

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士 福岡 則博、弁護士 尾崎 悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士 福岡 則博



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

隣地使用権 (令和3年民法一部改正)

- 1 隣地との法律関係は、隣通しの法律関係であり、「相隣関係」と呼ばれます。相隣関係において特徴的なことは、ある土地の所有者は、隣の土地の所有者に対してある権利を持ったり、また、隣の土地の存在によって自己の土地の権利が制限されたりすることです。本来、土地所有権はその土地の上下に及ぶだけですから(民法207条)、相隣関係は、土地所有権の拡張であり、又、その制限であると言えます。
- 2 隣地の利用については、令和3年の改正前においては、「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の築造又は修繕のために必要な範囲内で隣地の使用を請求できる」とされていました(改正前民法209条1項本文)。これが、改正により次のようになりました。

「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。

- 1 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
- 2 境界標の調査又は境界に関する測量
- 3 第233条第3項の規定による枝の切取り」(民法209条1項本文)。
- 3 隣地使用権が発生するための要件について、改正前においては、まず、「障壁又は建物」とれていたのが、「障壁、建物その他の工作物」とされて対象が広がり、これにより建物とまでは言えない車庫、物置等も「工作

物」に含まれることになり、態様も築造・修繕だけでなく「収去」も含まれることになりました。

- 4 さらに、「境界標の調査又は境界に関する測量」のための土地使用、及び、今回の民法改正によって新たに認められた境界を越えた竹木の枝の切り取りのための土地使用も認められました。
- 6 ところで、土地使用の際に隣地所有者の承諾をとる必要があるかについては、改正前の民法では「隣地の使用を請求できる」と規定され、あくまでも隣地所有者に対する請求権として構成されていたことから、任意の承諾が得られない場合は、隣地所有者に対する裁判等によってその権利を確定する必要性がありました。

これに対して、改正民法は「隣地を使用することができる」として、使用権そのものを権利として規定していることから、常に承諾をとる必要はなくなりました。ただ、隣地所有者が、土地使用権を主張するものの立ち入りを拒否している場合には、自力救済禁止の要請から、妨害差止め・排除の請求の訴えを提起する等して債務名義に基づく強制執行の手続きを採る必要があります。

- 7 なお、隣地の使用をしようとするときは、事前に、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び使用者に通知をする必要があります(民法209条3項)、隣地使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び使用者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)、これらの者に損害を与えたときは償金を支払う必要があります(同条4項)。