

1 相隣関係

客員弁護士 二本松 利忠

Q1-1 建物改修等のための隣地使用

私は、自分が所有する土地に4階建てのビルを所有していますが、この建物は老朽化が進み、危険であるため、大規模な修繕工事をする必要があります。私の建物は隣地との境界線ぎりぎりに建てられているため、修繕工事を実施するには、隣地に足場を組んだり建築資材等を置かせてもらったり、作業員を出入りさせてもらう必要があります。

そのため、隣地の所有者に一時的に隣地の使用を認めてもらいたいのですが、隣地所有者は数年前から行方がわかりません。このような場合、どのようにしたら工事のために隣地使用することができるのでしょうか。

A1-1

土地の所有者は、その土地上の建物の修繕工事を行うために必要があれば、隣地に足場を組んだり、建築資材等を置かせてもらうことや、建築業者を立ち入らせることが可能です。隣地使用する場合、原則として、隣地所有者にあらかじめ、使用目的、日時、場所及び方法を通知しなければなりません。隣地所有者が所在不明であるときは、工事開始後、その所在が判明したときに遅滞なく通知すればよいとされています。

解説

1 従来から、民法上、土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造、修繕するため、必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができることが認められていた(令和3年法律第24号民法等の一部を改正する法律による改正前の民法(以下、「改正前民法」という。)209条1項本文)。ただし、この権利は、隣地の使用を請求することができるに過ぎず、隣地所有者の承諾があってはじめて使用権が発生するもので、その承諾が得られないときは、承諾を求める訴えを提起して承諾に代わる判決を得る必要があると解されていた(判例・多数説)。そして、判決による場合は判決が確定したときに承諾があったとされるため、使用できるまでに時間がかかり、また、隣地所有者の所在が判明しない場合など

ではその探索等が必要となり、さらに手間と時間を要するという問題があった。

そこで、上記の民法改正において、隣地使用権について、障壁・建物等の築造・修繕などのために隣地使用が必要な場合、①使用の日時、場所及び方法が隣地所有者及び隣地を現に使用している者にとって損害が最も少ないものであり、②使用を必要とする者が、あらかじめ、使用の目的、日時、場所及び方法を隣地所有者及び隣地使用者に通知すれば、隣地使用することができることとされた(民法209条1項ないし3項)。ただし、隣地所有者等が使用を容認しない場合には、妨害禁止請求等の裁判手続が必要となることがある。一方、隣地所有者等の所在が不明であるなど事前に通知することが困難な場合は、使用開始後遅滞なく通知することで足りる(同条3項)。

2 したがって、本問のような場合、隣地の登記事項証明書や隣人の住民票等を調査して隣地所有者の所在を探したが、その所在が不明であるときは、隣地の使用を開始してから、隣地所有者の所在が判明した時点で遅滞なく通知すれば足りることになる。なお、隣地の使用によって隣地所有者に損害が生じた場合は、隣地所有者から償金を請求される可能性がある(同条4項)。

Q1-2 越境した竹木の枝の切除

隣地にあるケヤキの大木の枝が私の所有地に大きくなり出し、夏には日照をさえぎり、秋には大量の落ち葉が自宅屋根や敷地に落ちて、その始末に困っています。越境している枝を切り取って欲しいのですが、一人暮らしの隣地所有者はずいぶん前から高齢者介護施設に入居中で、つい最近亡くなりました、遠方に住む3人のお子さんたちが相続し、隣地は共有となったようですが、私はどのようにしたら枝を切り取ってもらえるのでしょうか。また、自分で切ることは許されるのでしょうか。

A1-2

土地の所有者は、越境した枝の所有者(隣地を相続したAの子ども3人全員)に対し、越境した枝を切り取るよう催告し(所在がわからない者がいる場合はその者に対する催告は不要)、相当期間(通常2週間程度)を経過しても切除されない場合は、自ら枝を切り取ることができます。また、3人のうちの1人から承諾があれば、その者に代わって枝を切り取ることができます。なお、太い枝が折れそうで危険といった急迫の事

情がある場合は、催告することなく、切除することができます。

解説

1 隣地の竹木の根や枝が境界線を越えて侵入している場合、土地の所有者は、根については自ら切り取ることができるが、枝については、自ら切り取るとはできず、その竹木の所有者に切除してもらうしかなかった(改正前民法233条)。しかし、竹木の所有者が枝を切除してくれない場合には、訴えを提起し、切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとる必要があります、これでは竹木の枝が越境する都度、訴えを提起しなければならず、土地の有効利用の観点から問題であった。

