

相隣関係規定等の見直し

第1 管理が適切にされていない近傍の土地への対応

1 越境した枝の切除（民法第233条関係）

竹木の枝が境界線を越えるときは、越境された土地の所有者は、自ら枝を切り取ることができるとするに關する次の各案について、どのように考えるか。

【甲案】 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、土地の管理のため必要な範囲内で、その枝を切り取ることができる。

【乙案】 ① 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者に対し、相当の期間を定めてその枝を切除すべき旨の催告をすることができる。

② 竹木の所有者の所在が不明であることその他の事由により当該所有者に催告をすることができないときは、一定の期間を定めて、その期間内に枝を切除すべき旨の公告をすることができる。

③ ①の催告又は②の公告がされた場合において、一定の期間内に切除がされないときは、土地の管理のため必要な範囲内で、その枝を切り取ることができる。

【丙案】 ① 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の生えている土地の所有権の登記名義人又は立木登記や明認方法上の竹木所有者（又は氏名若しくは名称及び住所の知れている竹木所有者）に対し、相当の期間を定めてその枝を切除すべき旨の催告をすることができる。

② ①の催告がされた場合において、一定の期間内に切除がされないときは、土地の管理のため必要な範囲内で、その枝を切り取ることができる。

（補足説明）

1 問題の所在

所有者による土地の管理が適切に行われず、当該土地から越境した竹木の枝の処理に困る事例は少なくないが、民法第233条第1項は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者に対して枝を切除させることができるとしている。

そのため、竹木の所有者が枝を切除しない場合には、越境した竹木の枝により土地の利用が妨げられている土地の所有者（権原に基づいて占有する者も同じ。）は、竹木の所有者の所在を探索し、当該所有者に対する枝の切除請求訴訟を提起して、請求認容判決を得た上で、これを債務名義として強制執行を申し立て、竹木所有者の費用負担で第三者に切除させる方法（民事執行法第171条第1項、第4項）によらなくてはならない

が、この手続には相応の時間や労力を要し、土地の円滑な管理の妨げになっているとの指摘がある。

他方で、民法第233条第2項によれば、越境した竹木の根については、判決を取得しなくても自ら切り取ることができることとされ、枝と根とで異なる取扱いがされている。その趣旨は、①竹木の所有者にその根を切除させるためには、越境された側の土地に立ち入らせなければならないが、枝は往々にして、隣地から伐採することが可能であること、②枝は成熟した果実が付いていることもあり価値が高いが、根は価値が低いことによると説明されている。

しかし、①については、竹木の所有者と同様、越境された土地の所有者においても、少なくとも境界線を越えている部分については、自ら枝を伐採することが物理的に可能であって、必ずしも竹木の所有者に切除を請求することを前提とする必要はないと考えられるし、②については、根を切り取れば竹木そのものが枯死する可能性も否定できず、枝と根の価値を比較すること自体、必ずしも合理的ではないとも考えられる。

また、竹木の枝が境界線を越えるケースでは、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に対し、民法第233条第1項に基づくことなく、土地所有権に基づく妨害排除請求権により枝の切除を請求することが可能であるが、その債務名義の強制執行は、同項に基づく場合と同様に、竹木所有者の費用負担で第三者に切除させる方法（民事執行法第171条第1項、第4項）によることになるから、民法第233条第1項の規定の位置付けは必ずしも明らかでないともいえる。

そこで、本文では、隣地の管理をより円滑に行うことを可能とする観点から、越境された土地の所有者が枝を自ら切り取れることを認める方向での検討を提案している。

2 枝の切取りに関する権利行使方法

(1) 【甲案】について

【甲案】は、越境された土地所有者の利益の保護を重視し、根を切り取る場合と同様、当該土地所有者が自ら越境した枝を切り取ることができるようにするものである。

【甲案】によれば、竹木の所有者の所在調査は不要となり、越境された土地所有者の妨害排除請求権が円滑に実現されることになる。

もっとも、相隣関係上の権利として竹木の枝の切取りを認めた場合には、竹木の所有者が現にその土地に居住しているなど、所在が判明していても枝を切り取ることができることになるが、竹木の所有者は、一般に、当該竹木の適切な生育を図ることができる立場にあるのに、切除の機会を与えられることなく、隣地所有者に枝を切り取られてしまってもよいかは課題となる。

これに対しては、本来は竹木の枝を越境させるべきでなく、また、枝の財産的価値は現代においてはそれほど高くないのが一般であるから、越境された土地所有者が枝を事前通告なしに切り取ったとしても、竹木の所有者はそれを受忍すべきとも考えられる。

なお、【甲案】を採る場合には、事前通告なしに切取りを行うことを可能とする代わりに、枝の切取りにかかる費用は、越境された土地の所有者の負担とすることが考えられる。

(2) 【乙案】について

ア 趣旨

【乙案】は、越境された土地の所有者からの催告又は公告により、竹木の所有者に枝を切除する機会を確保しながら、相当の期間が経過しても竹木の所有者が切除に応じない場合には、越境された土地の所有者が自ら枝を切り取ることができるものである。催告又は公告の手続を踏まずに隣地所有者が枝を切り取ったときは、自力救済となり、不法行為が成立し得る。

イ 権利行使方法

(ア) 竹木の所有者

【乙案】を採る場合には、竹木の所有者に対し、催告又は公告をする必要がある。

竹木は土地に付合するため、通常は、土地所有者が竹木の所有者となると考えられる（民法第242条）。もっとも、権原によってその竹木を土地に附属させた者がいる場合には、その者が竹木の所有者となる（同条ただし書）。なお、その者が第三者に対して所有権の取得を対抗するためには、立木登記（立木ニ関スル法律第1条）や明認方法を具備する必要がある。

(イ) 竹木の所有者の住所変更と催告や公告の関係について

例えば、土地（及び竹木）の所有者がAであり、土地についてその旨の登記がされているが、Aが登記簿上の住所に居住していないケースにおいて、どのような場合に「催告がされた」とすることができるのか、また、どのような事情があれば「当該所有者に催告をすることができないとき」として公告をすることができるのかが問題となる。

上述したケースでは、越境された土地の所有者の負担軽減の観点から、Aの登記簿上の住所に催告のための書面等を送付すれば、Aが実際にその住所に居住していなくても、有効に「催告がされた」とすることが考えられる。また、「催告がされた」とまではしないが、Aの登記簿上の住所に送付しても、Aが居住しておらず、書面等が到達しなければ、「当該所有者に催告をすることができないとき」に該当し、公告をすることができることが考えられる。

あるいは、住民票の取得等の調査をしても、住所が判明しないことを「当該所有者に催告をすることができないとき」とすることも考えられる。

いずれにしても、この問題については、今後検討されることとなる住所についての変更の登記（不動産登記法第64条第1項）の申請の義務化の議論を踏まえて検討する必要がある。

(ウ) 竹木の所有者の死亡と催告や公告の関係について

例えば、土地（及び竹木）がAの所有である旨の登記がされているが、Aが死亡しており、相続登記がされていないケースにおいて、どのような場合に「催告がされた」とすることができるのか、また、どのような事情があれば、「当該所有者に催告をすることができないとき」に該当し、公告をすることができるのかが問題となる。

