

隣地使用権・設備設置権・ 設備使用权等に関する留意点

弁護士 福田 隆行

《設例》 自宅を建てる際に必要となる隣地所有者との交渉と2023年度民法改正

X土地を所有しているAさんは、その土地に自宅を建てたいと考えている。

X土地はBさんが所有するY土地に隣接しており、Aさんは自宅の建築を依頼したハウスメーカーから「X土地の測量、Y土地からX土地への給水管の引き込み、Y土地からX土地に越境している樹木の枝と根の切り取りについて、Bさんの協力を得る必要がある」と指摘された。

しかし、Y土地は空き地であり、Y土地の所有者として登記されているBさんは所在不明で、連絡を取ることができなかった。

2023年4月1日施行予定の「民法等の一部を改正する法律」（令和三年法律第二十四号）が適用されることを前提に、Aさんはどのような対応をすればよいか。



1. 現状の把握

Aさんの抱えている問題は、以下の3点である。

(1) 問題点・その1

ハウスメーカーから「X土地の測量をしたい」と言われているが、ハウスメーカーから紹介された土地家屋調査士が現地を確認したところ、測量をするにはY土地への立ち入りが必要で、境界標が目視できないため、Y土地の表土を掘り起こす必要があるとのことであった。

Bさんは所在不明だが、Y土地に立ち入り、Y土地の表土を掘り起こすことが可能かどうか。

(2) 問題点・その2

ハウスメーカーから「X土地には給水管の引き込みがされていないため、Y土地に給水管を設置し、これをY土地のBさんが所有する給水管に接続させて水道水の供給を受ける必要がある」と言われている。

Bさんの所在は不明だが、Y土地に給水管を設置して、これをY土地のBさんが所有する給水管に接続させることはできるか。

(3) 問題点・その3

Y土地に生えている樹木の枝と根が、X土地に大きく越境している。工事の邪魔になるので切り取ってしまいたい、Bさんに断りなくこれらを切り取っても問題ないか。

2. 適用法令について

2023年4月1日施行予定「民法等の一部を改正する法律」（令和三年法律第二十四号）によって、相隣関係の見直しがなされている。以下、同法が適用されることを前提に、具体的な対応策を検討する（以下、同法施行前の民法を「現行民法」、同法施行後の民法を「改正民法」という）。

3. 具体的な対応策

(1) 問題点・その1の対応

① 隣地使用権

現行民法は、「隣地の使用を請求することができる」場合として、境界またはその付近において障壁または建物を築造し、または修繕する場合を挙げているが（現行民法209条）、隣地の使用を請求できるのは、これらの場合に限られるのか、そうではないのかが明らかではなかった。

そこで、改正民法では「隣地使用することができる」場合を拡充・明確化し、①境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去または修繕をする場合、②境界標の調査または境界に関する測量をする場合、③越境した竹木の枝を切り取る場合に必要範囲内で、隣地使用することができることとした（改正民法209条1項1号）。

現行民法は「隣地の使用を請求することができる」と規定しているが、改正民法では「隣地使用することができる」と規定を改めている。この趣旨について、立法担当者は「一部改正法では、土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地使用する権利を有する旨が明確化され、隣地使用者等の承諾がなくとも、隣地使用することができることが明らかにされている。もっとも、一部改正法の下でも、隣地所有者等が事前通知を受けて立ち入りを拒否しているにもかかわらず土地の所有者がこれを排除して隣地に立ち入るためには、妨害差止め・排除の請求の訴えを提起する等の手続を経て、債務名義に基づいて強制執行の手続をとる必要がある。」「他方で、隣地が空き地である場合において、当該隣地を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ない場合には、裁判手続を経なくても、土地の所有者が隣地使用権に基づいて適法に隣地使用することができると考えられる。」として

いる（「Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」村松秀樹・大谷太〔編著〕きんざい 23ページ）。

なお、隣地を使用する場合、使用の日時、場所および方法は、隣地所有者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（改正民法209条2項）。

② 隣地使用権の行使方法

改正民法209条1項によって隣地を使用するには、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法を隣地所有者等に通知しなければならないが、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（同条3項）。

