

第1 相隣関係¹

I 隣地使用権

〈改正〉(学説多数説の明確化)

改正後民法(以下「新民法」という。)209条

1 要旨

改正前民法(以下「旧民法」という。)209条1項は「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」目的での隣地使用請求権を規定している。この点、同項に挙げられていない工事等の際にも隣地の使用を請求できるかについては、同項を例示列举とするのが多数説と思われる²が、条文上は必ずしも明らかではない。そこで、かかる点を明確にするため、典型的に隣地を使用する必要性が高いとされる目的が新たに列举されるに至った。

2 具体的内容

(1) 隣地使用の目的

土地の所有者は、列举された目的、すなわち、①境界又はその付近の障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕(新民法209条1項1号)、②境界標の調査又は境界に関する測量(同項2号)、③新民法233条3項(下記II.「竹木の枝の切除等」参照。)による枝の切取り(同法209条1項3号)の3つの目的のために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ている(同法209条1項)。なお、権利の性質が、従来の「隣地の使用を請求することができる」(隣地使用請求権)から「隣地を使用することができる」(隣地使用権)へと変更されている(この点については下記(3)「通知」及び(5)「自力救済禁止の原則との関係」も参照。)

(2) 隣地使用における制限

隣地の使用においては、「目的のため必要な範囲内」でできるとされている(同条1項)。当該制限は、隣地の使用目的に着目した制限であるが、他方で隣地の所有者等の損害に着目する制限もある。すなわち、隣地を使用する場合、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「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(同条2項)。

(3) 通知

隣地を使用する者は、あらかじめ³、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有

¹ 文責：弁護士 佐伯 優仁、同 繁多 行成、同 西條 景(本文のうち意見にわたる部分は、筆者らの個人的な見解である。)

² 小粥太郎編『新注民法(5) 物権(2)』375ページ(有斐閣・2021年)

³ 使用目的等に鑑みて、隣地の所有者及び隣地使用者が隣地使用権の行使に対する準備(立会いの機会や

者及び隣地使用者に通知する必要がある（同条3項）。通知の相手方は、隣地の所有者及び隣地使用者である。本条を隣地使用权と構成する一方で、隣地使用により影響を受ける者の利益を保護する観点から、隣地の所有者及び隣地使用者の双方にあらかじめ通知することが要件とされている。隣地使用者のみならず隣地の所有者をも通知の相手方とする場合、隣地の所有者の探索という負担が生じることも想定されるが、あらかじめの通知が困難なとき⁴は、隣地の使用開始後遅滞なく通知することで足りるとして当該負担の軽減が図られている（同項但書）。なお、かかる場合において事後通知を求める趣旨は、隣地の所有者に対して隣地の使用状況を報告する（把握させる）点にあるため、隣地の所有者が不明の場合には、隣地の使用後、隣地の所有者が判明したときに通知をすれば足りるのであり、隣地の所有者が判明するまでの間に、公示による意思表示を必須とする趣旨ではないと説明されている⁵。

(4) 住家の立入り

従来、住家の立入りには「隣人」の承諾が必要とされていた（旧民法209条1項但書）が、新民法においては、「居住者」と改められている（同法209条1項但書）。もっとも、ここにいう「隣人」とは、現に居住しているその住家の所有者又は賃借人というとされているところ⁶、「居住者」とは、かかる規律を明確にするための変更であり、解釈を変更するものではないとされている⁷。

(5) 自力救済禁止の原則との関係

本条の構成を隣地使用权に変更するとしても、自力救済禁止の原則はなお維持されるべきところである。従って、隣地使用者の同意なく門扉を開けたり、塀を乗り越えたりして隣地に入っていくことまではできないと思われる。そのため、隣地使用について同意が得られない場合には、土地所有者としては、隣地使用权の確認や隣地使用の妨害の差止めを求めて裁判手続をとることになると考えられる⁸。

一方で、住家の立入りについては従来の解釈を変更するものではなく（上記(4)「住家の立入り」参照。）、あくまでも任意の承諾を要し、裁判をもって承諾に代わる判決をすることはできない⁹。

