



Q

自宅の敷地と隣地の境界を調査することになったのですが、境界標の調査のためには隣地に入らないといけません。隣地に立ち入ってもいいのでしょうか。また、老朽化のため、ライフライン設備を敷き直すことになったのですが、その際、隣地にライフラインを引き込む必要があります。隣地の人に拒まれたら、ライフラインを設置できないのでしょうか。

A

令和5年4月1日施行の民法改正により、隣地使用权が明文化され、障壁・建物の築造・修繕の目的だけでなく、境界標の調査・境界に関する測量等を目的とする場合についても、隣地使用权が明示的に認められることになりました。

また、ライフラインの設置のために他人の土地・設備を使用しなければならない土地所有者のライフラインの設置権・設備使用权についても明文化されました。

そのため、上記ご質問の場合、隣地への立入りや、ライフラインの設置が可能であると考えられます。以下、詳しくみていきましょう。



ALG & Associates

さらに詳しく

1. 隣地使用权の明文化

旧民法209条1項は、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必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる」と規定していましたが、これには、①「隣地の使用を請求することができる」という文言の具体的な意味が不明確であり、隣地所有者が不明である場合には対応が困難になってしまう、②障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することが制限されてしまい、土地の利用・処分を阻害しているとの批判がありました。

そこで、今回の民法改正により、民法209条が改正され、土地の所有者は、一定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用することができるものとされ、土地の所有者に、一定の隣地使用权が存在することが明文化されるとともに、障壁・建物の築造・修繕の目的だけでなく、隣地使用の必要性が典型的に高いとされる「境界標の調査・境界に関する測量」と「越境した枝の切取り」の場合についても、隣地所有権が存在することが明文化されました。

もともと、改正民法は、隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益にも配慮しており、土地所有者が隣地を使用する場合、隣地使用の日時・場所・方法は、隣地の所有者及び隣地使用者のために損害が最も少ないようにしなければならない（新民法209条2項）、原則的に、あらかじめ、その目的・日時・場所・方法を、隣地の所有者・隣地使用者に通知しなければならないことも定められました（新民法209条3項。例外的に、あらかじめ通知することが困難なときは、事後に遅滞なく通知することでも足りるとされています。）。

また、隣地使用权が明文化されたといっても、法定の手続によらずに自力で執行することは禁止されていることから（自力救済の禁止）、隣地所有者が拒んでいるにもかかわらず、土地所有者が隣地の使用を強行することまで認められたわけではなく、そのような場合には、隣地を使用したい土地所有者は、隣地使用の妨害禁止を求める訴訟を提起し、判決を取得する必要があります。

2. ライフラインの設置権・設備使用权の明文化

さらに、今回の民法改正により、ライフラインの設置権・設備使用权も明文化されました。（民法213条の2）
これまで、他人の土地や設備を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、他人の土地への設備の設置や、他人の設備を使用することができるかと理解されてきましたが、明文の規定がないため、設備の設置・使用に応じてもらえない場合や、所有者が不明の場合には、対応が困難といった課題がありました。
そのため、今回の改正により、ライフラインの設置権・設備使用权が明文化されるとともに、事前の通知等のルールが整備されました。

具体的には、上記隣地使用权と同様に、ライフライン設備の設置・使用の場所・方法は、損害が最も少ないものを選ばなければならない、あらかじめ、目的・場所・方法を、他の土地・設備の所有者・使用者に通知する必要があり、損害が発生した場合には、償金を支払わなければならないことなどが定められました。



隣地使用权や、ライフラインの設置権・設備使用权に関するお悩みがあれば、弁護士までご相談ください。

■ 執筆弁護士

取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

執行役員・弁護士 家永 勲
Isao Ienaga



取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

弁護士 廣瀬 文人
Fumihito Hirose



本ニュースレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。
本ニュースレターに関するお問い合わせは、下記をお願いいたします。

弁護士法人ALG&Associates

東京法律事務所 | 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
(東京弁護士会所属)

各法律事務所 | 宇都宮・埼玉・千葉・横浜・名古屋・大阪・神戸・姫路・広島・福岡・バンコク（タイ）

本ニュースレター及び弁護士法人ALGからのリーガルサービスに関する情報（セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。）をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。

弁護士法人ALGは、本ニュースレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人ALGからの各種ニュースレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させていただきます。

なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。

■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-ig.com

お手数をおかけしますが、あらかじめ「melmag@avance-ig.com」のメールを受信できるように、設定をお願いいたします。