで固めた。

このため、X2は、同月18日付けで東京地方裁判所に対しYを債務者とする通行妨害禁止、妨害物撤去仮処分命令の申立てをした。

(6) Yは、遅くとも同月19日、上記金属製筒部分に逆U字型のステンレス製柵（以下「本件逆U字型柵」）を立てた。

これに対し、同年12月22日、上記仮処分命令申立事件につき、本件逆U字型柵等の撤去等を命ずる仮処分命令が発令され、Yは本件逆U字型柵を撤去した。

(7) その後もXらとYとの間には、本件通路部分の使用に関し、紛争を生じた。そして、X1が、自己所有地の所有権の及ぶ範囲の確認を求めるとともに、Yに対し、当該範囲内の土地をXらが使用することの妨害の差止めを求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X1の請求を一部認容した。

(1) 本件通路部分の所有権の帰属

① Yが隣地及び隣地上旧建物を取得した

際、前所有者のCないし当該取引の仲介に当たった不動産業者から、目的物である隣地の地積は「宅地 228.16m² 私道含 所有権」とされていたこと、その売買契約書添付の物件説明書には私道負担に関する事項として、負担あり、その面積約23m²とされている。

② また、当該売買契約書に添付されたものと見られる図面には、本件通路部分の北側中央付近から南側中央付近に直線が引かれるとともに、当該直線により仕切られた本件通路部分の東側が本件土地の一部であることを前提とするとみられる本件土地の面積の計算式が上部に手書きで記入されている。

③ Yは、本件通路部分全体が本件土地の一部ではなく、その一部は隣地の一部である旨の認識を有していたことを窺わせる。現に、Yは、隣地等の購入に際し旧ブロック塀の外側にある本件通路部分が私道である旨の説明を受けた旨供述している。

④ これらの事情等を総合的に考慮すると、その境界は必ずしも分明ではないものの、本件通路部分は本件土地の一部と隣地の一部とから成るものと見るのが相当である。したがって、X 1は、本件通路部分全体につき本件土地の一部として承継取得したとはいえない。

⑤ 以上より、本件通路部分の全部につきX 1が所有権を有するということとはできない。X 1は、本件通路部分のうち本件土地の一部を成す部分についてのみ所有権を有するにとどまる。ただし、本件通路部分のうち本件土地の一部を成す部分と隣地の一部を成す部分との境界は分明でない。

(2) Xらの本件通路部分の使用権限

① 本件建物の賃借人らは、かねてより本件通路部分全体を通行及び自動車等の駐車場所として使用してきたこと、その後も本件建物の賃借人による同所の使用が若干態様を変えつつも継続されたことが認められる。これら

の事情を総合的に考慮すると、本件土地所有者と隣地所有者との間では、その所有者をそれぞれ変更しつつも、その時々各所有者間で、本件通路部分の各所有部分につき、相手方が通路として相互に排他的でなく使用することを許容する旨の使用貸借契約を締結してきたものというべきである。したがって、X 1とYとの間においても、本件通路部分のうち隣地に含まれる部分につき、X 1が本件土地のB持分を単独で所有するに至った平成8年5月15日には、Yを貸主、X 1を借主とする使用貸借契約が成立したものと見るのが相当であり、Yは、X 1に対し、同人による使用を妨害してはならない債務を負う。なお、X 2はX 1の賃借人にすぎず、X 1が自ら妨害予防を請求している以上、これを請求する権利を有することはない。

② よって、X 1の請求のうち、Yに対し本件通路部分の使用を妨害しないよう請求する限度で理由があるから、その限度でこれを認容する。

3 まとめ

本判決は、境界は必ずしも分明ではないものの、本件通路部分のうち本件土地の一部を成す部分についてのみ、土地所有者の所有権を認め、隣地所有者との間では、本件通路部分の各所有部分につき、相手方が通路として相互に排他的でなく使用することを許容する旨の使用貸借契約を締結してきたものというべきであるとして、土地所有者の隣地所有者に対する本件通路部分の妨害予防請求が認められた事例であり、通行権をめぐる一つの事例として実務上参考になろう。

なお、近隣との権利関係の事例として、東京地判平23・12・27RETIO87-110、東京地判平23・6・29RETIO85-110なども併せて参考にされたい。