



所有者不明土地にかかる法制度について⑤

～所有者不明土地の発生予防のための新制度について～

弁護士 西中 宇紘 弁護士 山村 真吾
弁護士 久保 貴裕

1 はじめに

本連載では、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」(以下「改正法」といいます。)及び「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」の解説をしています。今号では、改正法のうち民法が定める相隣関係規定の改正について解説致します。

改正法では、民法の相隣関係規定について、①隣地使用权に関する規定の整備、②ライフラインの設備の設置、使用权に関する規定の追加、③越境した竹木の枝の切取りに関する規定の整備、の3点の改正が行われました。当該改正部分は、令和5年4月1日から施行されることになります。

2 隣地使用权に関する規定の整備

1 隣地の使用权が認められる目的の拡充・明確化

隣地使用权について、現行民法においては、「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」(権利行使目的)で隣地の使用を請求できると規定されていました(民法209条1項)。しかし、この規定では、権利行使目的以外で隣地の使用が認められているのか明らかでなく、その点が問題視されていました。

改正法は、権利行使目的(改正民法209条1項1項1号)以外に、境界標の調査又は境界に関する測量する目的(同2号)と、改正民法233条3項の規定による越境した枝の切取りをする目的(同3号)で隣地を使用できることを明確化しました。また、権利行使目的についても、障壁や建物以外の「その他の工作物」を境界線付近に築造・修繕・除去する目的での隣地使用を認める改正が行われています。

2 隣地使用权の権利の性質の変更

現行民法209条1項は、隣地の使用を「請求することができる」と規定し、隣地使用权は、隣地の使用を承諾すべきことを隣人に対して請求することができる権利であると解されていました。このように解すると、実際に隣地使用するには、隣人の承諾が必要となり、隣人の承諾が得られない場合や隣人の所在が不明な場合には、訴訟を提起して承諾に代わる判決を取得する必要がありました。しかし、訴訟を提起して判決を取得するためには、相応の負担を要し、制度として実効性を欠くと指摘されていました。

改正民法209条1項では、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」と規定され、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ことが明確化されました。これによって、隣地所有者や隣地使用者の承諾がなくとも、隣地を使用できることになりました。もっとも、これによって当然に自力執行や実力行使が認められるものではなく、改正民法が定める隣地使用权の行使するための手続を行う必要があり、隣地所有者や隣地使用者が立入を拒否している場合には、これを排除して隣地に立ち入るためには妨害の差止めを求めて裁判手続を行う必要があることには留意が必要です。

3 隣地使用权を行使するための手続

改正法では、隣地使用权を行使する場合、原則として、隣地所有者及び隣地使用者に対し、使用目的、日時、場所及び使用方法を事前に通知しなければならないとされています(改正民法209条3項本文)。これによって、隣地所有者及び隣地使用者には、隣地使用の内容が民法の要件を充たすか否かを判断し、別の日時、場所又は使用方法を提案する機会が与えられることになります。したがって、事前の通知は、隣地使用の目的、日時、場所及び使用方法に照らし、通知の相手方が準備をするに足りる合理的な期間空けて行う必要があります。具体的な期間は、事案によりますが、通常は2週間程度の期間を置けば足りると考えられています。

もっとも、例外的に「あらかじめ通知することが困難なとき」には、事後の通知で許されます(改正民法209条3項但書)。「あらかじめ通知することが困難なとき」とは、建物を早急に修繕しなければ外壁が剥落する危険があるなどの急迫の事情がある場合や不動産登記簿や住民票等の公的記録を調査しても隣地所有者や隣地使用者が特定できず又はその所在が不明である場合などが想定されます。なお、隣地所有者等の所在等が不明な場合においては、隣地使用中にその所在等が判明した場合には遅滞なく通知する必要がありますが、公示による意思表示(民法98条)により通知する方法をとる必要はないと解されています。

これらの手続に反した場合の効果に関する規定は設けられていません。しかしながら、これらの規定に反し、事前又は事後の通知を行わなかった場合には、隣地所有者の所有権侵害等を理由に不法行為責任を追及されるおそれがあります。

