

民法改正で隣の建物との関係はどう変わる？



令和 3 年 4 月 21 日に「民法等の一部を改正する法律」および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、令和 5 年 4 月以降（相続登記の義務化は令和 6 年 4 月、住所変更登記の義務化は令和 8 年 4 月を予定）に施行されます。

今回は民法改正の部分に絞り、大きく 4 つに分けた「相隣関係規定の見直し」「共有制度の見直し」「所有者不明及び管理不全の土地管理制度の創設」「相続財産の見直し」の中から、「相隣関係規定の見直し」についてご紹介します。

弁護士の私のもとに、顧客の A さんがやってきました。

A：実は一戸建ての購入を考えています。ただ、隣の建物との境界をめぐるトラブルをよく聞くので、いろいろと教えていただきたくて。

私：民法改正により、今年の 4 月から相隣関係の新しい規定が施行されます。見直されたのは、①隣地使用权、②ライフラインの設備設置使用权、③竹木の枝の切除についてです。

A：では、まず隣地使用权から教えてください。

私：改正の前の民法 209 条 1 項では、「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。」と規定しています。しかし、この中の「隣地の使用」の部分の解釈がこれまで曖昧でした。請求できても、「実際に使用できるか」が明確でなかったのです。また、「使用を請求」しても隣地権者の承諾がない場合には、裁判をして裁判所に認めてもらえなければ、実際に隣地を使用することができませんでした。そこで、改正民法では、請求権から「使用权」に改めることで、隣地権者の承諾がなくても使用できるようになったのです。

さらに「建物等の築造・収去・修繕」のほか、「境界標の調査又は境界に関する測量」、「隣地の竹木の枝の切り取り」へと隣地の使用要件を広げる（改正民法 209 条 1 項 1 号～3 号）とともに、「隣地の使用方法に関する条項」、その目的、日時、場所などを隣地権者に通知する、ただしあらかじめ通知することが困難なときは事後通知でもよいという「隣地使用に当たっての手続に関する条項」（同条 2 及び 3 項）が追加されました。

A：ライフラインの設備設置使用权についてはどうでしょう。

私：改正前の民法には、電気、ガス、水道の供給を継続して受けるために、他人の土地にライフラインを設置するときの明確な規定はありませんでした。

改正民法では「土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又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、又は他人が所有する設備を使用することができる。」としました（改正民法 213 条の 2）。

A：竹木の枝の切除のことも聞きたいです。

私：これまでも隣地から伸びてきた「根」は切除できましたが、「枝」については隣地権者に切るように請求しなくてはなりませんでした。改正民法では、①竹木所有者に枝の切除を催告したにもかかわらず相当期間内に切除しないとき、②竹木所有者又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（改正民法 233 条 3 項）には自ら切ることができ、隣地の使用も認められています（改正民法 209 条 1 項 3 号）。

A：なるほど。民法の改正により、以前よりも隣の建物との境界についての考え方がゆるやかになったのですね。

私：いや、民法で規定されたからといって、自分の思うままに他人の土地を利用していいというわけではありません。節度と思いやりを持った行動は忘れないでくださいね。

（弁護士 鈴木 洋平）

鈴木 洋平氏の事務所 HP はコチラから→