このようなケースでは、越境された土地の所有者の負担軽減の観点から、登記簿上の所有者A（被相続人）を相手方として、Aの登記簿上の住所に催告のため

の書面等を送付すれば、有効に「催告がされた」ものとするのが考えられる。また、「催告がされた」とまではしないが、Aの登記簿上の住所に催告のための書面等を送付し、書面等が到達しなければ「当該所有者に催告をすることができないとき」に該当し、公告をすることができるとするのが考えられる。

あるいは、死亡した所有者Aの戸籍の調査を要求し、それによっても相続人が判明しない（相続人が判明したとしても、住民票の取得等による調査によっても住所が判明しない場合を含む）ことを「当該所有者に催告をすることができないとき」とすることも考えられる。

いずれにしても、この問題についても、今後検討されることとなる相続登記の申請の義務化の議論を踏まえて検討する必要がある。

(エ) 共有された竹木の枝の切取りに関する催告又は公告の相手方について

【乙案】を採った場合には、竹木が共有されているケースにおいて、共有者全員を催告又は公告の相手方としなければならないかどうかの問題となる。

共有された竹木の枝を切除することが、共有物の保存行為であるとするれば共有者のうちの1人を相手方とし、管理に関する事項であるとするれば共有持分の価格の過半数を有する共有者を相手方とし、変更であるとするれば共有者全員を相手方とすることになるとも考えられる。このような考え方によっても、本来竹木は越境することが許されず、越境しない限度で現状を維持する必要があると考えれば、保存行為に当たると整理することも可能と思われる。

また、これとは異なり、共有物の管理に関する行為のいずれに当たるかではなく、共有者の義務に着目して考えることも可能である。

すなわち、判例によれば、土地の所有者が、その所有権を侵害する共有者に対して妨害排除を請求する場合、共有者の義務はいわゆる不可分債務であるから、共有者は、土地の所有者に対する関係では、その侵害行為の全部を除去すべき義務を負うのであって、土地所有者は共有者各自に対し、順次その義務の履行を訴求することができ、必ずしも全員に対して同時に訴えを提起し、同時に判決を得ることを要しないとされている（最判昭和43年3月15日民集22巻3号607頁）。

竹木の枝が越境している場合についても、竹木の共有者は、越境した竹木の枝を切除する義務を負い、この義務は不可分債務であることが可能であるため（民法430条）、共有者のうち少なくとも一人（竹木の切除をさせる者）に対して催告又は公告をすれば足りるとすることも考えられる。

もっとも、この義務が不可分債務であるとしても、竹木の枝を切り取ることが共有物の変更・処分又は管理に関する事項であるとするれば、共有者の一人が単独で竹木の枝を切除することはできず、他の共有者の同意がない限りは履行不能になるとも考えられる。

その他、知れている共有者にはその全員に催告をしなければならないものとするとも考えられる（【丙案】参照）。

(オ) 費用負担について

【乙案】を採った場合には、切取りに要する費用を、竹木の所有者と越境され

た土地の所有者のいずれが負担すべきかを検討する必要がある。

竹木の所有者が枝を越境させ、土地所有権を妨害したことに着目すれば、竹木の所有者が費用を負担すべきと考えられる一方で、越境された土地の所有者は、別途所有権に基づく妨害排除請求をすれば、竹木の所有者に費用を負担させることが可能であるにもかかわらず、簡便な方法で自ら切り取りを行うことを選択したことに着目すれば、越境された土地の所有者の負担としたり、両者の折半としたりすることも考えられる。

(3) 【丙案】について

【乙案】に対しては、枝の越境は土地所有者に対する土地所有権の妨害であり、越境した枝の切り取りが土地所有者にとっては正当防衛又は緊急避難（民法第720条）に当たる場合もあると考えられるにもかかわらず、公告の手續を要するとすることは、手續としてなお重すぎるとの指摘も考えられる。

そこで、【丙案】では、越境した枝を切除すべき旨の催告を、竹木の生えている土地の所有権の登記名義人又は立木登記若しくは明認方法上の竹木の所有者や、氏名又は名称及び住所の知れている竹木の所有者に対してすれば足りるものとするを提案している（抵当権消滅請求に関する民法第383条参照）。

もっとも、明認方法は、隣地から確認できるとは限らず、明認方法上の竹木の所有者に対して催告を求めることの相当性が課題となる。

その他、氏名又は名称及び住所の知れている竹木の所有者に対して催告すれば足りるとすることも考えられるが、その場合には、知れている共有者の全員に対して催告を求めることが考えられる。なお、土地の所有権の登記名義人又は立木登記若しくは明認方法上の竹木の所有者に対して催告をした場合には、真の所有者に対する催告がなくても、竹木の枝を切り取ることができるものとすることになるが、その適否も問題となる。

- (4) なお、【乙案】及び【丙案】は、竹木の所有者は枝が境界線を越えたときには直ちにその枝を切除する義務を負うことを前提に、催告等を受けても切除の義務を履行しない場合には、越境された土地所有者が自ら切り取ることを可能とする趣旨であり、催告等の期間が経過するまで竹木の所有者に切除の義務が生じないとする趣旨ではない。

(参考)

- 最判昭和43年3月15日民集22巻3号607頁

「土地の所有者がその所有権に基づいて地上の建物の所有者である共同相続人を相手方とし、建物収去土地明渡を請求する訴訟は、いわゆる固有必要的共同訴訟ではないと解すべきである。けだし、右の場合、共同相続人らの義務はいわゆる不可分債務であるから、その請求において理由があるときは、同人らは土地所有者に対する関係では、各自係争物件の全部についてその侵害行為の全部を除去すべき義務を負うのであつて、土地所有者は共同相続人ら各自に対し、順次その義務の履行を訴求することができ、必ずしも全員に対して同時に訴を提起し、同時に判決を得ることを要しないからである。」

3 切り取る枝の範囲

越境された土地の所有者が自ら枝を切り取ることができるとする場合には、その枝をどの程度切り取ることができるかについても検討する必要がある。

枝が土地の境界線を越えている状態を是正するためには、最低限、境界線を越えた部分の切り取りを認めることで足りるとも考えられるが、竹木の枝は、その性質上、いずれまた伸びることが予想されるのであり、一定の範囲で土地の境界線よりも幹側で枝を切り取ることを可能とするのが合理的とも考えられる。理論的にも、いずれまた伸びることが予想される枝については、土地所有権に基づく妨害予防請求権の行使対象になるとも考えられる。

そこで、本文では、土地の管理のために必要な範囲内で、土地の境界線よりも幹側で枝を切り取ることができるものとするものの検討を提案している。

4 根に関する規律

前記のとおり、竹木の根については、越境された土地の所有者が自ら切り取ることができることとされている。根は土地の一部となっているため、土地所有権に基づいて根も切り取ることができるなどと解することもできると思われ、実際の処理としても簡便で、相応の合理性があると考えられる。

もっとも、越境した枝の切除に関する規律につき、【乙案】又は【丙案】を採る場合には、根の切り取りについても、竹木の所有者等に対して切除の機会を与えることの要否を検討する必要がある。また、根の切り取りについては、費用負担に関する規定がなく、現行法上は越境された土地所有者が費用を負担するものと解されるが、枝の切り取りに関する費用負担の在り方を踏まえ、根の切り取りに関する費用負担の在り方についても検討する必要がある。