4 損害が最小限になる方法の選択

改正法においては、隣地を使用する場合、隣地の損害が最も少ない方法を選択しなければならない旨の規定が新たに追加されました(改正民法209条2項)。これは、従前から隣地通行権(民法211条1項)に規定されていた内容と同趣旨の規定であり、今回の改正にあたって損害最小化の要請を隣地使用权にも及ぼしたものです。なお、改正前後を問わず、隣地使用に伴って隣地所有者又は隣地使用者に損害が生じた場合には償金を支払う必要があります(改正民法209条4項)。

3 ライフラインの設備の設置・使用权

1 設備設置権・設備使用权

改正法では、他人の土地や設備(導管等)を使用しなければ、電気、ガス、水道水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場合に、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、当該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という規定が新設されました(改正民法213条の2第1項)。

継続的給付のための設備の設置に関しては、改正前民法下で、隣地使用権や隣地通行権（民法210条から213条）等の相隣関係の規定や、排水設備の設置権（下水道法11条）の類推適用をすることで認められておりました。それが、今回の改正で明文化されたこととなります。

改正民法213条の2第1項の「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も含まれます。また、本条に基づく設備設置権・設備使用権は、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できます。

2 場所・方法の限定

継続的給付を受けるために他の土地に設備を設置・使用する場合の場所・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されています（改正民法213条の2第2項）。これは、隣地使用権における改正民法209条2項と同趣旨の規定です。

3 場所・方法の限定

継続的給付を受けるための設備の設置権・使用権を行使するためには、土地・設備の所有者及び使用者に対して、事前に、目的、場所、及び方法を通知しなければならないとされています（改正民法213条の2第3項）。この事前の通知は設備等の準備のために足りる合理的な期間を置く必要がある点、他の土地に所有者とは別の使用者がいるときは使用者にも通知する必要がある点では、隣地使用権の場合と同様です。

もともと、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とされており、また、「あらかじめ通知が困難な場合」といった例外規定が設けられていない点は隣地使用権の場合と異なります。そのため、通知の相手方が不特定又は所在不明である場合にも、例外なく事前の通知が必要であり、そのような場合には、公示による意思表示（民法98条）を活用することとなります。

4 設備を設置・使用するための一時的な土地使用

改正法では、設備設置権・設備使用権を有する者は、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とされています（改正民法213条の2第4項）。この場合、隣地使用権の規律が準用されることとなります。

5 償金・費用の規律

設備設置権に基づいて他の土地に設備を設置する際には、①設備の設置に伴い土地の使用が制約されることにより継続的に生ずる損害と、②設備の設置時に一時的に生ずる損害が発生することが想定されます。そこで、改正法では、それぞれの損害に対応する償金を支払う義

務を定め、①の損害に対応する償金については1年ごとに支払うことができるとし、②の損害に対応する償金については一括して支払わなければならないとしています（改正民法213条の2第5項、同条第4項後段）。

他方、設備使用権に基づいて他人が所有する設備を使用する際には、設備の使用を開始時に一時的に生じる損害が発生することが想定され、改正法ではこの損害に対応する償金を一括して支払わなければならないとしています（改正民法213条の2第6項）。また、改正法では、設備使用権に基づいて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としています（改正民法213条の2第7項）。

4 越境した竹木の枝の切り取り

1 越境する枝の切除

現行民法では、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たものの、枝が境界線を越えるときはその竹木の切除を請求できにすぎず、隣地所有者に切除させる必要がありました。しかし、竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し判決を取得し強制執行の手続を取る必要があり、竹木の枝が越境する都度、常にこの手続を行わなければいけないとすると、救済手段としては手続が過重であるとの指摘がありました。

そこで、改正法では、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た上で、次のいずれかに該当する場合には、枝を自ら切除できるとしました（改正民法233条3項各号）。

- 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

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、事案にもよりますが、通常は2週間程度と考えられます。また、竹木が複数人に共有されている場合には、共有者全員に対して、催告を行う必要があります。

2 竹木が共有の場合

現行民法では、竹木を共有している場合、竹木の共有者の一人が越境した枝を切除しようとしても、切除行為は、「共有物の変更」にあたるため、共有者全員の同意が必要とされていました。しかし、改正法でこの点が改正され、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除できるようになりました（改正民法233条2項）。