

最近の判例から (6) – 無権限の掘削・通行承諾 –

借地権付建物の通路に関し、無権限の隣地を含めて作成された掘削・通行承諾書の交付が不法行為とされた事例

(東京地判 平25・12・26 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

借地権付建物の売買に際し、借地から公道に通じる通路について、売主等が、用益権がないのにあるかのように装う欺罔行為をし、また、用益権を取り付けるよう約束したのに履行しないとして、不法行為に基づく損害賠償を求め、予備的に債務不履行に基づく遅延損害金支払いを求めた事案において、売主等の不法行為を認めて損害賠償を命じた事例(東京地裁 平25年12月26日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

本件事案の建物は、Y1(被告)が所有する借地権付建物(以下「本件建物」という。)で、土地所有者A(訴外)所有地(約577㎡)の一部(約140㎡、以下「Y1借地」という。)の借地に存していた。

Y1借地の北側は、平成15年にY1の娘婿であるY2(被告)の建物新築に際して従前のY1借地をY1が分割譲渡した借地(以下「Y2借地」という。)で、Y2が建物を所有しこれに居住している。

Y1借地は、公道に通じる通路(以下「通路」という。)を利用していたが、通路の東側部分(以下「通路東」という。)はY2借地、通路の西側部分(以下「通路西」という。)は土地所有者B(訴外)所有地の借地人C(訴外)の賃借する部分であった。なお、Y2は、ガスを通路東のY2借地内で設置し、水道管は通路を経由しない位置に敷設していた。(次頁「概念図」参照)

平成17年頃、Y1は、本件建物を売却することを計画し、平成20年ないし21年に、Y1に依頼された仲介業者(訴外)が出した物件情報には、通路が全てY1借地に含まれる表示がされていた。

平成21年3月頃、X(原告)は、本件建物が売りに出されていることを知り、4月には仲介業者との間で売買交渉を行った。

同月、Y1は、仲介業者に対し、通路がY2借地に含まれていることを告知した。

仲介業者は、Xの希望により、Y2から通路に関する通行及び掘削の承諾書を取り付けることとし、Y1及びY2(以下総称して「Y等」という。)は、仲介業者立会いの元、Y2が、Y1及び本件建物の特定承継人に対し①通路でのガス管・上下水道の埋設・引き込み工事を行うこと、②通路を無償で通行すること、③現在埋設されているガス管・水道管はY等の共有で将来においても使用し、修繕はY等が協力して行うことを約した「配管使用に関する覚書(以下「覚書」という。))を作成した。

同月、XとY1は、覚書を添付し、本件建物を2100万円で売買する契約を締結し、Y1は、Aから借地権の譲渡承認を得て、同年6月には本件建物を引渡した。

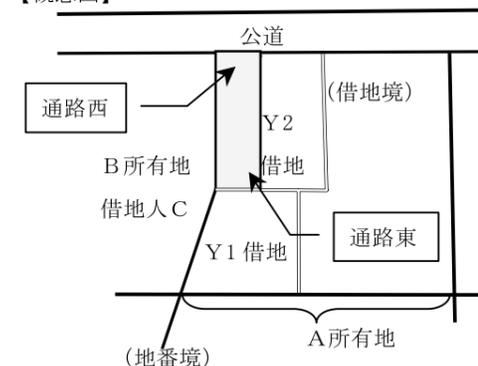
同年6月、Xは、Cから、通路西はCが賃借する部分であることを聞き、仲介業者に説明を求めた。仲介業者は、Y1から①通路西側はCの借地に含まれること、②通路の境に塀を作る話があること、③平成15年の境界確

認にY1の一代限りの通行や配管埋設を認める旨の合意があったことを聴取した。

Y1は、誤った説明をしたことを認め、BまたはCから通行・掘削の書面による承諾を得ると約束したが、本件訴訟提起時までは承諾は得られなかった。

平成24年6月、Xは、Y等は通路西について無権限であることを知りながら、相互に意思を通じて、あたかも権限があるように装って覚書を作成してXに示し、Xをその旨誤信させて契約を締結させたものであり共同不法行為が成立するとして、Y等に対して通路の用益権が確保されていないことによる本件建物の価値の減少は885万円余及び他の損害額合計の1088万円余の損害賠償を求めて提訴した。なお、提訴にあたっては、予備的に、仮にY2に故意がなかったとしても、覚書が本件契約のために必要と理解していた以上、上記認識が誤りであることを告知すべき義務があり、少なくとも過失があるとして、債務不履行に基づく遅延損害金の支払いを求めた。

【概念図】



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求の一部(1003万円余)を容認した。

(1) Y1は、通路西においてガス管や水道管の埋設等の工事をする権利、また、無償で

通行する権利が買主に確保されていないにもかかわらず、これらの権利が確保されているかのように表明して、これを信じたXと売買契約を締結したものとすべきであり、Xに対する不法行為が成立する。

(2) Y2も、通路西が隣地に属しているのに、この部分において配管の埋設工事等を、あるいは無償で通行する権利をXに対して設定する処分権限があるかのように装って覚書を作成し、Y1の不法行為に加功したものと推認され、不法行為が成立するというべきである。仮にY1の意図を知らなかったとしても、覚書が第三者に提示又は交付されるものであることを知りつつ、通路が書面上明示されているのに内容虚偽であることに気づかず作成に応じたのであるから、過失があることは明らかである。

(3) 不動産鑑定士による鑑定評価では、本件建物の価格は、権限を伴う場合に比べて885万円余低く評価され、XのY等に対する主位的請求は、1003万円余の限度で理由がある。前記判示に基づけば、予備的請求については主位的請求を上回って容認されることがないのは明らかで、その余の点については判断するまでもない。

3 まとめ

本件では、売主等が、無権限であることを認識している通路に関する承諾書を作成し、買主に交付したことを不法行為とした。

借地が地主所有地の一部であるようなときの借地範囲の特定は難しいが、買主に重大な影響を及ぼす通行・掘削承諾等の対象部分が隣地と接しているような場合には、取引に関与する媒介業者は隣地所有者等への聴取等の範囲確認を行う必要があることを示した実務上の参考となる判例といえる。

(調査研究部調査役)