

SOS ニュース

近隣トラブルシリーズ【3】

※ 隣地隣家との境界をめぐるトラブル

■ 他人の土地でも使用できる

いつも通っていた隣家の私道がふさがれた、隣家が敷地ギリギリに家建てたなど、隣地隣家とのトラブルについては、民法209条~238条に規定されています。

ここには、自分のために他人の土地を使える権利を認めた規定もあります。これは、所有権という土地を直接・排他的に支配する強力な権利を制限するものです。使用される隣地の所有者（占有者も含む）にとってはもちろん好ましい判定ではなく、中には、その権利行使を妨害する者もいますが、そんな場合、使用権を持つ者は妨害者に対し、妨害排除請求権、妨害予防請求権、返還請求権（原状回復など）といった物権的請求権で対抗できます。同時にこうむった損害を賠償請求できるのは言うまでもありません。

たとえば、袋地の所有者は公道に出るため取り囲む隣地（囲繞地という）を通り抜ける権利（通行権）があります。隣地の所有者はその通行を妨害できません。ただ、その対価として通行料（償金という）を払わすことができるだけです。

また、「水は高い所から低い所へ流れる」という自然の法則を妨げるような隣地所有者の行為も排除できます。しかし、いくら排水権があるからといっても、屋根や樋などを伸ばして雨水を直接隣地に流し込むことまで認められているわけではありません。（民法218条）

なお、建築物の敷地からの距離やのぞき窓の規制など境界付近の工作物についての規定は、慣習があれば、その慣習が民法の規定に優先して適用されますので注意してください。

■ 公道に接していない土地に家は建たない

隣地の使用権は、私道を通らないと公道に出られない住人にとって重要です。というのは、住宅（建築物）は原則として、敷地が幅4m以上の公道に2m以上接していなければ建てられません（建築基準法43条、周囲に広い空き地があるなど安全上支障がないか、二項道路【同法制定前に建築物が並

んでいた4 m未満の指定道路に接している場合は例外】

このような住人が家を建て替える場合には、私道があることで建築確認を取れるわけです。その私道が他人のものでも隣地使用权が使えます。ただし、私道が道路位置指定を受けていないと建築確認は下りません。

なお、私道の所有者が他人の通行を認めた（黙認も含む）私道をふさいだり、通行のジャマをすることが許されないのは言うまでもないでしょう。

◆隣地との境界や権利をめぐる民法（相隣関係）の規定

※隣地を使用したい

- ・隣地立入権（209条）：工事などで必要なこと
- ・隣地通行権（210条～213条）：袋地など公道に出る道がないとき
- ・排水権および流水の利用権：低い土地に雨水が流れるのをジャマされたとき、下水を流すために隣地内に下水管を埋設たいとき

（自由国民社版 知っておきたい暮らしの法律^得事典より）