相隣関係を巡る法律実務
民法改正（令和５年４月施行）を踏まえて

令和5年2月18日

弁護士法人　決断サポート
弁護士　中嶋　豊

講師紹介

◆弁護士　中嶋　豊

◆三重弁護士会所属・弁護士法人決断サポート代表弁護士

平成6年　三重県立四日市高等学校卒業
平成11年　中央大学法学部法律学科卒業
平成16年　司法試験合格
平成18年　弁護士登録
平成24年　法律事務所決断サポート設立
平成27年　三重弁護士会副会長
平成27年　事務所を法人化、弁護士法人決断サポートとなる。

【現在の主な役職】

三重県男女共同参画審議会委員、菰野町公正入札調査委員会委員等、境界問題相談センターみえ運営委員

本日の講演内容（目次）

1. 民法改正について
2. 隣地使用権ライフラインの設備の設置・使用権
3. 越境した竹木の枝の切取り
4. 事例研究

民法改正について

所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直し等の取組

- 民法等の一部を改正する法律（(令和3年法律第24号)
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(令和3年法律第25号)

- 令和３年４月２１日成立　同月２８日公布

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

- 調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は住所が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難
- 所有者不明土地問題を契機に、現行民法の規律が現代の社会経済状態にそぐわないことが顕在化

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

1. 相隣関係の見直し ⬅ 本日のテーマ
2. 共有の見直し
3. 財産管理制度の見直し
4. 相続制度（遺産分割）の見直し

相隣関係の見直し

1. 隣地使用権

2. ライフラインの設備の設置・使用権

3. 越境した竹木の枝の切取り



これらは令和5年4月施行

隣地使用権

現行法

第二百九条　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し又は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。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

２　前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

改正法

第二百九条　土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一　境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二　境界標の調査又は境界に関する測量

三　第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り

２　前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

３　第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

４　第一項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

問題の所在

- 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し又は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(現民法209I本文)。

1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難
2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確で、土地の利用・処分を阻害

改正法1．隣地使用権の内容に関する規律の整備

●土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を 使用する権利を有する旨を明確化(新民法209Ⅰ)

- 隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もいないケースでは、土地 の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

改正法1．隣地使用権の内容に関する規律の整備

●隣地所有者・隣地使用者(賃借人等)の利益への配慮

- 隣地使用の日時・場所・方法は、隣地所有者及び隣地使用者 のために損害が最も少ないものを選ばなければならない(新民法 209II)。
- 隣地使用に際しての通知に関するルールを整備(新民法209III)➡次頁

隣地所有権及び隣地所有者への通知

【原則】

隣地使用に際しては、あらかじめ(※)、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者に(隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは隣地使用者にも)通知しなければならない。

※隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が準備をするに足りる合理的な期間を置く必要(事案によるが、緊急性がない場合は通常は2週間程度)。

隣地所有権及び隣地所有者への通知

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

例・急迫の事情がある場合(建物の外壁が剥落する危険があるときなど)

・隣地所有者が不特定又は所在不明である場合(現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき)

⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示 (民法98)により通知する必要はない。

改正法2．隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

1. 障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕

2. 境界標の調査・境界に関する測量

3. 新民法233IIIによる越境した枝の切取り(新民法209I)

ライフラインの設備の設置・使用権

改正法

（継続的給付を受けるための設備の設置権等）

第二百十三条の二　土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（以下この項及び次条第一項において「継続的給付」という。）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

２　前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

３　第一項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。

４　第一項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第二百九条第一項ただし書及び第二項から第四項までの規定を準用する。

５　第一項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する第二百九条第四項に規定する損害を除く。）に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。

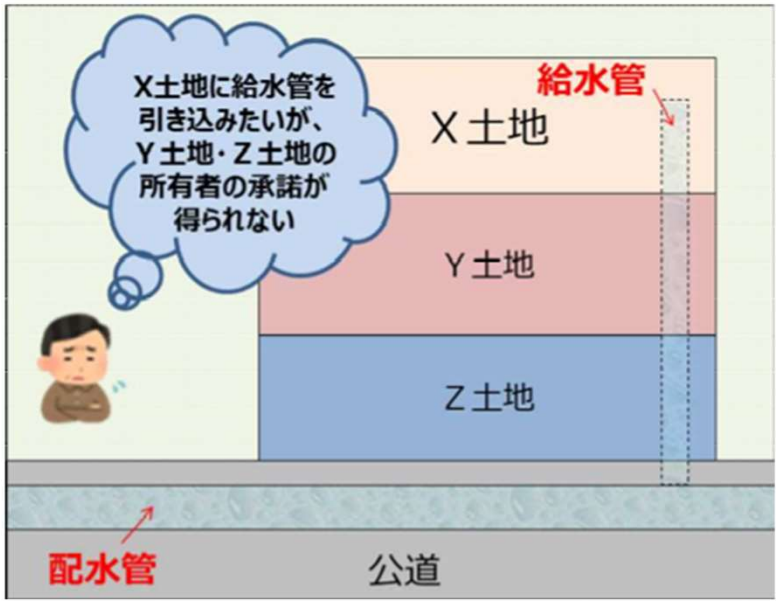
６　第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

