



不動産取引における注意点 (2025年1月発行)



(公社) 全日本不動産協会北海道本部

目 次

位置指定道路の通行権

..... P 1

中古建物売買とLPガス供給契約

..... P 4

民法を根拠とする賃料減額

..... P 8

建物明渡交渉と賃貸管理会社の非併行為

..... P 12

位置指定道路の通行権

- 1 位置指定道路に指定されている土地の所有者は、位置指定道路の敷地を第三者に通行させなければならぬのでしょうか。

結論から言いますと、通行させなければならない場合があります。以下に詳しく説明します。

- 2 まずは、位置指定道路について説明します。

位置指定道路とは、幅員4メートル以上の私道で、都道府県または政令指定都市から接道義務を満たす道路としての指定を受けたもの（建築基準法42条1項5号）をいいます。位置指定道路に2メートル以上接している土地であれば接道義務を満たすことになります。

- 3 次に、位置指定道路について、道路周辺の住民に通行権があるか否かが争われた事件の最高裁判例（最判平成9年12月18日）を紹介します。

この判例の事案は、土地所有者が位置指定道

路の入り口に簡易ゲートを建てて近隣住民の車両の通行を妨害した事件です。この位置指定道路沿いには住宅が立ち並んでいて、簡易ゲートがある入り口以外にも公道へ通じる道はありますが、そこには階段があり、自動車で出入りするには簡易ゲートを通らなければならないという場所でした。この事件で、最高裁は、次のように判示しました。

すなわち、一般公衆には位置指定道路を通行する権利はないとしつつも、道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者（道路を使用する周辺住民）は位置指定道路を通行する人格権的権利を有する場合があるとしました。そして、周辺住民に通行する権利が認められる場合か否かは、周辺住民の位置指定道路を通行する必要性と土地所有者が位置指定道路を通行させることによって被る損害とを比較衡量して判断すべきとしました。

そして、この事案では、周辺住民が本件道路を長年にわたり自動車で公道へ通じる唯一の道路として使用してきたこと、これに対し、土地の所有者に

道路の敷地を通行させることで著しい損害が生じないことから、周辺住民に自動車で行く権利を認めました。

- 4 逆に、通行する権利を認めなかった事案(東京地裁平成29年3月2日判決)もあります。通行権の有無は、通行する必要性とそれによって土地所有者の被る損害とを比較衡量して判断されることとなりますが、通用口が位置指定道路に面していて、正面玄関は公道に面しているが高低差が6~8メートルあり33段の階段を上り下りしなければならない事案で、「位置指定道路を通行する方が便利であるというだけでは、日常生活に著しい支障を来すとはいえない」として、通行の必要性が高くないとし、通行によって被る損害を検討することなく位置指定道路を通行する権利を否定したのです。

中古建物売買とLPガス供給契約

LPガスの供給を受けている中古建物を購入するとき(下記1、2)および売買を仲介するときに(下記3)注意すべき事項について説明します。

- 1 ガス設備の所有権の帰属等を確認すること
まずはガス設備が売主(建物所有者)の所有になっているか、ガス供給業者から貸与されているもの(ガス供給業者の所有か)を確認しましょう。売主の所有であれば問題ありませんが、ガス供給業者の所有になっているときは、売主がガス設備を使用できる根拠を調べる必要があります。売主が設備をガス供給会社から貸与(無償貸与を含む)されている場合は、その貸与契約を買主が引き継ぐのか否か、引き継ぐとして貸与契約内容はどうなっているのかを売買契約時に確認する必要があります。
その確認は、14条書面の提出を売主に求める方法で行いましょう。14条書面とは、液化石油ガス法(正式名称は「液化石油ガスの保安の確保及び

取引の適正化に関する法律」)14条で、ガス供給契約締結時にガス販売業者から消費者に交付することが義務付けられている書面のことです。同書面には、設備の所有権の帰属等が記載されています。

なお、14条書面は、ガスの供給を受けるものが消費者の場合に交付が義務づけられているため、14条書面が交付されていないことがあります。なぜなら、集合住宅の場合、建物所有者は事業者と扱われ、消費者ではないからです。その場合は、ガス供給業者に書面で照会するようにしましょう。