隣地使用の変更を求めたりする機会の保障を含む）をするに足りる合理的な期間を置いて、という意味で解される（法務省法制審議会民法・不動産登記法部会（以下「本部会」という。）資料52補足説明3ページ、同55補足説明2ページ、同56補足説明2ページ）。

⁴ 個別の事案に応じた判断となるが、基本的には現地調査に加え、隣地の不動産登記簿や住民票等の公的記録を確認する等合理的な方法によって調査をしても、隣地の所有者の所在が不明である場合等が挙げられる。（第204回国会参議院法務委員会議録（以下「参院本委員会議録」という。）7号小出政府参考人）

⁵ 本部会資料56補足説明3ページ

⁶ 我妻栄＝有泉亨補訂『新訂物権法（民法講義Ⅱ）』286ページ（岩波書店・1983年）

⁷ 第204回国会衆議院法務委員会議録（以下「衆院本委員会議録」という。）7号27ページ小出政府参考人

⁸ 本部会資料52補足説明2ページ

⁹ 小粥・前掲注2 377ページ、衆院本委員会議事録5号13ページ山野目参考人

3 実務への影響

上記1.「要旨」のとおり、主として従来の学説の解釈の明文化であり、その意味で実務への影響は大きくはないとも思える。もっとも、権利の行使方法が明確となったことで、従来よりも制度の活用が積極的になされることも考えられるところである。特に、境界標の調査又は境界確定のための測量は不動産取引においては必須であることから、土地の所有者は本権利を基に隣地の所有者等との交渉がしやすくなることに一定の意義がある。また、土地の境界付近において建物や設備を建設する必要がある場合¹⁰にも、隣地使用が可能であることが明確となり（上記2.(1)「隣地使用の目的」①参照。）、法的安定性が確保されたといえる。

II 竹木の枝の切除等

〈改正〉

新民法 233 条

1 要旨

旧民法 233 条 1 項は、「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」としているところ、竹木の所有者が枝を切除しない場合には、竹木の所有者の所在を探索して、当該所有者を被告とする枝の切除請求訴訟を提起しなければならない等、枝の切除に関する手続には相応の時間・労力がかかる上、枝と根とで異なる扱い¹¹がされていることから、原則として竹木の所有者に越境した枝を切除させるとしつつ、一定の条件の下、越境された土地の所有者が当該越境した枝を自ら切り取ることを認めることとした。

2 具体的内容

(1) 権利行使方法

上記1.「要旨」のとおり、土地の所有者は、原則、竹木の所有者に越境した枝を切除させることができるとする旧民法の規定を維持している（新民法 233 条 1 項）が、①枝を切除するよう催告した後も竹木の所有者が相当期間内¹²に切除しない場合、②竹木所有者を知ることができない又はその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合については、土地の所有者が自らその枝を切り取るができる

¹⁰ 例えば、風力発電事業においては、風況による立地制約や環境影響評価等を踏まえた立地選定の観点から、立地場所が限定的となり、土地の境界付近において発電所建設工事をしなければならない場面が多いと考えられている（荒井達也著『Q&A 令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』331ページ（日本加除出版社、2021年））。

¹¹ 民法上、竹木の根は、当該竹木の所有者の承諾なく切除することができる（新民法 233 条 4 項）。

¹² 竹木の所有者に対して枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨から、基本的に2週間程度を要することになると考えられている（参院本委員会議事録9号小出政府参考人）。

とする（同条3項）。

(2) 竹木が共有されている場合

竹木が共有されている場合については、端的に、竹木の共有者の権限の規律として、各共有者がその枝を切除することができるとしている（同条2項）。そのため、土地の所有者としては、共有者の一人にその枝を切除させることができるといえる。

また、急迫の事情がない場合での同条3項による枝の切取りにあたっては、土地の所有者としては、基本的に竹木の共有者全員に対して枝を切除するよう催告する必要があると解される。

なお、同条2項の規律によって、共有者の一人に代わって土地の所有者が枝を切り取ることもできると解される¹³。

(3) 切除費用

土地の所有者が自ら越境した枝を切り取ることができる場合において、その枝の切除費用をいずれが負担するかということが問題になる。この点、費用負担に関する特段の規定は設けられていないが、民法においても、枝や根の越境については、通常は土地所有権の侵害に関する不法行為が成立し、損害賠償請求権が発生すること、また、新民法に基づき土地の所有者が自ら枝を切除することで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になることを踏まえると、基本的には切除費用は竹木の所有者の負担となると考えられる¹⁴。

