

## 2025 年度 A 日程 民法 解答例

### 第1 設問1

- 1 Dは乙土地の所有者であるから、所有権に基づく妨害排除請求権を行使し、Cに対し、乙土地上のコンクリート道路の撤去及び乙土地上の通行の停止を請求することが考えられる。
- 2 これに対し、Cは、乙土地の前所有者であるBとの間で通行地役権（民法（以下、法令名省略）280条）を設定しているから、Cには乙土地を通行する権利があると主張すると考えられる。
- 3 そこで、Dとしては、当該通行地役権については登記がなされていないから、Dに対抗できないと主張することが考えられる（177条）。もっとも、Dは乙土地の現地見分に訪れた際に、乙土地上にコンクリート道路が開設されていることを知り、B以外の誰かが日常的に乙土地を通行しているのだろうと考えていたことから、登記の欠缺を主張できる「第三者」に当たらないのではないか。
  - (1) 177条の趣旨は、物権変動を公示することにより、同一の不動産につき自由競争の枠内にある正当な権利・利益を有する第三者に不測の損害を与えないようにするところにある。したがって、登記の欠缺を主張するにつき正当な権利・利益を有しない者は、同条にいう「第三者」に当たらない。
  - (2) 通行地役権の承役地が譲渡された時に、その承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかである場合、譲受人は正当な権利・利益を有さず、「第三者」に当たらないと解すべきである。
 

そのような場合、譲受人は、要役地の所有者が承役地について通行地役権その他の何らかの通行権を有していることを容易に推認することができ、また、要役地の所有者に照会するなどして通行権の有無、内容を容易に調査することができるのであり、通行地役権が設定されていることを知らないで承役地を譲り受けた場合であっても、何らかの通行権の負担のあるものとしてこれを譲り受けたものといえるから、地役権者に対して地役権設定登記の欠缺を主張することは、通常は信義に反するからである。
  - (3) 本件では、Cは丁土地から乙土地を通って公道に至るような形でコンク

●最判平 10.2.13 【百選 I 59】

リート道路を開設しているから、丁土地の所有者が継続的に通路として使用していることが客観的に明らかである。また、Dは現地見分において、コンクリート道路が開設されていることを知り、B以外の誰かが日常的に乙土地を通行しているのだろうと考えていたのであるから、継続的に通路として使用されていることを認識していた。

したがって、Dは「第三者」に当たらないから、Cは登記なくして通行地役権をDに対抗できる。

- 4 以上より、DはCに対して、乙土地上のコンクリート道路の撤去及び乙土地上の通行の停止を請求することはできない。

## 第2 設問2

1 丁土地は、Aが甲土地を南北に分割した南側の土地を丁土地としてCに譲渡したことにより公道に直接面しなくなったことから、Cとしては、囲繞地通行権（213条2項、同条1項）を有するため丙土地を無償で通行できると主張することが考えられる。

2 では、かかる権利を、甲土地の分割を行ったAではなく、丙土地の譲受人であるEに対して主張できるか。

この点、民法の相隣関係に関する規定は、土地の利用の調整を目的とするものであって、対人的な関係を定めたものではなく、囲繞地通行権も袋地に付着した物権的権利であって、残余地自体に課せられた物権的負担と解すべきである。残余地の所有者がこれを第三者に譲渡することによって囲繞地通行権が消滅するとすれば、袋地所有者が自己の閑知しない偶然の事情によってその法的保護を奪われるという不合理な結果をもたらし、妥当でない。したがって、残余地について特定承継が生じた場合にも、囲繞地通行権は消滅しない。

3 よって、丙土地がAからEに譲渡されても囲繞地通行権は消滅しないから、CはEに対して、囲繞地通行権を有することを理由に、丙土地を無償で通行することを主張できる。

●最判平 2.11.20 【百選I 67】

以 上