2 ガス供給業者を変更するには

建物購入後にガス供給業者を変更することは可能です。しかし、ガス設備がガス供給業者の所有の場合、ガス供給業者からガス設備の買い取りを要求されることがあります。

これに対して、買主は、買い取りをすることも可能ですが、ガス設備の撤去を求めることもできます。ガス供給業者は撤去が著しく困難であるなど正当な

事由がない限り、撤去を拒否することはできません(同法施行規則16条16号)。ここで、正当な事由がある場合とは、一般社団法人全国LPガス協会発行のLPガス販売指針によれば、配管の撤去が物理的に困難な場合(法的には配管が建物に付合しているような場合)などとされています。

では、買い取るとして、その金額はいくらになるのでしょうか。買取金額は「適正な価格」とされています(同条17号)。ここで、適正な価格とは、耐用年数を考慮した価格とされています。具体的な計算方法は前出の14条書面に記載されていますので、ガス供給業者の提示額が適正か否か確認するようにしましょう。

3 中古建物売買の仲介をするときの注意点

上記のとおり、ガス設備については、所有権の帰属など権利関係が問題になることがありますので、中古建物の売買を仲介する場合は、必ず14条書面を売主が持っているか確認しましょう。売主が持っていない場合は、ガス供給業者に写しの

交付を求めましょう。そして、14条書面が手に入ったら、ガス設備の所有権が誰に帰属しているかを確認し、ガス供給業者に帰属している場合は、貸与契約を買主が引き継ぐのか否か、ガス供給業者を変更する場合の買取価格はいくらになるのかなどを14条書面で調べた上で、買主に説明するようにしましょう。売主が14条書面を持っていない場合は、ガス供給業者にこれらのことを書面で照会するようにしましょう。

民法を根拠とする賃料減額

- 1 建物賃貸借において、建物や設備に不具合が生じた場合、修繕とともに賃料減額が問題となります。このときの賃料減額は、民法611条1項を根拠とするものです。
- 2 民法611条1項は、賃貸物の一部について使用及び収益をすることができなくなった場合、賃借人に帰責性がないときは、賃料が、その使用及び収益ができなくなった部分の割合に応じて減額される、という規定です。

例えば、雨漏りによって居室の半分が使用できなくなったならば、雨漏りが修繕されるまで賃料が半額に減額される、といったことが想定されます。

以下、ポイントとして、3つ記載します。
- 3 1つ目は、不具合によって使用及び収益が妨げられているか、です。

民法606条は、「賃貸物の使用及び収益に必要な

修繕をする義務を負う」と定めています。また、賃料減額を定める民法611条1項も「賃借物の一部が…使用及び収益をすることができなくなった場合において、…(減額される)」と定めています。つまり、あらゆる不具合が対象となるのではなく、使用及び収益が妨げられる不具合について、修繕義務や賃料減額が問題となります。

例えば、東京地判平成23年7月25日は、賃借人が飲食店を営んでいる貸室について、天井に雨漏りによるものと思われるクロスが剥がれや染みの存在を認めつつ、現在は貸室に雨漏りが発生していないこと、賃借人が訴訟提起後もなお貸室で飲食店を営んでいることを踏まえ、建物の障害が賃借人の使用収益を妨げる程度に至っているとまでは認められないとして、修繕義務を否定しました。

4 2つ目は、どの程度の減額か、です。

冒頭の例に挙げたような不具合箇所の面積で割合を算定できるような事例であれば、減額の算定も分かりやすいものとなります。

他方、設備の不具合のような事案となると、決まった算定式があるわけではなく、事案ごとの判断になります。

ネット検索で参照できるものとしては、「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～」(賃貸借トラブルに係る相談対応研究会。H30.3) があります。ただし、これも相場を知るための参考程度のもので、絶対的な指標ではなく、「多くの判例においては事案ごとの個別判断が行われており、客観的な判断基準は示されているとはいえない」と記されています。