「あらかじめ通知することが困難なとき」について、立法担当者は、「隣地所有者等が特定できず、又はその所在が不明であるケース」などが考えられ、基本的には現地の調査に加えて、不動産登記簿や住民票といった公的記録を確認するなどの調査をしても隣地所有者等が特定できず、またはその所在が不明である場合を想定しているとしている。また、隣地所有者等が所在等不明であるケースにおいては、公示による意思表示により通知する方法をとる必要はないとしている（前掲書30ページ、31ページ）。

③ 償金

改正民法209条1項により隣地を使用した場合において、隣地所有者等が損害を受けたときは、隣地所有者等はその償金を請求することができる（同条4項）。

④ 結論

Aさんは、X土地の測量のためにY土地を使用する必要があるという理由をもって、改正民法209条1項2号に基づき、Y土地に立ち入ることができる。そして、Y土地が空き地であり、その使用を妨害しようとする者はいないのであるから、Aさんは裁判手続きを経なくても、適法にY土地に立ち入ることができると考えられる。また、境界標を確認するためにY土地の

表土を掘り起こす程度であれば、必要な範囲の隣地使用として許容されると思われる。

AさんがY土地を使用するには、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法をBさんに通知しなければならない。しかし、AさんがY土地の不動産登記簿やBさんの住民票等を調査してもBさんの所在が分からないのであれば、この通知は不要である。また、公示による意思表示によって通知をする必要もない。ただし、Y土地使用中にBさんの所在が判明すれば、遅滞なくこれらを通知する必要がある。

なお、AさんがY土地を使用したことによって、Bさんに損害を与えた場合、Bさんからその償金を請求されることはあり得る。

(2) 問題点・その2の対応

① 設備設置権・設備使用権

現行民法は、電気、ガス、水道等を所有する土地に引き込む場合に、他の土地に設備を設置したり、他人が所有する設備を使用したりすることに関する規定を置いていない。

そこで、改正民法は、土地の所有者が他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガスまた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（設備設置権）、または他人が所有する設備を使用する（設備使用権）ことができるとした（改正民法213条の2第1項）。

この場合、設備の設置または使用の場所および方法は、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）。

② 設備設置権・設備使用権の行使方法

改正民法213条の2第1項によって他の土地に設備を設置し、また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、場所および方法を他の土地等の所有者等に通知しなければならない（同条3項）。

設備設置権・設備使用権を行使する場合、他

の土地等を継続的に使用することになるため、隣地使用権を行使する場合とは異なり、日時を通知することは求められていない。また、他の土地等を使用することは、他の土地等の所有者等の権利を継続的に制約することになるため、隣地使用権を行使する場合と異なり、事前通知に例外規定は設けられていない。そのため、他の土地等の所有者等が特定できず、またはその所在が不明である場合には、公示による意思表示により通知する方法を検討する必要がある。

③ 設備の設置・使用開始のための一時使用

改正民法213条の2第1項によって他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備の使用を開始する場合、他の土地において工事をする必要が生じることが想定される。

そこで、改正民法では、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、または他人が所有する設備を使用するために、他の土地または他人が所有する設備がある土地を使用できるとされた（同法213条の2第4項1文）。

この場合、隣地使用権を行使する場合と同様、使用の日時、場所および方法について、他の土地等の所有者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（同項2文・同法109条2項）。また、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法を他の土地等の所有者等に通知しなければならないが、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（同項2文・同法109条3項）。隣地使用権を行使する場合と同様、他の土地等の所有者等が所在等不明であるケースにおいて、公示による意思表示により通知する方法をとる必要はないと考えられる。

他の土地等を使用した場合において、他の土地等の所有者等が損害を受けた場合、他の土地等の所有者等はその償金を請求することができる（同項2文・同法109条4項）。

④ 設備設置権に関する償金

設備設置権により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならないが、この償金は、1年ごとに支払うことができる（改正民法213条の2第5項）。

