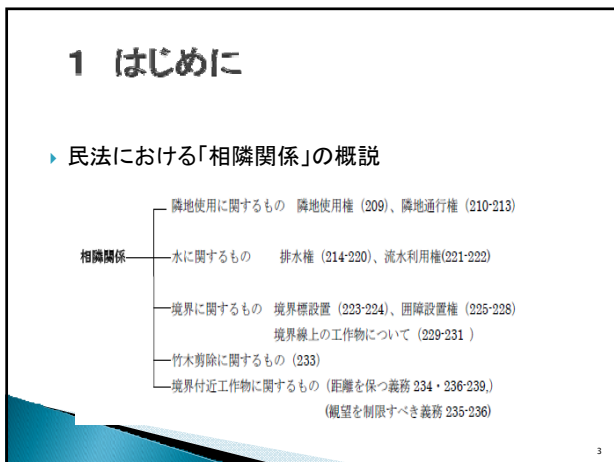


相隣関係法制の知識

本日の予定～

- 1 はじめに～相隣関係法制とは
- 2 相隣関係Q&A基礎編
- 3 相隣関係Q&A応用編
- 4 相隣関係Q&A発展編
- 5 まとめ



相隣関係法制

223条	土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。 ◆境界は、連続している土地の上に排他的な支配権を行使できるようにするには、境界を設定する。その意味では、境界は、所有権の範囲を画するものといえる。
224条	境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。 ◆相隣者は、境界標設置に同一の利益を有します。
225条	1 二棟の建物を興にし、かつ、その間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用で、その境界に囲障を設けることができる。 2 当事者間に協議が調わないときは、前項の囲障は、板垣又は竹垣その他これらに類する材料のものであって、かつ、高さ二メートルのものでなければならない

相隣関係法制

226条	前条の囲障の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。
229条	境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。 原則として、反証のない限り共有に属する。
233条	1 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。 ■土地の所有権は上下に及びますので、塀の基礎が境界線上を越えて越境しているのであれば、所有権侵害となります。
234条	234条2項が越境物の場合にも類推適用されます。

相隣関係法制

234条	1項 建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。 2項 前項の規定に違反して建築しようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。 ◆裁判所はすでにできてしまったものについては、撤去させることに消極的 理論的には撤去できるもタイミングが重要。
------	--

相隣関係法制

第209条

(隣地の使用請求)

1項 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項 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。

7

相隣法制と立入業務

立入業務 紛争の未然防止、依頼者の業務の履行には隣接者の協力必要

調査士の業務 契約上の義務 受託契約の相手方に権利・義務

隣接者 国民の権利の明確化に寄与(調査士法1条)

公共的責任

民法209条1項 隣地使用請求権

目的: 障壁、建物の築造・修繕(所有権の利益の保護) 互譲の精神

一つの例示 それ以外でも目的にかなえば可能

要件: 隣人(現在その家屋に居住する者。たとえば、家屋の所有者、地上権者あるいは賃借人等)の任意の承諾(民法209条1項ただし書)

→裁判の判決に代えられか(414条2項ただし書)

問題: 裁判による判断では債権者の意思表示に代えられないとする立場(通説的立場)

この規定の承諾は、「任意」の承諾であり、得なければならない、という規定になっている。したがって、裁判所の判決を持って本案の承諾に代えることができないという理解が通説的立場である。

裁判による判断でも可能とする立場(有力説)

相隣関係の調整の必要性から民法414条2項ただし書に当たって判決によって承諾に代えることができる立場も有力である。広く関係当事者の権利の明確化・迅速化に寄与する。

8

原則・相隣者間に誠実交渉義務

- ▶ 境界線付近の建物建築の際、違法建築をしない旨の合意を前提に交渉に合意したにもかかわらず、工事開始後、違法建築を開始したため工事の変更を求めたところ変更に応じられない旨の回答があったため、その後一切の協議に応じなくなった事案に対し、大阪高判平成10年1月30日判時1651号89頁は、原則として「相隣関係における円満を保持するために相隣者間に紛争が生じた場合には互譲の精神に基づき社会共同生活の一員として右紛争の円満な解決に向けて真摯に交渉すべき義務があると解するのが相当である」とした(なお、例外的に「交渉をすることを期へし得ない場合もある」とし、本件事案は、交渉義務を課せられない事案として違法建築をした者に慰謝料の支払いを命じた)。

9

民法における相隣関係 (民法209条～238条について)概説

- ①隣地間調整的機能、都市生活上のルール
- ②諸規定は強行法規ではない。契約で内容変更可能。特約ない場合、慣習あればそれに従う(217条、228条、236条)
- ③相隣関係は土地利用者間の人的関係→信義則が機能(相隣的信義則: 参加・交渉の義務) 互譲の精神
- ④相隣関係は、不動産利用権にも適用
- ⑤生活妨害は相隣関係問題として把握(違法性問わず受忍限度論へ)
- ⑥所有権制限を伴う損失補償の要否、金額、相隣権の成否、内容の決定は相隣者間の比較衡量による

10

- ▶ 例えば、配水管などが隣地に入っており、撤去しなければ境界立会への協力はしないと云っている
- ▶ 例えば、境界立会の際に、隣地の所有者が「落ち葉や、騒音、排水、車の通行等に不満がある」として協力に応じてくれない
- ▶ 境界標を設置する際に隣接地のブロックの基礎が越境している場合、越境ブロックを撤去してよいか
等々 日常業務での関係性密

11

相隣関係Q&A基礎編

Q1 依頼者が隣地との境に自分の気に入った塀を自分の費用で作りたいと言っています。しかし、民法223条、224条にはそれに関連する規定があります。依頼者の言い分と条文の規定する内容が異なっている場合、どちらを優先したらよいのでしょうか

12

Q1 Ans

相隣関係に関する諸規定は強行法規ではない。相隣者は契約によって自由にその内容を変更することが可能。また、特約が存在しない場合でも、別に異なる慣習があればそれに従って判断される(217条、228条、236条)

- ▶ 従って、依頼者と隣接地所有者との間で契約(合意形成)した特約が優先する。ただし、契約であるため、その内容の合理性、意思表示の有効性等が問題となることがある。