2 管理不全土地の所有者に対する措置請求

管理されずに放置されている土地（以下「管理不全土地」という。）から生ずる一定の事由により、近傍の土地所有者に損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、近傍の土地所有者は、管理不全土地の所有者に対し、これらの状態の除去のための措置を請求することができるものとするについて、どのように考えるか。

上記の一定の事由の設定に関し、例えば、崖崩れ・土砂や汚液の流出、悪臭の発生、鳥獣・害虫の発生、美観の悪化などについて、どのように考えるか。

（補足説明）

1 問題の所在

所有者不明等に起因し、管理不全状態になっている土地については、雑草等が繁茂して鳥獣や害虫等が繁殖したり、不法投棄がされたりすることもある。そのような土地の近隣にある土地では、利用に不都合が生ずるだけでなく、生活環境の悪化を招き、土地の価値が下がるおそれがあるなど、様々な問題を生じさせる。

現行法では、工場等からの悪臭など、隣地所有者間の土地利用に関して生ずる生活妨害紛争（土地が積極的に利用された結果、生活妨害が生じて紛争となるケースが多く、利用されない土地から悪臭等が生じて紛争となるケースは少ないと考えられる。）につき、個別事案において受忍限度を超えると認められるときは、不法行為に基づく損害賠

償や人格権等に基づく差止めが認められることがある。もっとも、差止請求権の法的性質については争いがあるのみならず、生活環境の悪化の原因となっている行為の差止めのほかに、土地の管理不全状態の除去を求めることが可能かどうかは必ずしも明らかでない。

また、管理不全土地の所有者が不在者である場合において、近傍の土地の所有者（権原に基づいて占有する者も同じ。）が管理不全状態を除去しようとするときは、不在者財産管理制度を利用することも考えられる。しかし、近傍の土地所有者であるというだけでは財産管理の申立権者としての利害関係人には当たるとは限らず、隣地所有者が管理不全状態の除去を目的として、不在者財産管理制度を利用することは必ずしも容易ではないし、そもそも所有者が不在者でない場合には、不在者財産管理制度では対応できないものと考えられる。

そこで、本文では、近傍の土地所有者が管理不全土地の所有者に対して管理不全状態の排除又は予防を請求することができるものとするについて検討することを提案している。

(参考) 平成31年2月公表の国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ(抜粋)

「土地が管理不全状態に陥ると、草木の繁茂や害虫の発生など周囲に悪影響を及ぼすことがある。草木の繁茂はそれ自体が景観上の阻害となるだけでなく、不法投棄や防犯上の懸念といった派生的な悪影響を誘発することもある。また、山林の荒廃が土砂災害の原因となることもある。このような土地については、所有者が不明であること、土地の境界が不明であること、所有者不明により境界の確認がままならないことなどが渾然一体となって作業や工事の障害となるなど緊急時の対応の支障となることもある。

土地は他の土地と相互に密接な関係を有するものであることから、ある一筆の土地が管理不全状態となると、周囲の土地についてもその利用が敬遠され、一帯として利用レベルが低下する悪循環を引き起こすこともある。他方、住居から離れた土地で草木が繁茂しても必ずしも悪影響が生じているとは言えないなど、悪影響を生じさせないために求められる管理の水準は、その土地の条件によって異なることに留意が必要である。」

2 対象

土地所有者は、法令の制限内において、自由にその土地の使用、収益及び処分をする権利を有するから（民法第206条）、土地をどのように管理するかは、基本的に所有者の自由に委ねられている。

しかし、その土地が管理不全状態になり、近傍の土地所有者に損害を生じさせ、又は生じさせるおそれがあるときは、近傍の土地所有者が、管理不全状態にある土地の所有者に対し、管理不全状態を是正させることが正当化され得る。

もっとも、管理不全状態となる土地には、①所有者がその土地を居住や事業の用途で利用する中で、例えばいわゆるごみ屋敷となったり、環境に悪影響を与える物質を飛散させたりするケースと、②所有者がその土地を全く利用せず、相当期間放置する中で、土地が自然に還って動植物が繁殖したり、不法投棄がされたりするケースとがある。

このうち、上記①のケースについては、土地が社会経済活動の基盤として利用される

中で、近傍の土地所有者との間で摩擦を生じさせるものであり、「相隣者間において円満な社会生活を継続していくためには、土地利用の過程で不可避免的に生じる一定限度の法益侵害を相互に受忍していくことが必要であり、そのような社会的受忍の限度を超えた侵害のみが違法なものとして作為請求や損害賠償請求をなし得るものと解するのが相当である」(最判昭和47年6月27日民集26巻5号1067頁)といういわゆる受忍限度論が妥当するものと考えられる。そのため、①のケースについては、個別の事案に応じて適切に利害調整が図られるべきであると考えられる。

これに対して、上記②のケースは、土地が利用されないことによって近傍の土地所有者に不利益を生じさせるものであり、上記①のケースと比較すると、利用されていない土地の所有権に一定の制約をかけることが典型的に許容されやすいとも考えられる。

そこで、本文では、上記②のケースを念頭に、管理されずに放置されている管理不全土地を対象として、一定の事由により近傍の土地所有者に損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、近傍の土地所有者から管理不全土地所有者に対して、一定の措置を求めることを可能とする制度の検討を提案している。

3 一定の事由

土地が管理されずに放置されても、通常、それだけで他人に損害やその発生のおそれを生じさせることはなく、放置によって何らかの事由が発生した結果、損害が生ずるものと考えられる。

この事由として考えられるものとして、本文では、崖崩れ・土砂や汚液の流出、悪臭の発生、鳥獣・害虫の発生、美観の悪化を挙げている。

(1) 崖崩れ・土砂や汚液の流出

管理不全土地から近傍の土地に崖崩れ・土砂や汚液の流出が生じ、又は生ずるおそれがあるケースでは、現行法においても、近傍の土地所有者は、管理不全土地の所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求又は妨害予防請求を行うことができるものと考えられる。

それを更に進め、これらの事由がある管理不全土地については、ここでいう管理措置請求権の対象とすることが考えられる。なお、管理措置請求権の行使方法につき、措置請求訴訟を提起することを要するるのであれば(後記5参照)、現行法における物権的請求権に近似することになる。

(2) 悪臭の発生

現行法の下では、事業が行われている土地から悪臭が発生しているケースについての裁判例はあるが(京都地判平成22年9月15日判タ1339号164頁)、管理がされず放置されているような土地から悪臭が発生しているケースについての裁判例は見当たらない。

管理不全土地から悪臭が発生するのは、当該土地に不法投棄がされたようなケースが想定され、土地所有者の責めに帰することができない原因で悪臭が生じることも多いと考えられるが、権利行使方法や費用負担の在り方を含め、どのように評価すべきかを検討する必要がある。また、實際上、悪臭の発生やそれによる損害の認定には困難な部分があることをどのように考えるかという課題もある。

