

道路法令関係Q&A

道路法第四条における地上権の扱い

道路局路政課

A…道路局路政課 係長

B…道路局路政課 新人係員

A…そろそろ昼飯時だな。今日はいい天気だし、

B君、久しぶりに外にでも食いに行こうか。

B…いいですね。行きましよう。

(歩きながら)

A…ところでB君、道路の敷地の所有権が道路管理者にないこともある、ということは、もう知ってるよね。

B…はい。道路管理者は道路を建設する場合、道路を構成する土地について権原を取得する必要があるんですが、地上権や借地権の設定による権原取得も可能ですよね。

A…うん、その通り。我々が今歩いているこの道だって、もしかしたら道路管理者ではない人が所有しているかもしれないんだよ。

ところで、道路は

①路線指定

②区域決定

③敷地の権原取得

④工事

⑤供用開始

という順で一般公衆の交通の用に供されることになるよね。

今朝、

「区域設定後、土地の借地権を取得したが、土地の所有者が別の者に地上権を設定、登記も経てしまった。道路建設の工事を開始しようとしたが、地上権者より異議をとなえられている。どうすればよいか。」
という電話があったんだけど、君はこれについてどう思う？

B…民法上は、不動産物件の對抗要件として登記が要求されていますが、道路の敷地所有権に関して判例は

「国又は地方公共団体の有する敷地所有権と私人の有する敷地所有権の間に優劣の差はなく、

その権利の得喪変更については、民法第七十七條の適用がある。」
と言っています。

ということは、道路管理者は登記を終えた地上権者に対抗できず、敷地について権原のない以上、工事を開始することができない、ということになりそうです。

A…なるほど、確かに判例は君の言った通りの判断をしている。だが、判例はそれに加えて

「一旦道路法上の道路として成立すると、以後その道路を構成する敷地の所有権は、道路法による制限を受け、その後その敷地を譲り受けた者は、この制限を受けた土地所有権を取得するにすぎない。」とも判示している。

道路法第四条は

「道路を構成する敷地は、私権を行使することができない。」

と規定し、道路法第九十一条第二項は

「供用が開始されるまでの間においても、道路管理者が当該区域についての権限を取得した後においては、当該区域について道路法第四条の規定を準用する。」

としているよね。

ということは、本件で問題となっている土地は、この第九十一条二項でいう区域にあたるわけだから、第四条が準用され、私権の制限を受

けるわけだ。

B…なるほど。じゃあ、土地所有者が地上権を設定することもできないわけですね。いや、待てよ。第四条は

「所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。」

と但し書きをしているけど、地上権を設定することもあるいは可能なんだろうか。

A係長、どうなんでしょうか？

A…B君、法律の解釈をする時は、まず、その法律が制定された趣旨にかえてみよう。

第四条が設けられた趣旨は、およそ道路は行政主体によって直接公共のように供される物的施設（公物）であり、これを自由な私権の対象として放置することは許されない。ただ、所有権の移転又は抵当権の設定若しくは移転に関しては、道路を構成する物件についてこれが行われても、道路本来の目的である一般交通の用に供することについて支障はないと考えられ、従って法は、所有権の移転又は抵当権の設定若しくは移転について、これを認めることにしたわけだ。

ところで地上権だが、地上権は「他人の土地において工作物又は竹木を所有すること」を目的とする権利であるから、この趣旨に

沿っていえば、もし地上権を認めてしまうと、道路を供用するにあたり著しい支障となることは明白であって、従って、地上権の設定は許されないものというべきだよな。

B…なるほど。でも、確かに実際に建物を建築することは無理でも、地上権が存在すること自体までは禁じられていないような気も致しますが。

A…うん。でもB君、行使することのできない地上権の存在を認める意義はないんじゃないの。建物の所有を目的としながら建物を建ててはならない、という地上権の存在意義はないよ。

B…なるほど。じゃあ、やっぱり、法第四条は地上権を設定すること自体も禁じているということですかですね。

ということとは本件においても土地の所有者は地上権を設定することはできず、当該地上権の設定は無効であり、第三者は地上権の存在を理由として工事の開始に異議をとなえることはできないわけですね。

A…そういうことだ。おつ、着いたな。B君、この店はサラダが食べ放題なんだよ。君も毎日パンばかり食べてないで、しっかり野菜も取らなきゃダメだよ。社会人たる者、自己の健康管理ができてはじめて一人前だよ。

B…はい、最近、僕も野菜不足が気になっていた

ところですよ。今日は日頃の方までサラダを腹一杯食わしていただきますよ。

(参考)

○民法

第七十七条 不動産三閱スル物權ノ得喪及ヒ變更ハ登記法ノ定ムル所ニ從ヒ其登記ヲ為スニ非サレハ之ヲ以テ第三者ニ対抗スルコトヲ得ス

第二百六十五条 地上権者ハ他人ノ土地ニ於イテ工作物又ハ竹木ヲ所有スル為メ其土地ヲ使用スル權利ヲ有ス

○道路法

(私権の制限)

第四条 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

(道路予定区域)

第九十一条 (略)

2 道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間においても、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得した後においては、当該区域又は当該区域内に設置された道路の附属物となるべきもの（以下「道路予定区域」という。）については、第四条、第三章第三節、第四十三条、第四十四条、第四十四条の二、第四十七条の九、第四十八条、第七十一条から第七十三条まで、第七十五条、第八十七条及び次条から第九十五条までの規定を準用する。

3 4 (略)