そこで、前記民法改正により、土地所有者は、①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告し、竹木の所有者が相当の期間(通常は2週間程度)を経過しても切除しないとき、②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、③急迫の事情があるときは、自ら枝を切ることができるとされた(民法233条1項・3項)。

2 次に、竹木が共有されている場合、竹木を切除することは共有物の変更行為として共有者全員の同意が必要であり(改正前民法251条)、共有者一人の判断では枝を切り取るとはできないと解され、竹木の円滑な管理を行う上で障害となっていた。

そこで、前記民法改正により、竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができると規定された(民法233条2項)。

3 以上に説明したことから、本問については、以下の対応が可能と考えられる。

まず、土地の所有者は、竹木の所有者(隣地を相続により取得したAの子ども3人全員)に対して、越境した枝を切除するよう催告し、相当期間内に切除されないときは、自ら枝を切り取ることができる。また、そのうちの1人から承諾を得れば、その者に代わって枝を切除することができる。太い枝が折れそうで危険であるなど急迫の事情がある場合は、上記の催告をしないで自らその枝を切除することができる。

なお、越境された土地所有者が自ら枝を切り取った場合、枝の切除に要した費用は、共有者に対して請求することが可能である(民法703条、709条)。

Q1-3 水道管、ガス管等を設置するための隣地使用
私は、このほど相続した土地に自宅を新築したいと

考えていますが、この土地は周囲を他人の土地に囲まれていて、自宅に水道やガスを引き込むために隣地(不動産登記上Bさんの所有名義)に水道管やガス管を敷設して市道に埋設されている公共上水道本管やガス本管につなげる必要があります。ところが、Bさんは相当以前から隣地に住んでおらず、その所在がわかりません。私はどのようにしたら隣地に水道管等を敷設することができるのでしょうか。

A1-3

Bさんの承諾を得て隣地に水道管等を敷設させてもらうことが望ましいですが、Bさんの承諾を得られない場合でも、B土地に水道管等を敷設する権利があります。その場合、Bさんに対し、あらかじめ、設置の目的、場所及び方法を通知しなければなりません、Bさんが所在不明の場合は公示の方法による通知をする必要があります。

解説

1 本問の土地のように、他の土地に囲まれているなどの状況により、B所有地を使用しなければ、水道、ガス、電気等の各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、Bに頼んで水道管等を敷設するための権利(地役権、賃借権又は使用借権)の設定を受けることが考えられるが、これはBが合意してくれる場合に限られる。

前記改正前の民法には、このような場合に他人の土地を利用することを明確に認める規定は存しなかったが(民法制定当時、このようなライフラインの供給が予定されていなかったためである)、時代が進むにつれ、これらの供給を受けることが生活するうえで必要不可欠となったことから、民法の相隣関係に関する規定を類推適用するなどして、水道管等設置のための他人所有地の利用が学説・判例によって認められてきた。ただし、明文の規定がないため、隣地所有者が水道管等の敷設を承諾しない場合に、どのような手段で実現するかの方法について見解が分かれ、また、隣地所有者が行方不明であるときなどの対応が困難で、土地の有効利用の支障となっていた。

上記のことから、前記民法改正において、土地の有効利用を促進する方策として、他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス、水道等のライフライン設備を整えることができない場合、必要な範囲内で、他の土地に水道管等を設置する権利(ライフライン設備設置権)を有することが明文化され、権利

行使をする際の事前の通知等のルールが明確化された(民法213条の2第1項ないし第4項)。

- 2 したがって、本問において、相談者は、必要な範囲内で、Bの土地に水道管等を設置する権利が認められるが、その場合、あらかじめ、設置の目的、場所及び方法を通知しなければならない。ただし、調査をしてもBの所在が判明しないときは、公示による通知(民法98条)をすることになる。

なお、設備の設置場所・方法は、Bの土地や設置済みの設備のために損害が最も少ない方法を選択しなければならない。また、設備設置工事の際に損害が生じた場合などにおいては、Bに対し、償金を支払う義務がある(民法213条の2第4項・第5項、209条4項)。