(3) 鳥獣・害虫の発生

鳥獣・害虫が発生する管理不全土地は、土地が自然に還る中で動植物等が繁殖したものであり、土地所有者の責めに帰することができない原因によることが多いと考えられるが、権利行使方法や費用負担の在り方を含め、どのように評価すべきかを検討する必要がある。また、近隣の土地所有者が自ら鳥獣や害虫の駆除をすることを認める場合には、管理不全土地のどこに鳥獣や害虫の巣が存在するかを把握するのは必ずしも容易ではなく、管理不全土地の調査が必要になることにも留意が必要である。

(4) 美観の悪化

美観に関連して、判例は、良好な景観の恵沢を享受する利益については、法律上の利益に値するが、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められないとしている（最判平成18年3月30日民集60巻3号948頁）。

美観は主観的なとらえ方によるところが大きく、管理不全土地が荒廃して美観を損ねているケースを、ここでいう管理措置請求権の対象とすることについては、上記の最判も踏まえて慎重に検討することが必要とも考えられる。

(参考)

○最判平成18年3月30日民集60巻3号948頁

「良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的な価値の侵害に対して密接な利害関係を有するものというべきであり、これらの者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益（以下「景観利益」という。）は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。もっとも、この景観利益の内容は、景観の性質、態様等によって異なり得るものであるし、社会の変化に伴って変化する可能性のあるものでもあるところ、現時点においては、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められず、景観利益を超えて「景観権」という権利性を有するものを認めることはできない。」

4 権利主体

管理不全土地から損害を受けるのは、その土地の隣地の所有者であることが多いと考えられるが、管理不全土地と境界を接していない土地の所有者が損害を受けることもあり得るため、隣地所有者に限らず、近傍の土地所有者にこの請求権を認めることが考えられる。

5 権利行使方法

管理不全土地の所有者に対する措置請求権の権利行使方法については、当該所有者に対して措置請求訴訟を提起し、請求認容判決を得て、これを債務名義として強制執行を申し立て、当該所有者の費用負担で第三者に措置を採らせる方法（民事執行法第171条第1項、第4項）によることになると考えられる。

もっとも、管理不全土地は、現に利用や管理をする者がいないことを前提とするものであり、現に利用や管理をする者がいる場合に比べて土地所有権の制約は緩やかに認められると考えられることや、不動産登記を見ても所有者の所在が分からない所有者不明土地になっていることも多いと考えられることから、訴訟によらない簡便な権利行使方法を検討することが考えられる。

その方法としては、前記本文1（越境した枝の切除）と同様に、⑦被害を受けている

近傍の土地所有者等が自ら措置を採ることができるものとする案や、④一定の期間を定めて催告等を行い、その期間内に措置が採られないときは、近傍の土地所有者が自ら措置を採ることができるものとする案等が考えられる。なお、前記のとおり、例えば、崖崩れや土砂流出を防止する措置を採ることができる場合には、土地所有権の制約が大規模かつ長期間にわたることがあり得ることから、枝の切取りに比べて管理不全土地所有者の手續保障への要請が高いとも考えられる。

6 費用負担

措置に要する費用の負担については、所有者が管理せずに放置した土地から近傍に損害を生じさせていることに着目すれば、管理不全土地の所有者が費用を負担すべきとも考えられる。

他方で、前記のとおり、管理不全土地で近傍所有者に損害を生じさせるものの中には、例えば、ごみの不法投棄がされたが土地所有者が気付かず、悪臭が生じているケースなど、管理不全土地の所有者の責めに帰することができない事由でそのような状態になってしまうものがあると考えられる。

そこで、管理不全状態が是正されることによって利益を得るのは近傍の土地所有者であると考え、近傍の土地所有者のみに費用を負担させることや、管理不全土地の所有者と近傍の所有者とに平等に費用を負担させることも考えられる。なお、近傍の土地所有者に費用負担をさせる場合には、利益を受けるのは一人だけとは限らず、利益を受ける近傍の土地所有者全員で費用を負担することとすることが考えられる。

第2 近傍の土地の利用の円滑化

1 導管等設置権及び導管等接続権の明文化

他人の土地や他人が設置した導管等を経由しなければ水道、下水道、ガス、電気、電気通信等の生活に必要な導管又は導線（以下「ライフラインの導管等」という。）を引き込むことができない土地に関し、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

- ① 他人の土地を経由しなければライフラインの導管等を引き込むことができない土地の所有者は、ライフラインの導管等を引き込むために必要であり、かつ、当該他人の土地のために損害が最も少ない場所及び方法でライフラインの導管等又は導線の支持柱を設置することについて、設置すべき土地の所有者に対して承諾を求めることができる。
- ② 他人が設置したライフラインの導管等を経由しなければライフラインの導管等を引き込むことができない土地の所有者は、ライフラインの導管等を引き込むために必要であり、かつ、当該他人の導管等のために損害が最も少ない場所及び方法でライフラインの導管等を当該他人の導管等に接続することについて、接続すべき導管等の所有者に対して承諾を求めることができる。
- ③ ①による導管等設置権又は②による導管等接続権を有する者は、土地又は導管等の所有者に対し、あらかじめ、いつ、どの範囲で土地又は導管等を使用するかについて通知をするとともに、異議があれば、一定期間にその旨を申し出ることを催告し、同期間を経過したときは、土地又は導管等の使用について承諾があったものと

みなす。

- ④ ①又は②により承諾を得て導管等を設置し、又は導管等を接続した者は、他人の土地又は他人の導管等の損害に対して償金を支払わなければならない。

(注1) ①から③までは、土地又は導管等の所有者の承諾を得なければ、導管等を設置し、又は導管等を接続することができないことを前提としている。

(注2) ③につき、所有者の所在が不明であることその他の事由により当該所有者に催告をすることができないときは、一定の期間を定めて、その期間内に異議を述べるべき旨の公告をすることができることとし、同期間を経過したときは、土地又は導管等の使用について承諾があったものとみなすことについても検討する。

(注3) 土地の所有権の登記名義人が承諾をした場合には、真の所有者の承諾がなくても、導管等を設置し、又は導管等を接続することができるものとするのかについても検討する。また、併せて、土地の所有権の登記名義人に対して、①から③までと同様に承諾請求等を行うことができるものとするについても検討する。

(注4) (注1)を前提とした①から③までの案とは異なり、土地又は導管等の所有者の承諾がなくても、①又は②記載の要件があり、かつ、所在が知れている土地又は導管等の所有者に対して通知をすれば、導管等を設置し、又は導管等を接続することができるものとするについても検討する。

(補足説明)

1 問題の所在

現代生活において、水道、下水道、ガス、電気、電気通信等のライフラインは必要不可欠であるが、他人の土地や他人の設置した導管等を経由しなければ、ライフラインの導管等を引き込むことができない土地（いわゆる導管袋地）がある。

民法は、ライフラインの技術が未発達時代に制定されたため、公の水流又は下水道に至る排水のための低地の通水（第220条）や、通水用工作物の使用（第221条）を除き、各種ライフラインの設置における他人の土地等の使用に関する規定を置いていない。

実務においては、ライフラインの導管等の設置の必要性が高いことから、民法第209条（隣地の使用請求）、第210条（公道に至るための他の土地の通行権）、第220条（排水のための低地の通水）、第221条（通水用工作物の使用）、下水道法第11条（排水に関する受忍義務等）等を類推適用することにより、他人の土地の使用を認めた裁判例が多数ある（民法第220条及び第221条を類推して他人の設置した給排水設備の使用を認めた判例として、最判平成14年10月15日民集56巻8号1791頁がある。）が、類推適用される規定は必ずしも定まっていない。

