

所有者不明土地問題に関する 民法改正その1

第1回 相隣(そうりん)関係の見直し (お隣の相互の土地利用に関する規定) (令和5年4月1日施行)

1. 民法改正の目的

2023年4月に施行される民法改正は、近年、問題となっている所有者不明土地（所有者が不明な土地・所有者が判明していてもその所在が不明な土地）の問題の解決を目的として、不動産登記法等の改正（2024年4月）とともに行われました。

民法では、所有者不明土地の利用・管理を行いやすくするため諸制度（共有制度・財産管理制度など）の見直しが行われ、所有者不明土地を利用しやすくなるような改正がなされています。

今回の改正で、共有制度、財産管理制度、相続制度や相隣関係がどう変わったか、確認していきましょう。

2. 旧民法問題点の所在と4つの改正項目

(1) 問題の所在

- ① 調査を尽くしても土地の所在者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用が困難
- ② 所有者不明土地問題を契機に、旧民法の規律が現代の社会にそぐわないことが顕在化

(2) 4つの改正項目

- ① 相隣（そうりん）関係規定の見直し
⇒ ライフラインの設備設置権等の規律の整備
- ② 共有制度の見直し
⇒ 共有者不明の共有物の利用の円滑化
- ③ 財産管理制度の見直し
⇒ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度の創設
- ④ 相続制度（遺産分割）の見直し
⇒ 長期間経過後の遺産分割

今回は、①の相隣関係規定の見直しについて解説します。

3. 相隣関係規定の見直し

相隣関係とは、「隣接する不動産の所有者間において、通行、流水、排水、境界などの問題に関して相互の土地利用を円滑にするために、相互にその利用や機能を調整し合う関係」のことを言います。

旧民法の相隣関係の規定では、隣地使用についてあらかじめ通知することとしています。しかし、原則隣人が所在不明である場合、通知ができないという課題がありました。

今回の民法改正では、隣地使用は原則、所有者に通知することとし、「あらかじめ通知することが困難な場合、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる」（民209条3項但書）としている。

主な相隣関係の見直しは、次のとおりです。

(1) 隣地使用権の見直し

隣地使用権の内容を明確化するとともに、隣地が空き家の場合、必要に応じ隣地使用を認めるなどの見直しをしました。

(2) 隣地所有者及び隣地使用者への通知

急をゆるする場合、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りるなどの見直しをしました。

(3) ライフラインの設備の設置・使用権の見直し

電気、ガス、水道などのライフライン設備設置権の明確化とその設備を近隣の人が使用する権利等の見直しをしました。

(4) 事前通知の規律の整備

事前通知方法等の内容の明確化

(5) 越境した竹木の枝の切り取り規定の見直し

自らが枝の切り取りできる例外規定などの見直し

次に規定見直しの詳細について解説します。

4. 相隣関係の見直しの詳細

(1) 隣地使用権の見直し

① 旧民法の課題と見直しによる改正法

旧民法	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、隣地の使用を請求することができる（旧民209条）
課題	1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難 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できるかどうか不明確で、土地の利用・処分を阻害
1. 隣地使用権の内容に関する規律の整備	
改正法	(1)土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する権利を有する旨を明確化（新民法209 I） *隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には妨害禁止の判決を求めることになる。 *他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて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ケースでは、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

改正法	<p>(2) 隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益への配慮</p> <ul style="list-style-type: none">・ 隣地使用の日時・場所・方法は、隣地所有者及び隣地使用者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（新民法209Ⅱ）。
-----	--

2. 隣地所有者及び隣地使用者への通知

改正法

【原則】

隣地使用に際しては、**あらかじめ（※）**、その目的、日時、場所及び方法を**隣地所有者に**（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは**隣地使用者にも**）**通知**しなければならない。（209条3項本文）

※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が**準備をするに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は2週間程度）。

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、**遅滞なく、通知することをもって足りる**。（209条3項但書）

- 例・**急迫の事情がある場合**（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）
- ・**隣地所有者が不特定又は所在不明である場合**（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）
 - ⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することであり、公示による意思表示（民法98）により通知する必要はない。

3. 隣地使用が認められる目的を拡充・明確化（209条1項）

改正法

- (1)境界線付近において、障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕する場合
- (2)土地の境界標（土地に境界を示すための目印）の調査・境界に関する測量する場合
- (3)隣地の枝が自分の土地に越境してきている際に新民法233条3項の規定により、その枝を切除する場合