5 3つ目に、物理的・経済的に修繕が困難な事案の対応です。

賃貸人が修繕義務を負うのは、修繕が可能であることが前提となります。

そして、修繕が可能というためには、それが物理的に可能であるだけでなく、経済的にも可能であることを要するとされています(東京地判昭和41年4

月8日)。つまり、修繕費用が賃料と比較して著しく多額となり、将来的に投下費用の回収が見込めないとなれば、修繕義務はありません。

このような場合、むしろ正当事由を主張して立ち退き交渉に進むべき事案といえます。

建物明渡交渉と賃貸管理会社の非弁行為

- 1 賃貸管理会社が借借人との建物明渡交渉に臨むことは、非弁行為として、弁護士法違反のおそれがあります。
- 2 弁護士法72条は、弁護士でない者がみだりに他人の法律事件に業として介入することによって関係人に不利益が生じることを防止し、法律秩序全般を維持・確立することを趣旨としています。

同条は、以下の要件を満たす行為を「非弁行為」として禁じています。

- ① 弁護士または弁護士法人でない者が行う
- ② 法律事件に関する法律事務の取扱い
- ③ 報酬を得る目的
- ④ 業としてなされること

そして、同条違反については、2年以下の懲役または300万円以下の罰金という刑事罰があります(弁護士法77条3号)。犯罪収益については、没収ないし追徴となり得ます。宅地建物取引業者が、刑

事事件として禁錮以上の刑に処せられた場合には、免許の取消事由ともなります（宅建業法66条1項1号、5条1項5号）。

また、民事上も、同条違反の行為は無効と解釈されています。

- 3 最判平成22年7月20日は、ビル所有者から委託を受けた会社が、ビルの賃借人ら複数名と立退き交渉を行った事案（刑事事件）です。

最高裁は、「このような業務は、賃貸借契約期間中で、現にそれぞれの業務を行っており、立ち退き意向を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃貸人側の都合で、同契約の合意解除と明渡しの実現を図るべく交渉するというものであって、立ち退き合意の成否、立ち退きの時期、立ち退き料の額をめぐって交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件」であるとして、上記②法律事件に関する法律事務の取扱いの要件を認定しています。

また、報酬と立ち退き料等の経費を割合の明示

なく一括して受領している点や、多数の賃借人に対する立退き交渉である点なども踏まえ、上記③報酬を得る目的や、④業としてなされることの要件も認定しています。

この事案では、会社について罰金300万円、会社代表取締役について懲役2年執行猶予4年、専務取締役について懲役1年6月執行猶予3年、従業員らについて懲役1年執行猶予3年の有罪判決が確定しています（億単位の犯罪収益について、没収と追徴もなされています）。

- 4 このように、建物明渡交渉は、②法律事件に関する法律事務の取扱いに該当します。

どこからが交渉かという厳密な線引きは困難です。東京地裁平成23年3月28日は、金額の確定した未払賃料の督促行為について、事実上の行為であり、弁護士法72条違反の問題は生じないとしています。他方、立ち退き事案において、諸々の調整を主体的に行うとなると、交渉という指摘を免れません。

また、その他の要件(③報酬を得る目的や④業としてなされること)に該当するかという議論もありますが、そもそも非併行為という指摘がなされること自体がリスクです。

オーナーから建物明渡交渉に関与して欲しい旨の要望がなされた場合、管理会社としては、非併行為という指摘を受けかねないことや刑事・民事のリスクを説明し、これ以上は関与できないという一定の線引きを決めた対応をすべきでしょう。

執筆者

『位置指定道路の通行権』

『中古建物売買とLPガス供給契約』

弁護士 山村 晃一

弁護士法人 札幌・石川法律事務所
札幌弁護士会所属

『民法を根拠とする賃料減額』

『建物明渡交渉と賃貸管理会社の非併行為』

弁護士 大川 拓也

弁護士法人 札幌・石川法律事務所
札幌弁護士会所属

弁護士法人 札幌・石川法律事務所のご案内

公益社団法人全日本不動産協会北海道本部及び公益社団法人不動産保証協会北海道本部の顧問弁護士事務所。

不動産売買、借地借家、建築紛争、マンション管理、相続及び後見の問題を中心に活動している。

弁護士法人 札幌・石川法律事務所

〒060-0001

北海道札幌市中央区北1条西9丁目 南大通ビルN1 7階

Tel 011-209-7150 Fax 011-209-7151

<http://www.ishikawa-lo.com>