そのため、土地所有者が導管等の設置を希望する場合において、どのような根拠に基づいて対応すべきかが判然とせず、また、隣地所有者が所在不明であるケースでは、設置にあたって対応に苦慮することになる。

そこで、導管袋地の利用可能性を向上させるため、他人の土地に導管等を設置する権利（導管等設置権）及び他人の導管等に導管等を接続させる権利（導管等接続権）の明文化を検討することが考えられる。

なお、これらの権利を法制化する場合には、今後も技術の発達により新たなライフラインの開発・普及や既存のライフラインを活用した新規のライフラインの普及が進められる可能性があることに留意する必要がある。

(参考)

○ 下水道法

(排水に関する受忍義務等)

第十一条 前条第一項の規定により排水設備を設置しなければならない者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができる。この場合においては、他人の土地又は排水設備にとって最も損害の少い場所又は箇所及び方法を選ばなければならない。

2 前項の規定により他人の排水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。

3 第一項の規定により他人の土地に排水設備を設置することができる者又は前条第二項の規定により当該排水設備の維持をしなければならない者は、当該排水設備の設置、改築若しくは修繕又は維持をするためやむを得ない必要があるときは、他人の土地を使用することができる。この場合においては、あらかじめその旨を当該土地の占有者に告げなければならない。

4 前項の規定により他人の土地を使用した者は、当該使用により他人に損失を与えた場合においては、その者に対し、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

○ 最判平成14年10月15日民集56巻8号1791頁

「宅地の所有者は、他の土地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から当該宅地に給水を受け、その下水を公流又は下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、民法220条及び221条の類推適用により、当該給排水設備を使用することができるものと解するのが相当である。」

2 導管等を設置する場所及び方法

導管等設置権及び導管等接続権（以下「導管等設置権等」という。）は、他人の土地所有権や導管等所有権を制約するものであるから、設置する場所及び方法は、導管等を設置するために必要であり、かつ、他の土地及び導管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とすることが適当と考えられる（公道に至るための他の土地の通行権に関する民法第211条第1項参照。）。前記平成14年最判も、他の土地を経由しなければ、水道事業者が敷設した配水管から当該宅地に給水を受け、その下水を公流又は下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、当該給排水設備を使用することができるものと解するのが相当であると判示している。

もっとも、導管等を設置する際には、接続先の導管等との位置関係や地中や上空の利用の状況などを考慮する必要があること、また、地中や上空に導管等を設置するものであり、人の通行のために地表を利用する場合と同じとする必要はないことから、導管等

設置権が認められる場所は、公道に至るための他の土地の通行権（民法第211条第1項）が認められる場所とは必ずしも一致しないものと考えられる。

3 導管等の所有関係

現代生活において一般に用いられているライフラインとして、①水道、②下水道、③ガス、④電気、⑤電気通信があるが、導管等の所有関係は、ライフラインの種類ごとに異なっており、公法上の規律も別異に定められているため、導管等設置権等の規律を置くことを検討する際には、ライフラインに係る権利関係を確認しておく必要があると考えられる。

一般に、導管等は、公道に設置された公的事業者所有の導管等（以下「本管」という。）に、各戸に引き込む導管等（以下「支管」という。）を接続してその機能を果たしている。

そして、支管は、ライフラインの種類ごとに基本的な所有・管理関係が異なっており、⑦各戸の不動産所有者等が所有・管理するもの（①水道管、②下水管）、⑧主に各戸の不動産所有者等が所有し、事業者が管理するもの（③ガス管）、⑨各戸の土地内の一定の場所まで事業者が所有・管理するもの（④電力線、⑤電気通信線）がある。

このような支管の所有関係を踏まえると、支管が導管袋地の所有者等の所有・管理に係るものである場合（⑦）には、導管等設置権者及び導管等接続権者（以下「導管等設置権者等」という。）が自ら導管等を設置することになり、支管が事業者の管理に係るものである場合（⑧、⑨）には、導管等設置権者等の承諾のもとに、事業者が導管等を設置することになると考えられる。

もっとも、このような法律構成になるとしても、通常は、実際の施工・管理作業はいずれにしても導管等設置権者等ではない者が行うことになり、また、導管等設置権等は、基本的に、支管を本管に接続させるために他人の土地や他人の導管等を使用する権利であると考えれば、支管の所有・管理関係は導管等設置権等の内容に直接影響しないと考えられる。

（参考） 公法上の法律関係等と導管等設置権等

公道に、水道、下水道、電気、ガス、通信等の事業のための種々の導管等を設置する場合には、道路管理者の許可を受けて当該公道の一定の部分占有して使用することができ（道路法第32条第1項）、道路管理者は、水道管、下水道管、ガス管、電柱、電線のための道路占有が、政令で定められた許可基準に適合する限り、道路占有の許可をしなければならないとされている（同法第36条第2項）など、導管等を公道に設置する場合の規律は設けられているものの、私人が他人の私道や宅地等に水道管、ガス管、電線等の導管等を設置することに関する規定はない。

他方で、下水道については、浸水防除、地域の公衆衛生の確保、公共用水域の水質保全等の公共的役割に鑑み、公共下水道の供用が開始された場合においては、原則として、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者等は、遅滞なく、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置しなければならないとされ（下水道法第10条第1項）、この義務を負う者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができるなどとされている（同法第11条第1項）。

4 考えられる法的構成等

- (1) 現行法下では、ライフラインは生活上不可欠なものであり、これを引き込む緊急性が高いこと、ライフラインの導管等は地中や上空に設置され、土地利用に与える制約は通常限定されること等に鑑み、一定の事情があれば、導管等を設置するに当たり、導管等が設置される土地の所有者の承諾を必要としないと考える説が有力である。裁判例においても、民法第210条の規定を類推適用する裁判例が多数あるが、同条の規律によるとすれば、導管等が設置される土地の所有者等に無断で導管等を設置することも可能であると考えられる。

しかし、導管等の設置工事には一定の期間が必要で、その間の土地の利用を制約することになる上、導管等が設置されれば、数十年にわたり当該土地の使用が制限され得ることとなり、導管等を設置した時点では特段の支障がないとしても、その後、建物の建替え、地下室の築造等の際に支障が生ずるおそれがある。導管等の接続に関しても、接続先の導管等の移設の際に影響を与えるなど、同様の問題がある。

そのため、導管等設置権等を創設するとしても、一定の要件があれば当然に導管等を設置・接続することができるものとするのは相当ではないと考えられる。

そこで、本文①及び②では、(注1)のとおり土地又は導管等の所有者の承諾を得なければ、導管等を設置し、又は導管等を接続することができないことを前提とした上で、一定の要件があれば、土地等の所有者に対して承諾することを求めることができる(承諾請求権があるため、承諾に応じない場合には、判決によって承諾を擬制することができる)とし、一定の要件があったとしても、土地等の所有者又は裁判所の判断を経なければ、原則として、導管等の設置等ができないものとしている。