3 実務への影響

原則としては、従来同様に、竹木の所有者に越境した枝を切除させることになるものの、上記2.(1)「権利行使方法」の一定の条件を満たす場合には、裁判手続を経ることなく、土地の所有者自らが当該枝を切除することができるようになるため、土地の所有者としては、従来のような、費用や労力の問題から枝の越境による不利益を甘受せざるを得ない状況となることは減少するものと考えられる。特に日射を妨げる隣地の枝の切除が従前より容易になることで、太陽光発電事業の円滑な運営に資することが期待される。

III 継続的給付を受けるための設備設置権及び設備使用权

〈新設〉（判例法理・学説通説の明確化）

新民法 213 条の 2、213 条の 3

¹³ 以上、本部会資料 59 補足説明 4 ページ

¹⁴ 本部会資料 46 補足説明 6 ページ、衆院本委員会議事録 6 号 14 ページ小出政府参考人

1 要旨

旧民法上、ライフライン設備の設置における他人の土地等の使用に関する規定は十分ではない¹⁵。かかる場合について、判例¹⁶及び通説は、旧民法 209 条、民法 210 条、同法 220 条、同法 221 条、下水道法 11 条等の類推適用を認めている¹⁷が、類推適用される規定は必ずしも定まっていはいない。そこで、ライフラインのための導管等を念頭に、電気、ガス又は水道水の供給を例示して、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を認める規律を設けるに至った。

なお、本規定は、「継続的給付を受ける」（新民法 213 条の 2 第 1 項）ために、その給付を受けようとする者に権利を認めるものであり、継続的給付を行う事業者が権利を認めるものではないため、事業者が多数の顧客に継続的給付を実施するための施設を設置することは、基本的に本規定の対象ではないとされている¹⁸。

2 具体的内容

(1) 権利行使方法

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、継続的給付¹⁹を受けることができない土地の所有者²⁰は、継続的給付を受けるために必要な範囲内で、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（同条 1 項）とした上で、他の土地又は他人が所有する設備（以下「他の土地等」という。）の所有者及び他の土地を現に使用している者の利益に配慮して、あらかじめ設置の目的、場所及び方法を通知することを必要としている（同条 3 項）²¹。

また、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地等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（同条 2 項）。継続的給付を受けるために複数の土地のいずれかに設備を設置することが考えられる場合に、そのいずれに設備を設置すべきかについては、個別の事案ごとに、継続的給付を受ける必要性和他の土地に生じる損害を踏まえて、損害が最も少ないと考えられる土地を特定することになると考えられる²²。

¹⁵ 民法 220 条及び 221 条や下水道法 11 条等があるが、電線・水道管・ガス管や下水道法 11 条が適用されない下水管の設置には、このような規定が存在しない。

¹⁶ 例えば、最判平成 14 年 10 月 15 日（民集 56 卷 8 号 1791 ページ）は、民法 220 条及び 221 条の類推適用により、他人の設置した給排水設備の使用を認めている。

¹⁷ 小粥・前掲注 2 421・424 ページ

¹⁸ 本部会資料 56 補足説明 4 ページ

¹⁹ 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いう。以下同じ。

²⁰ 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（以下「中間試案」という。）においては、「他の土地に囲まれて」いることも要件とされていた（同 20 ページ以下参照）が、民法 210 条等とは異なり、既設の導管等の設置場所によっては、他の土地に囲まれていなくとも、継続的給付を受けるためには他人の土地を使用しなければならない場合もあることから、「他の土地に囲まれて」という要件は削除された（本部会資料 32 補足説明 19 ページ）。

²¹ すなわち、近隣の土地等の所有者間の権利関係を調整する観点から、他の土地等の所有者等は設備の設置等を受忍すべき義務を負うことになる。

²² 本部会資料 51 補足説明 4 ページ

なお、同条4項において、**上記Ⅰ「隣地使用权」**の隣地使用权を準用している。これは、設備の設置又は設備を使用する工事のために他人の土地を使用する場合も考えられるところ、当該土地が必ずしも対象土地の隣地ではない場合も考えられることから、隣地使用权とは別の規律が設けられたのである。