立法担当者は、「この場合の『損害』は、土地の設備設置部分の使用料相当額と考えられるが、事案ごとの判断ではあるものの、設備を私道敷に設置するケースや、設備を地下に設置するのみで地上の利用自体は制限しないケースでは、損害がないと認められることがあると考えられる」としている（前掲書44ページ）。

⑤ 設備使用権に関する償金、費用

設備使用権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（改正民法213条の2第6項）、また、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕および維持に要する費用を負担しなければならない（同条7項）。

この償金は、設備設置権に関する償金とは異なり、一括で支払わなければならない。また、設備の所有者は、従前と同様に設備を使用して継続的給付を受けることができるため、設備設置権に関する償金のように、継続的に償金を支払う規定は設けられていない。

⑥ 結論

Aさんは、Y土地に給水管を設置し、これをY土地のBさん所有の給水管に接続しなければ、水道水の供給を受けることができない。よって、設備設置権に基づいてY土地に給水管を設置し、設備使用権に基づいてこれをY土地のBさん所有の給水管に接続することができる。この場合、Aさんは、設備の設置または使用の場所および方法について、Y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。

AさんがY土地に給水管を設置し、これをY土地のBさん所有の給水管に接続するためには、あらかじめ、その目的、場所および方法をBさ

んに通知しなければならない。AさんがY土地の登記やBさんの住民票等を調査しても、Bさんの所在が分からないのであれば、公示による意思表示によって通知することを検討する必要がある。

Aさんは、Y土地からX土地に給水管を引き込む工事をするために、Y土地等を一時使用することができる。AさんがY土地等を一時使用するには、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法をBさんに通知しなければならない。しかし、AさんがY土地の登記やBさんの住民票等を調査してもBさんの所在が分からないのであれば、この通知は不要である。また、公示による意思表示によって通知する必要もない。ただし、Y土地等を使用中にBさんの所在が判明すれば、遅滞なくこれらを通知する必要がある。

AさんがY土地等を使用したことによって、Bさんに損害を与えた場合は、Bさんに対して償金を支払わなければならない。このうち、Y土地に給水管を設置したことによる償金は、1年ごとに支払うことができる。ただし、給水管の設置は、Y土地上の利用を制限しないことから、Bさんに損害がないと認められる可能性がある。

また、Aさんは、Y土地のBさん所有の給水管の修繕・維持に要する費用の一部を負担する必要がある。

(3) 問題点・その3の対応

① 越境した樹木の枝の切除および根の切り取り

現行民法では、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（同法233条2項）。ただし、隣地の竹木の枝が境界線を越えるとき、その竹木の

所有者にその枝を切除することを求めることができる（同条1項）。

そこで改正民法では、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が、①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、②竹木の所有者を知ることができず、また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には、その枝を自ら切り取ることができることとした（改正民法233条1項、3項）。なお、竹木の根が境界線を越えるときは、現行民法と同様にその根を切り取ることができる（同条1項）とされている。

改正民法には、土地所有者が越境した枝を切除する場合の費用に関する規定が設けられていないが、立法担当者は「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になることを踏まえると、基本的に、土地所有者は、不法行為や不当利得に基づき、枝の切り取り費用を竹木の所有者に請求することができると考えられる」としている（前掲書50ページ）。

② 結論

Aさんは、Y土地から越境してきている根をBさんに断りなく切り取ることができる。

Y土地から越境してきている枝に関しては、Bさんに切除を求めることができるに過ぎないが、AさんがY土地の登記やBさんの住民票等を調査してもBさんの所在が分からないのであれば、これを自ら切除することができる。加えて、枝を切除する場合の費用については、Bさんに請求することができると考えられる。

ふくだ たかゆき 2004年慶應義塾大学法学部法律学科卒業、2007年同大学院法務研究科法務専攻（法科大学院）修了、2008年弁護士登録。堀法律事務所の前身である木島・堀法律事務所に入所後、現在の堀法律事務所所属。著書に「消費者問題法律相談ガイドブック〔四訂版〕」（第二東京弁護士会消費者問題対策委員会）共著、「慰謝料請求事件データファイル」（新日本法規出版）共著、「あなたが変える裁判員制度～市民からみた司法参加の現在（いま）」（同時代社）共著などがある。