その上で、この仕組みをとると、土地等の所有者の明示的な承諾がないと、必ず裁判所の手続を経なければならないこととなり、土地等の所有者の所在が不明である場合に不便であると考えられるため、本文③では、導管等が設置される土地等の所有者の利益を確保しながら、利便性を確保するために、諾否を回答しない者については、一定の手続を履むことで承諾を擬制する案を提示している。

また、本文③を採る場合には、不動産登記記録上の土地所有者が相続登記や住所変更の登記をしておらず、通知が到達しない場合の取扱いが問題となるが、これについては、本文(注2)のとおり、一定期間の公告を行うことが考えられるが、前記本文第1の1の補足説明2(2)イ(イ)及び(ウ)と同様の議論があり得る。

- (2) なお、土地又は導管等の所有者の承諾を得なければ、導管等を設置し、又は導管等を接続することができないとした場合には、導管等が設置される土地や導管等が接続される導管等が共有状態にある場合に、共有者のどの範囲から承諾を得れば、導管等の設置等を行うことができるのかが問題となる。

これについては、ライフラインの導管等が設置されることによる土地や導管等の利用の制約は通常限定的であることを踏まえ、ライフラインの導管等の設置のために土地や導管等の使用を承諾することは、共有物の管理に関する事項に該当し、当該土地等の持分の価格の過半数を有する者から承諾を得れば足りるとすることも考えられる。

また、別の視点として、本文①及び②のとおり隣地において導管等を設置する必要

がある場合には、土地所有者等は、相当と認められる範囲で土地等の使用を承諾しなければならないのであり、使用の承諾は共有物の保存行為又は不可分債務の履行行為に当たると考え、当該土地等の共有者の1人が承諾をすれば足りるとすることも考えられる（前記第1の1補足説明2(2)イ(エ)参照）。もっとも、義務の履行と共有物を変更等することができるかは別個の問題であるとも考えられる。

5 他に検討すべき事項や他の法的構成

- (1) 隣地の所有者が死亡したが相続登記がされていない場合など、隣地の所有権の登記名義人が正しくない場合に、隣地に円滑に導管等を設置するための方法として、本文③の構成によることが考えられるが、そのほかにも、例えば、土地の所有権の登記名義人が承諾をした場合には、真の所有者の承諾がなくとも、導管等を設置し、又は導管等を接続することができるものとするとも考えられるため、(注3)では、そのことを検討することについて記載している。
- (2) また、導管等設置権等の円滑な行使を可能とするためには、知れている土地等の所有者に対しては事前に通知をすることを要するとしつつ、導管等設置権者等は、所有者の承諾がなくても他人の土地等を使用することができるものとするとも考えられる（もっとも、そのように考えることの問題については、前記4参照）ため、(注4)では、そのことを検討することについて記載している。

6 土地等の所有者が導管等の設置に反対する場合の対応

本文①及び②は、一定の要件があれば、土地の所有者に対して承諾することを求めることができるとするものであり、導管等が設置される土地等の所有者が土地等の使用に反対していても、一定の要件があれば、承諾を求める訴えを提起し、その勝訴判決をもって承諾に代えることができる（平成29年法律第44号による改正前の民法第414条第2項、令和元年法律第2号による改正前の民事執行法第174条）。

もっとも、導管等の設置等を求める者が勝訴判決を得ても、なお、土地の所有者が設置等の工事を妨害するケースには、別途、設置工事の妨害禁止請求を行うことになる。

7 償金

導管等設置権に基づいて他人の土地に導管等を設置し、又は導管等接続権に基づいて他人の導管等に自らの導管等を接続した者は、民法第212条を参考として、他人の土地や他人の導管等の損害に対して償金を支払わなければならないものとすることが考えられ、これを本文④において示している。

もっとも、土地の分割により導管袋地が生じた場合には別の規律とすることが考えられる。すなわち、土地の分割により導管袋地が生じた場合において、分割者の所有地の地中又は上空に導管等を設置することがあり得るが、その際には、分割の際に当事者間において償金支払に関する協議も行っているのが通例と考えられることから、償金を支払うことを要しないとす民法第213条の趣旨をこの場合にも及ぼし、無償とするとも考えられる。

また、導管等接続権に関しては、民法第221条第2項を参考として、導管等接続権者は、その利益を受ける割合に応じて、導管等の設置・保存の費用を分担しなければならないこととするとも考えられる。

2 土地の境界標等の調査又は土地の測量

土地の境界標等の調査又は土地の測量のための隣地の使用に関し、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

- ① 土地の境界標等の調査又は土地の測量のために必要があるときは、土地の所有者は、隣地に立ち入ることができる。
- ② ①により隣地に立ち入ることのできる土地の所有者は、境界標等の調査又は土地の測量のために土地を掘り起こしたり、構造物の基礎の部分を削ったりするなどの必要な行為をすることができる。
- ③ ②の場合において、隣地所有者が損害を被った場合には、隣地所有者はその償金を請求することができる。

(補足説明)

1 問題の所在

土地の売却、住宅や各種施設の建築を行う場合などにおいては、当該土地の境界や面積を明らかにするため、境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝等（以下「境界標等」という。）を調査し、この調査結果を基に当該土地を測量すること（以下「境界標等の調査等」という。）が必要な場合がある。

境界標等は、境界線上又は境界線に接して設置されているため、土地の境界標等の調査等を行うに当たっては、ほとんどのケースで、自己の所有する土地における作業では足りず、隣地に立ち入る必要がある。現状において、境界標等の調査等のために隣地に立ち入るに当たっては、隣地所有者に対して、立入りの趣旨を説明し、当該隣地所有者の承諾を得ているが、当該隣地所有者の所在が不明であるなどの何らかの理由によりその承諾が得られない場合でも立ち入ることができるかどうかは、必ずしも明らかではない。

そこで、土地の所有者は境界標等の調査等を行う場合には、隣地に立ち入ることができるとする旨の規律を置くことが考えられ、これを本文①において示している。

2 境界の調査・測量のための隣地立入権

境界標等の調査等のための隣地の立入権を創設する場合に隣地所有者の承諾を要するかどうかについては、土地の境界標等の調査等のための隣地への立入りに要する時間は、通常、長くても数時間程度であり、隣地所有者の権利利益に対する影響は典型的に小さいと考えられることから、隣地所有者の承諾を不要とすることも考えられる。

一方で、立ち入る時間は僅かであっても、隣地所有者の財産権やプライバシーに対する制約となることから、隣地所有者に対する事前の手續保障を図る必要があるのではないかと指摘や、境界紛争においては境界標が動かされたと主張されることが多いが、隣地所有者に対する通知なくして隣地に立ち入ることができるすると、このような紛争が増えるおそれがあるとの指摘が考えられる。そこで、境界標等の調査等のために隣地へ立ち入るには、隣地所有者の承諾までは不要としつつ、事前に、土地に立ち入る旨を通知することとするなども考えられる。

もっとも、事前の通知を要求するのであれば、境界の調査・測量のための隣地使用権も通常の隣地使用権の一つとして位置付け、後記本文4の隣地使用権の見直しの中で検

討することも考えられる。

3 調査・測量のために必要な行為

境界標や溝は、囲障や障壁等の構造物の設置・改良工事等により、当該構造物の基礎の下又は地中に埋没していることがあり、このような場合には、当該境界標や溝の確認に当たって、境界線付近の隣地も含めた土地を掘り起こしたり、当該構造物の基礎の部分を削ったりする必要があることもある。