*なお、隣地使用に伴って隣地所有者や隣地使用者に損害が生じた場合には償金を支払う必要があります。（民法209条4項）

(2) ライフラインの設備の設置・使用権の見直し

① 旧民法の課題と見直しによる改正法

旧民法	電気、ガス、水道などのライフライン設備を自分の土地で使用するために、他人の土地や設備を使用しなければならない場合、排水のための低地の通水（旧民220条）等の規定しかありませんでした。
課題	<ol style="list-style-type: none">1. 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ときや、所有者が所在不明であるときなどには、対応が困難2. 権利を行使する際の事前の通知の要否などのルールが不明確3. 土地・設備の使用に伴う償金の支払義務の有無などのルールが不明確で、不当な承諾料を求められるケースも
1. ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備(新民213条の2)	
改正法	(1) 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化 他の土地に設備を設置しなければ電気、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土地の所有者は、必要な範囲内で、 他の土地に設備を設置する権利 を有することを明文化（新民法213の2 I）

改正法

(2) 設備使用权（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

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引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利を有することを明文化（新民法213の2 I）

(3) 場所・方法の限定

設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために損害が最も少ないものに限定（新民法213の2 II）

○ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用权の規律が準用される（新民法213の2 IV・V）。

2. 事前通知の規律の整備

改正法

他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、あらかじめ(ア)、その目的、場所及び方法を他の土地・設備の所有者(イ)に通知(ウ)しなければならない(新民法213の2Ⅲ)。

⑦通知の相手方が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用権の行使に対する準備をするに足りる合理的な期間を置く必要(事案によるが、2週間～1か月程度)。

⑧他の土地に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者(賃借人等)がいるときは使用者にも通知する必要(新民法213の2Ⅲ)。

他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は法律上は求められていないが、使用者への影響も考慮し、事実上通知することが望ましい。

⑨通知の相手方が不特定又は所在不明である場合にも、例外なく通知が必要(簡易裁判所の公示による意思表示(民法98)を活用)。

※ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知(新民法213の2Ⅳ、209Ⅲ)

*通知に関する規定の解釈

「(1) 隣地使用権」説明した場合と異なり、ライフラインの設置に際しての事前通知に例外はありません。どのような場合にも他の土地等の所有者等に対して事前通知をする必要があります。

これは、隣地使用権の場合と比べて、ライフラインの設置に際しての設備の設置・使用は継続的に行われることが想定されるため、利益侵害の程度が大きく、他の土地等の所有者等に対し、それぞれ検討、提案、準備の機会を与えることが必要である上、隣地使用の際にはあり得る急迫性がライフラインの設置においては通常は想定されない（建物が崩落しそうだから直ちに修繕するために隣地を使用する、ということはある程度でも、事前の通知なくライフラインを設置しなければ重大な結果が生じるような場面は通常考え難いところです。）との考えによります。

行方不明者等についての通知方法は、簡易裁判所の公示による意思表示（民法98）を活用することができます。

3. 賞金・費用負担の整備

(I) 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、**償金**を支払う必要。

① 設備設置工事のために**一時的に他の土地を使用**する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）

⇒ 償金は一括払い

（例）他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害

② 設備の設置により土地が**継続的に使用**することができなくなることに伴って他の土地に生じた損害（新民法213の2Ⅴ）

⇒ 償金は1年ごとの定期払が可能

（例）給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

※ 償金の支払を要する「損害」は、①については実損害であり、②については設備設置部分の使用料相当額である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。

※ 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない（新民法213の3Ⅰ 後段・Ⅱ）。

改正法

改正法	<p>(2) 他人が所有する設備の使用権</p> <p>① 土地の所有者は、その設備の使用開始の際に損害が生じた場合に、償金を支払う必要。</p> <p>⇒ 償金は一括払い（新民法213の2 VI）</p> <p>（例）設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことによって生じた損害</p> <p>② 土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、設備の修繕・維持等の費用を負担（新民法213の2 VII）</p>
-----	--

(3) 越境した竹木の枝の切り取り規定の見直し

① 旧民法の課題と見直しによる改正法

課 題	<p>○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（旧民法233）。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、同意が必要と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害
1. 土地所有者による枝の切取り	
改正法	<p>越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、 次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができるとする（新民法233Ⅲ）。</p>

改正法

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、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、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

※道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。

※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、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こと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を踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2. 竹木の共有者各自による枝の切除

改正法

- 竹木が共有物である場合には、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。（新民法233Ⅱ）
- 竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。
- 越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

*「民法の改正（所有者不明土地関係）の主な改正項目について」（法務省）参照

*「民法等の一部を改正する法律」（法務省）参照