７　第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

問題の所在

●他人の土地や設備(導管等)を使用しなければ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、解釈上、現行の相隣関係規定等の類推適用により、他人の 土地への設備の設置や他人の設備の使用をすることができると解されている。

1. 明文の規定がないため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所 在不明であるときなどには、対応が困難
2. 権利を行使する際の事前の通知の要否などのルールが不明確
3. 土地・設備の使用に伴う償金の支払義務の有無などのルールが不明確で、不当な 承諾料を求められるケースも



改正法1．ライフラインの設備・使用権に関する規律の整備

⑴　設備設置権(他の土地にライフラインの設備を設置する権利)の明確化

- 他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することを明文化(新民法213の2Ⅰ)
  - 「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。
  - 隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能(例:上図の「Z土地」での給水管の設置)。
  - 土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備設置可(新民法213の3)

改正法1．ライフラインの設備・使用権に関する規律の整備

⑵　設備使用権(他人が所有するライフラインの設備を使用する権利)の明確化

- 他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利を有することを明文化(新民法213の2I)

改正法1．ライフラインの設備・使用権に関する規律の整備

⑶　場所・方法の限定

- 設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために損害が最も少ないものに限定(新民法213の2Ⅱ)
  - 設備設置等の方法が複数ある場合(例:上図の「Y・Z土地」にも接続可能な給水管が既に設置されている場合)も、最も損害が少ない方法を選択。
  - 設備を設置する場合には、公道に通ずる私道や公道に至るための通行権(民法210)の対象部分があれば、通常はその部分を選択。

- 設備設置・使用権がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているため、例えば、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、他の土地が空き地になっており、実際に使用している者がおらず、かつ、設備の設置等が妨害されるおそれもない場合には、裁判を経なくても適法に設備の設置等を行うことができると考えられる。
- 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用権の規律が準用される(新民法213の2Ⅳ・Ⅴ)。

改正法1．ライフラインの設備・使用権に関する規律の整備

⑴　設備設置権(他の土地にライフラインの設備を設置する権利)の明確化

- 他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することを明文化(新民法213の2Ⅰ)
  - 「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。
  - 隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能(例:上図の「Z土地」での給水管の設置)。
  - 土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備設置可(新民法213の3)

改正法2. 事前通知の規律の整備

他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、あらかじめ(①)、その目的、場所及び方法を他の土地・設備の所有者(②)に通知(③)しなければならない(新民法213の2III)。

① 通知の相手方が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用権の行使に対する準備をするに足りる合理的な期間を置く必要(事案によるが、2週間～ 1か月程度)。

② 他の土地に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者(賃借人等)がいるときは使用者にも通知する必要(新民法213の2III)。他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は不要。

③ 通知の相手方が不特定又は所在不明である場合にも、例外なく通知が必要(簡易裁判所の公示による意思表示(民法98)を活用)。

※ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知(新民法213の2IV、209III)

改正法3．償金・費用負担の規律の整備

⑴ 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、償金を支払う必要。

① 設備設置工事のために一時的に他の土地を使用する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害(新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ)

⇒ 償金は一括払い (例)他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害

② 設備の設置により土地が継続的に使用することができなくなることによって他の土地に生じた損害(新民法213の2Ⅴ)

⇒ 償金は1年ごとの定期払が可能 (例)給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

- 償金の支払を要する「損害」は、①については実損害であり、②については設備設置部分の使用料相当額である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。
- 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない(新民法213の3Ⅰ後段・Ⅱ)。

改正法3．償金・費用負担の規律の整備

⑵ 他人が所有する設備の使用権

① 土地の所有者は、その設備の使用開始の際に損害が生じた場合に、償金を支払う必要。
⇒ 償金は一括払い(新民法213の2Ⅵ) (例)設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことに伴って生じた損害

② 土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、設備の修繕・維持等の費用を負担(新民法213の2Ⅶ)

越境した竹木の枝の切取り

現行法

第二百三十三条　隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

２　隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

改正法

第二百三十三条　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

２　前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

３　第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一　竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二　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。

三　急迫の事情があるとき。

４　隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

問題の所在

- 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木 の所有者に枝を切除させる必要がある(現民法233)。

1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、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ほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重
2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、変更行為として共有者全員の同 意が必要と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法1．土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする(新民法233Ⅲ)。

① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

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

- 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。
- ①場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の 共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には、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。
- ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。
- ※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることに より竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる(民法703・709)。