そこで、土地の所有者は、土地の境界標等の調査等のために必要があるときには、隣地やその上の構造物の形状を物理的に改変することができる旨を規定することが考えられ、これを本文②において示している。

もっとも、この場合には、隣地所有者の財産権に対する制約の度合いがより大きく、隣地所有者による承諾を要するものとすべきであるとも考えられる（前記本文1参照）。

4 償金

調査・測量のために必要な行為を行った結果、これに伴って損害を被った隣地所有者は、民法第209条第2項の規定を参考に、その償金を請求することができるということが考えられ、これを本文③において示している。

3 土地の境界の確定のための協議

土地の境界（所有権の境界）が明らかでない場合に、境界を接する土地の所有者間で、実効的に土地の境界確定作業を行うための方策について、どのように考えるか。

（補足説明）

1 問題の所在

建物や動産は物理的に独立しているため、その所有権の及ぶ範囲について不明であることは通常考えられないが、物理的に連続している土地については、自己の有する土地の所有権の範囲を特定し、土地の境界を明確にしておく必要がある。民法上、境界線付近の建築制限（第234条及び第235条）、境界線付近の掘削の制限や注意義務（第237条及び第238条）が課せられているが、これらの制限や義務は、土地の所有権の境界線が明らかであることを前提としている。

そのため、土地の取引に当たっては、売買の対象となる土地の所有権の境界が明らかであり、境界紛争のない土地であることの証として、隣地との境界について隣地所有者（隣地が共有されているときは共有者の全員）の立会いを求めた上で、現地での確認結果を書面（当該確認をした者の記名押印をしたものが一般的）にし、このような書面の取り交わしによって、当該取引後の境界に関する紛争の発生を防止している。もっとも、隣地所有者が確認に応じないケースでは円滑な取引に支障を生ずることがある。

そこで、土地の所有者は、隣地所有者に対して、土地の境界を明確にするための協議を求めることができるものとし（境界確定協議請求権）、隣地所有者の土地の境界の確認作業への立会いを確保する必要があるとの指摘がある（国有地と民有地との境界確定の協議に関する国有財産法第31条の3参照）。

2 境界確定協議請求権の位置付け

(1) 境界確定協議請求権は、隣地所有者に境界の確認作業への立会いを義務付けるもの

とすることが考えられるが、例えば遠方に居住している隣地所有者にも立会いを義務付けることが相当か、隣地所有者が単に立ち会うだけでは境界を確定することができないため、立ち会った上で具体的にどのようなことを行う義務を隣地所有者に負わせるか（立ち会った隣地所有者が、どこが境界なのかは分からないと答えたケースや、何も言わずに境界を接する他の土地所有者の言い分を聞き置いたケースをどのように考えるか）などについて、検討する必要がある。

(2) また、隣地所有者が境界確定協議請求を受けてもこれに応じず、立ち会わなかった場合の効果を検討する必要がある。

ア まず、境界確定作業に立ち会わなかった土地所有者は、作業に立ち会った土地所有者が確認した境界を承認したものとみなすなどして、所有権の境界について異議を述べる機会を失わせることが考えられるが、立会いをしなかつただけで土地所有権の範囲を争う機会を喪失させるのは効果として重きに失するとも考えられる。

イ 次に、境界確定作業に立ち会わなかった土地所有者については、その後の所有権の境界の確定に向けた手続で不利に取り扱うことが考えられる（国有地と民有地との境界の決定に関する国有財産法第31条の4参照）。しかし、民事法上、土地所有権の境界の確定の手続は、所有権確認の訴え又は調停等によることになるが、訴訟手続等の外で行われた境界確定作業での立会いの有無につき、訴訟手続等の中で考慮することは困難とも考えられる。

これに関連して、土地の境界に関する紛争については民事調停を前置させてはどうかとの指摘もある。土地の境界に関する紛争は専門家が関与するなどして柔軟に解決することが望ましい事例が多いと考えられる。もっとも、これに対しては、境界確定作業に応じない土地所有者に対する調停申立てを手続上強制することで円滑な境界の確定につながるのかとの指摘も考えられる。

ウ また、境界確定協議を求める根拠を法律上明確にする趣旨で境界確定協議請求に関する規律を置き、立会いをしなかつたことについて特段の制裁等は設けないとすることも考えられるが、法律でそのような規律を置く必要があるかが課題となる。

なお、境界確定協議請求権を創設し、隣地所有者に境界の確認等の義務を認めるとした場合には、協議に要する費用の負担についても検討する必要がある。例えば、協議を求めた土地所有者が隣地所有者に対して協議に要する費用等一定の対価を支払うことに関する規定を設けることが考えられるが、こういった規定を設けることでかえって紛争を惹起しないかという課題が考えられる。

(参考)

○ 国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）

（境界確定の協議）

第三十一条の三 各省各庁の長は、その所管に属する国有財産の境界が明らかでないためその管理に支障がある場合には、隣接地の所有者に対し、立会場所、期日その他必要な事項を通知して、境界を確定するための協議を求めることができる。

- 2 前項の規定により協議を求められた隣接地の所有者は、やむを得ない場合を除き、同項の通知に従い、その場所に立ち会って境界の確定につき協議しなければならない。
- 3 第一項の協議が調った場合には、各省各庁の長及び隣接地の所有者は、書面により、確定された境界を明らかにしなければならない。
- 4 第一項の協議が調わない場合には、境界を確定するためにいかなる行政上の処分も行われてはならない。

(境界の決定)

第三十一条の四 各省各庁の長は、前条第一項の規定により協議を求めた隣接地の所有者が立ち会わないため協議することができないときは、当該隣接地の所在する市町村の職員の立会いを求めて、境界を定めるための調査を行うものとする。ただし、当該隣接地の所有者が正当な理由により立ち会うことができない場合において、その旨をあらかじめ当該各省各庁の長に通知したときは、この限りでない。

- 2 各省各庁の長は、前項の調査に基づいてその調査に係る境界を定めることができる。
- 3 各省各庁の長は、前項の規定により境界を定めようとするときは、当該境界の存する地域を管轄する財務局に置かれた地方審議会に諮問し、その意見に基づいて、定めなければならない。
- 4 地方審議会は、前項の諮問に係る事案を調査審議する際、当該事案に係る隣接地の所有者及び当該隣接地の知れたその他の権利者に対して意見を述べる機会を与えなければならない。
- 5 各省各庁の長は、第二項の規定により境界を定めた場合には、当該境界及び当該境界を定めた経過を当該隣接地の所有者及び当該隣接地の知れたその他の権利者に通知するとともに公告しなければならない。この場合において、当該通知及び公告には、次条第一項の期間内に同項の規定による通告がないときは、境界の確定に関し、当該隣接地の所有者の同意があつたものとみなされる旨を付記しなければならない。

第三十一条の五 隣接地の所有者その他の権利者は、前条の規定により各省各庁の長が定めた境界に異議がある場合には、同条第五項の公告のあつた日から起算して六十日以内に、理由を付して、当該各省各庁の長に対し、その定めた境界に同意しない旨を通告することができる。