(2) 償金・費用

上記(Ⅰ)「権利行使方法」の権利行使によって生じた他人の土地等の損害に対しては、償金を支払わなければならないところ、①他の土地に設備を設置する場合（同条5項）と②他人が所有する設備を使用する場合（同条6項）とに分けて規律が設けられている。

①については、まず第1に、同条4項に基づいて他人の土地を使用する場合に当該土地の所有者や使用者に一時的に生じる損害に対する償金については、一時金として支払われるべきとされている（同条5項括弧書、同条4項が準用する新民法209条4項）。他方第2に、設備の設置によって当該設備を設置された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生じる損害に対する償金については、民法212条但書と同様、1年ごとの定期払いの方法を認めている（新民法213条の2第5項但書）。

また、②についても、まず第1に、同条4項に基づいて設備のある他人の土地を使用する場合に当該土地の所有者や使用者に一時的に生じる損害金や当該設備の所有者に一時的に生じる損害に対する償金については、一時金として支払われるべきとされている（同条4項が準用する新民法209条4項、同法213条の2第6項）。他方第2に土地の所有者が継続的に使用する設備の設置、改築、修繕及び維持に要する費用については、土地の所有者はその利益を受ける割合に応じてその費用を負担しなければならないとされている（同条7項）。

(3) 土地の分割又は一部の譲渡によって継続的給付を受けることができない土地が生じた場合

土地の分割によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じた場合には、土地の所有者は、他の分割者の所有地のみに設備を設置することができ、かかる場合においては償金を支払うことを要しないとしている（同法213条の3第1項）。土地の一部譲渡による場合も同様である（同条2項）。

なお、同条1項では同法213条の2第5項の適用を排除しているが、これは、同条4項が準用する同法209条4項における一時的な損害に対する償金についてはこれを支払うことが想定されている²³。

一方で、土地の分割等とともに、当該土地上の既設の設備についても譲渡がされる

²³ 本部会第21回会議19ページ小田関係官

ことによって、設備を使用しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じることも想定し得るが、この場合には、当該設備がその分割等がされた他方の土地にある限りにおいて、基本的には当該設備を使用することが損害の最も少ない方法として特定され、当該設備を使用しなければならないことになる（同法213条の2第2項）と考えられている²⁴。

3 実務への影響

これまで、ライフライン設備の設置における他人の土地等の使用については条文解釈の問題として処理されてきたが、本規定によってその権利が明確になったといえる。

従前の実務では、他人の土地上にライフラインを設置する必要がある土地の所有者は、当該ライフラインを設置するために、その他人の土地の所有者全員から承諾を得ることが事実上要求されており、かかる全員の承諾が得られないために当該ライフラインの設置ができず、延いては不動産取引に支障を来す事例も見受けられた²⁵。しかし、本改正により、設備設置権及び設備使用権が明確になったことで、かかる承諾が不要とされ（**上記2.(1)「権利行使方法」**参照。）、また、他人の土地等の使用に際して、その交渉がしやすくなったほか、不当な承諾料の要求を防止する効果も期待できる²⁶。例えば、地方公共団体の水道局や都市ガス事業者等において、他人の土地を使用しなければライフラインの設置ができない土地の所有者から、当該ライフラインの供給申請を受けた場合に、手続的な要件として当該申請者に対して、当該他人の土地の所有者全員の承諾書の提出を要求するケースが多くあったが、今後はかかる取扱いが変更されることも考えられる²⁷。

他方で、ライフライン設備を設置される側としては、自己の土地等に対して、他人のための設備の設置を甘受せざるを得ない立場となるため、このような土地を対象とする不動産取引にあたっては、かかる負担がないかを事前に精査する必要性がより増したといえる。

²⁴ 本部会資料51 補足説明5 ページ

²⁵ 参院本委員会議事録8号 國吉参考人

²⁶ 衆院本委員会議事録6号11 ページ 大口委員、参院本委員会議事録7号 小出政府参考人

²⁷ 参院本委員会議事録7号 小出政府参考人、参院本委員会議事録8号 國吉参考人