改正法2. 竹木の共有者各自による枝の切除

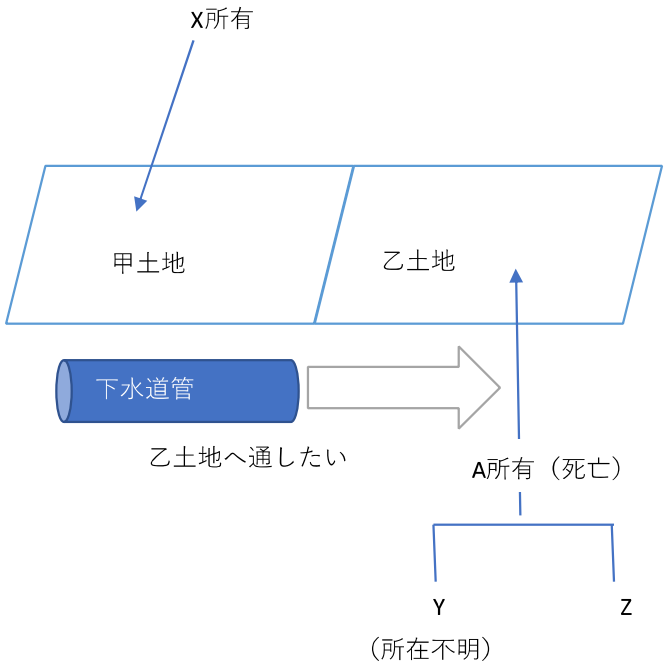
竹木が共有物である場合には、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。(新民法233II)

- 越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行(民事執行法 171I・IV)が可能。
- 竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

事例研究

事例研究①

- Xは、甲土地を所有している。隣地の乙土地は、Aが所有していたが、相続が発生し、現在、Y・Zが相続している。現在Yは所在不明となっている。
- Xは、甲土地上に建物を建てて利用したいと考えている。その際、甲土地の排水のためには、乙土地に排水設備を設置するか、乙土地所有者が設置した排水設備を使用するしか方法がない。
- この場合、Xは、乙土地に甲土地のための排水設備を設置し、又は、乙土地に設置されている排水設備を使用することができるか。
- また、Xが下水道工事をすることができる場合、乙土地の所有者Y及ぶZに対しどのような対応をすべきか。

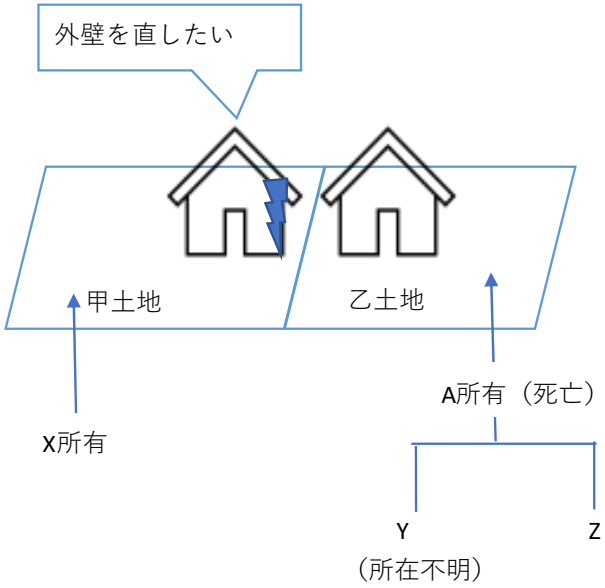


回答

- Xが甲地上に建物を建てて利用するためには、甲土地の下水道排水に関する継続的な給付を受ける必要がありますが、そのためには乙土地に排水設備を設置し、又は乙土地に設置されている排水設備を使用するしか方法がありません。そこで、Xは甲土地の下水道排水に必要な範囲において、甲土地の下水道排水のための設備を乙土地に設置し、又は乙土地に既にある下水道排水設備を使用することができます。
- この場合、Xは、あらかじめ、その目的、場所、方法を、乙土地の所有者であるY及びZに通知しなければなりません。
- なお所在不明のYに対しては、公示の方法による通知が必要です。またXはY及びZに対し、乙土地の共有持分に応じた償金等の支払い義務がありますが、所在不明のYに対する償金等は供託せざるをえません。
- （改正民法２１３条の２）

事例研究②

- Xは、甲土地を所有している。隣地の乙土地は、Aが所有していたが、相続が発生し、現在、Y・Zが相続している。現在Yは所在不明となっている。
- Xは甲土地上の建物の外壁を修繕したいと考えたが、修繕するには乙土地に立ち入らないとできない構造となっている。どうすればよいか。



回答

- Xは甲土地上の建物の修繕のために、所定の手続きを経て、乙土地に立ち入ることができるようになりました（隣地使用権、改正民法２０９条）。
- 隣地を使用するときは、あらかじめ、隣地を現に使用している者や隣地所有者に対してその目的、日時、場所及び方法を通知する必要があり、現在、乙土地を相続しているY・Zに対して通知をする必要があると考えられます。
- そしてY・Zから承諾を得られれば、Xは乙土地に立ち入り、外壁の修繕をすることができます。承諾を得られない場合は、隣地使用権確認等を求める道の裁判手続きをとることが考えられます。なお、Yは所在不明であり、合理的な調査等を尽くしてもYの所在がわからない場合は、Yに対する通知としては、使用後、所在判明後遅滞なく通知すれば足ります。

参考文献・資料

- 法務省民事局「民法改正と「共有私道ガイドライン」の改訂について」
- 編集第一東京弁護士会「Q＆A・事例解説令和5年4月施工対応民法等の改正の実務ポイント（新日本法規出版・2022年）
- 西口元他「改正民法による相隣関係の実務」（学陽書房・2022年）

ご静聴ありがとうございました。