- 2 前項の期間内に前条第五項の通知を受けた隣接地の所有者から前項の規定による通告がなかつた場合には、当該期間満了の時に、境界の確定に関し、その者の同意があつたものとみなす。ただし、同項の期間内に当該隣接地のその他の権利者から同項の規定による通告があつたときは、この限りでない。
- 3 前項の規定により同意があつたものとみなされる場合には、各省各庁の長は、速やかに、境界が確定した旨を当該隣接地の所有者及び当該隣接地の知れたその他の権利者に通知するとともに公告しなければならない。
- 4 第三十一条の三第四項の規定は、第一項の期間内に同項の通告があつた場合について準用する。

4 隣地使用权（民法第209条）の見直し

- (1) 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のほかに、例えば、給水管等の導管を設置又は修繕するためなどでも隣地を使用することができるものとするについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

民法第209条は、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を築造し又は修繕するために必要な範囲内で、他人の所有する隣地の使用を請求することができる旨定めている。これは、自己の所有する土地に建物や障壁を築造し、また、その修繕を行う際に、隣地に立ち入ることができないとすると、その建築工事等が自己の土地の中で済むよう、できる限り境界との距離をとって建物や障壁を設計しなければならないなど、土地の利用が制限されることになりかねないため、隣地の使用を認めることによって、土地の利用可能性を高めているものと考えられる。

しかし、同条に挙げられていない、樹木を植栽・移植する工事や庭石を移設する工事、水道管等のライフラインの導管等を自己の所有する土地に設置する工事の際に、隣地に資材を置いたり、足場を組んだりすることが可能であるかは必ずしも明らかではない。

(参考) 各事業法において事業の施行に当たり、他人の土地の使用を認めている規定として、道路法(昭和27年法律第180号)第66条第1項、第67条、下水道法(昭和33年法律第79号)第13条、第32条第1項、電気事業法(昭和39年法律第170号)第58条第1項、第59条、ガス事業法(昭和29年法律第51号)第167条第1項、電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第133条第1項等がある。

2 隣地使用目的の拡張

民法の相隣関係は、土地の所有権の利用可能性を確保するため、隣地の土地所有権を制約するものであるから、その制約を認めるに当たっては、必要かつ合理的な範囲内に限って許されるとすべきであり、隣接地の所有権を過度に容易に制約するものとならないようにしなければならない。

前記本文1(導管等設置権及び導管等接続権の明文化)のとおり、現代社会においては、土地の利用に当たっては、水道、下水道、電気、ガス、電話等のライフラインが備えられていることが必要不可欠であり、これらのライフラインの導管等を自己の土地に設置し、又は修繕するために隣地を使用することは、それが必要かつ合理的な範囲内にとどまる限り、自己の土地で建物・障壁の築造・修繕を行うために隣地を使用することと同視することができると考えられる。

その一方で、自己の土地に樹木の植樹や庭石の移設等の工事のためであっても、隣地を使用することができるとする考え方もある。しかし、これらの工事のために隣地を使用することが、典型的に必要なかつ合理的なものといえるかどうかは、慎重に検討することが必要とも考えられる。

なお、現行第209条は隣地使用の目的として障壁・建物の築造・修繕を挙げているが、これらは例示列举であるとも考えられ、ライフラインの導管等の設置等の他の目的でも必要な範囲で隣地を使用することができるかと解する余地もある。また、隣地の使用が認められる目的を建物・障壁の築造・修繕の工事以外のものに広げるとして、認められる場合を限定し、又は隣地の使用が認められる場合を例示し、例示されたもの以外の場合を必ずしも排除するものではないとするなどの方法も考えられる。

その他、前記本文2 補足説明2 のとおり、境界標等の調査又は土地の測量目的の隣地への立入りについても、隣地使用権の見直しの中で取り扱うことも考えられる。

(2) 隣地使用権の行使方法

土地の所有者が、工事のために隣地を使用する必要がある場合における権利行使の在り方に関し、円滑な隣地使用を実現するために次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

- ① 土地の所有者は、隣人に対し、境界又はその付近において工事を行うため必要な範囲内で、隣地を使用することについて承諾することを求めることができる。
- ② ①による隣地使用権を有する者は、隣人に対し、あらかじめ、いつ、どの範囲で隣地を使用するかについて通知をするとともに、異議があれば、一定期間にその旨を申し出ることを催告することができるものとし、同期間を経過したときは、隣地の使用について承諾をしたものとみなす。
- ③ ①及び②により土地の所有者が隣地を使用する場合において、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。

(注1) ①及び②は、隣人の承諾を得なければ、隣地を使用することができないことを前提としている。

(注2) ②につき、隣人の所在が不明であることその他の事由により催告をすることができないときは、一定の期間を定めて、その期間内に異議を述べるべき旨の公告をすることができることとし、同期間を経過したときは、隣地の使用について承諾があったものとみなすことについても、併せて検討する。

(注3) (注1) を前提とした①及び②の案とは異なり、隣人の承諾がなくても、①記載の要件があり、かつ、所在が知れている隣人に対して通知をすれば、隣地を使用することができるものとするについても、併せて検討する。

(補足説明)

1 問題の所在

民法第209条第1項は、土地の所有者は、境界又はその付近において障壁・建物を築造・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旨規定している。この権利の法的性質については、隣地の使用を承諾すべきことを、隣人（隣地所有者又は地上権者や借地人等の適法に隣地を使用する権原を有する者）に対して請求することができる権利と解する説が有力である。この説によれば、隣地を使用するためには隣人の承諾を要し、承諾が得られない場合には、隣人に対して承諾を命ずることを求め、承諾に代わる判決（令和元年法律第2号による改正前の民事執行法第174条参照）を得る必要がある。実務においても、このような考え方に基づいて運用がされることが多い。

しかし、このような運用の下では、隣地を現に使用する者がいない場合には、工事のために隣地を使用する必要がある者は、隣地所有者を探索した上で、その承諾を求め、隣地所有者の所在が不明であるときは、承諾に代わる判決を得ない限り、隣地を使用することができないため、相当の時間や労力を費やすこととなり、土地の利用を阻害する

要因となっているとの指摘がある。

2 隣地使用权の法的構成等

前記本文1（導管等設置権及び導管等接続権の明文化）補足説明4及び5を参照。

なお、隣地使用权に係る義務を負うのは隣地所有者ではなく「隣人」であるから、隣地使用权の法的構成を承諾請求権と位置付けた場合には、隣地所有者ではなく使用权原を有する者からの承諾を得れば足りる点で、導管等設置権等とは事情が異なることに留意する必要があるとも考えられる。

第3 その他見直すべき相隣関係に係る事項について

相隣関係規定について、他に所有者不明土地問題への対応との観点から検討すべきこととして、どのようなものが考えられるか。

（補足説明）

水流に関する工作物の修繕等を定めた民法第216条では、他の土地に貯水、排水又は引水のために設けられた工作物の破壊又は閉塞により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合には、その土地の所有者は、当該他の土地の所有者に、工作物の修繕若しくは障害の除去をさせ、又は必要があるときは予防工事をさせることができる旨を定めている。当該他の土地の所有者が不在者である場合には、対応に苦慮することになることから、前記第2の本文4(2)（隣地使用权の行使方法）と同様に、見直すことも考えられる。