

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する要綱案のたたき台（5）

第1部 民法の見直し

第1 相隣関係

1 隣地使用権

民法第209条の規律を次のように改めるものとする。

- ① 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、居住者の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。
ア 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
イ 境界標の調査又は境界に関する測量
ウ 後記②③の規律による枝の切取り
- ② ①の場合には、その使用方法は、隣地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。
- ③ ①の規律により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、使用方法、日時及び場所を隣地を現に使用している者（④において「隣地使用者」という。）に通知しなければならない。
- ④ ①の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者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。

(補足説明)

1 隣地使用権についての再検討

第22回会議において、部会資料52第1の1の案について、様々な意見があつたことを踏まえて、隣地使用権について再度検討するものである。なお、本文①ただし書の表現については、引き続き検討する。

2 本文②について

第22回会議においては、本文②の規律の位置づけが不明確であるという意見があつたが、本文②は、法制上の観点から本文①とは項目を分けているものの、これと一体となつて隣地使用権の成否及びその具体的な内容を画する権利の成立要件と位置付けられるものであり、使用権構成に改めたことに伴い、隣地使用者の利益を適切に保護する趣旨で要件を追加するものである。

また、本文①及び②の要件に加えて、隣地使用の相当性に関する要件を加えるべきではないかとの意見もあったが、隣地使用権の成否及びその具体的な内容は、現行民法第209条と同様に、隣地の使用状況、隣地が受ける損害の性質と程度、他の代替方法の有無などの事情を考慮して判断されることになるため、本文①及び②の要件の中で使用方

法の相当性についても実質的に考慮されることになると考えられる。

他方で、相当性の要件を加えることの議論は、通知を受けた隣地使用者が、当該隣地使用が正当化される範囲を超えると判断した場合に、その隣地使用を争うための手がかりとなる規定を置くべきという問題であるとも考えられるところ、このような観点も踏まえて、本文③において、隣地使用の目的や使用方法を事前に通知する規律を設けることとしている。

3 本文③について

(1) 通知の内容

第22回会議における議論を踏まえて、隣地使用の目的及び使用方法を事前に通知する規律に内容を修正した。なお、本文③の「使用方法」は、通知を受けた隣地使用者にとって、当該使用方法が本文②の要件を充足するかの判断を可能とする程度の具体性を要する。例えば、建物の建築のために隣地に足場を組む場合には、組立ての施工方法を全て詳細に伝える必要はなく、隣地のどの部分に足場を組むかという使用方法の概要を伝えれば足りると考えられる。

なお、建物の建築等に当たっては、まずは自己の土地の中で工事が完結する工法が追求されるべきであり、それが可能であれば、現行法下と同様に、必要性を欠くため、隣地使用権は成立せず、隣地で足場を組むことはできないと解される。

(2) 通知の相手方

これまでの部会における議論では、通知の相手方は隣地使用者に限るべきとする意見と、隣地使用者と隣地の所有者の両方に対して通知すべきとする意見が分かれている。隣地の所有者とは別に隣地使用者がいるケースでは、隣地の使用によって影響を最も受けるのは隣地使用者であるため、基本的には、この者に通知すれば足りるし、賃借人等の隣地使用者が現に存在し、隣地使用者に対して通知をしたにもかかわらず、更に隣地の所有者の探索の負担が生じるとなると、現行法における実務よりも手続が加重される結果になることは避けられないと思われる。他方で、隣地の所有者とは別に第三者である隣地使用者が存在しない場合には、隣地の所有者の所在が明確ではないケースなどを除いて、基本的には、隣地の所有者が隣地使用者に該当することになると思われる所以、隣地使用者に対して通知するとの規律を設ければ、この者に通知することになると解される。そのため、隣地使用者に限るとする案を維持している。

(3) あらかじめの通知

第22回会議では、隣地使用者に対し相当の期間を定めて通知する旨の規律としてはどうかという意見があつたが、本文③の「あらかじめ」の要件は、使用目的・方法等に鑑みて隣地使用者が隣地使用権の行使に対する準備をするに足りる合理的な時間を置いて、という意味であると解されることから、規律の内容を維持している。

他方で、仮に相当の期間を定めて通知する旨の規律を設けるとすれば、隣地使用者に対し相当の期間内に何らかの応答や積極的な義務の履行を求める規律になると考えられるところ、通知の相手方である隣地使用者は隣地の使用を受忍することになるに過ぎないため、必ずしも適切ではないと考えられる。

(4) 隣地使用者の変更請求等

第22回会議では、通知を受けた隣地使用者が、土地の所有者に対し、隣地使用

の日時・場所・方法の変更や中止を求めることができる規律を設けるべきという意見もあった。

しかし、通知を受けた者が当該隣地使用の日時・場所・方法が適当でなく、その変更が必要であると考える場合には、当該通知に対して代案を示して隣地使用を拒絶すれば足り、土地所有者が当初の通知の内容のとおりに隣地使用権を実現するためには、訴えの提起等の法的措置をとる必要が生ずる。

その結果、土地所有者としては、示された代案を検討し、その内容に従うことでの隣地使用者の同意を得て隣地を使用するかどうかを判断することになるため、提案している規律のもとでも、隣地使用者は、実質的には、隣地使用の日時等について変更する交渉を行うことが可能である。

なお、いずれにしても、隣地使用者の方からも、通知の内容から隣地使用の必要性がないと考えるときや、隣地に生ずる損害が最小限にとどまらないと考えるときは、隣地使用の差止めを求めることができると考えられる。

(5) 隣地使用者の認定

第22回会議においては、「隣地を現に使用している者」の意義について、特に土地を継続的・連続的に使用する者がいない場合における隣地使用者の認定に関する議論があった。

本文③の通知の規律は、隣地を使用している者の平穏な使用を保護する観点から要求されるものであり、「隣地を現に使用している者」とは、隣地を直接使用している土地所有者、地上権者又は賃借人などを指す。

この「隣地を現に使用している者」の判断は個別事案において最終的に判断されるものではあるが、部会で議論された例を参考に隣地所有者が「隣地を現に使用している者」にあたる場合について検討してみると、例えば、隣地に設けられた門扉が施錠され、隣地所有者が定期的に隣地を管理しているようなケースでは、通常はその所有者が「隣地を現に使用している」と評価されると考えられるし、柵等は設けられていないが土地が定期的に耕作されているようなケースでも、通常はその隣地所有者による耕作地としての使用を保護すべきであると考えられるから、その耕作者が「隣地を現に使用している」と評価されると考えられる。

他方で、隣地が明らかに使用されていないとまではいえない状態にある場合には、土地の外見のみで使用の有無が判断できず、隣地所有者の活動次第で土地所有者が「隣地を現に使用している」と評価され得るため、隣地を使用しようとする者は、基本的に隣地所有者に対する通知を要すると考えられる。これに対して、隣地が明らかに使用されていないとまではいえない状態で、かつ、土地所有者の所在が不明であるようなケースでは、保護すべき土地所有者による使用がなく、「隣地を現に使用している者」はないと評価することが可能であると思われる。

なお、隣地上に土地所有者名義の建物が存在していても、朽廃して使用に耐えない状態になり、土地に草木が繁茂しているようなケースでは、基本的には保護すべき土地所有者による使用がないため、「現に隣地を使用している者」はないと評価することが可能であると思われる。