

SOS ニュース

近隣トラブルシリーズ【4】

※ 隣家との境界をめぐるトラブル

■ 隣地の境界は双方が立ち会って決める

隣地との境界は、一般的に管轄する登記所（法務局）で土地登記簿本（公簿）や公図を閲覧すればわかります。分譲地では各区画の境界線の加地角々に境界石（界標という）が置かれているのが普通です。

実際の境界線が、この境界と同じ位置にあるならめごとなど起こりません。しかし、現実には、土地の形状が公図と違ったり、登記簿と実測の面積とが異なることも珍しくなく、境界石がなくなっていたり、動かされてしまっていることも少なくないのです。

そこで、境界が不透明な場合や明らかに越境されているという場合は、隣地の所有者とよく話し合い、改めて境界を確定させることです。境界が確定したら、双方が立ち会いの上、費用を出し合って境界石を入れるとよいでしょう。話し合いがダメなら、最後は境界確認の訴えを起し、裁判所に判断を仰ぐしかありません。

なお、越境されたままで長期間（善意・無過失なら10年、悪意・有過失でも20年）放っておくと時効取得が成立し、越境部分の土地の所有権は越境者に移転してしまいます。売買などで土地を取得した場合には、きちんと測量し、必要なら界標（境界石）を入れるなど隣地との境界をはっきりさせておくことがトラブルを防ぐコツです。

■ 妨害排除の仮処分と境界確認の訴え

隣地隣家との境界をめぐるトラブルも、その他の隣近所との紛争同様、できるだけ当事者同士の話し合いで解決することが望めます。

しかし、どうしても話し合いがまとまらない場合、結局は裁判を起すなどして解決するしかありません。個々のトラブルの解決策としては主に次のようなものがあります。

① 隣地の使用（通行権、立入権、排水権など）を妨害されたとき

隣地の所有者や占有者を相手取り裁判所に妨害排除の仮処分を申し立てます。仕切りなどで通行を妨害されている場合は、仮処分が出れば、強制

的に仕切りを撤去してもらえます。(撤去は執行官が行い、たとえ仮処分が認められていても、当事者である個人が勝手に撤去することはできない)。

ただし、隣地の使用料を支払うよう命じられることもあります。

② 隣地との境界でもめている場合

裁判所に、境界確認の訴えを起こすことです。この訴訟は請求棄却ということはありません。必ず裁判所が境界をきめてくれます。なお、境界石や塀などを作る費用は原則共同負担です。

③ 造反建築の場合

市区町村など地方自治体の建築家に対し、建築確認を出さないよう求めたり、是正命令を出すように請求します。

それでもダメなら、裁判所に、建築差し止めの仮処分を申し立て、さらに建物や工作物の撤去を含めた本裁判を起こします。ただし、建物が竣工してしまうと損害賠償しか取れない場合が殆どです。

④ 塀や建物が行動にはみ出している場合

建設大臣や都道府県知事など、公道の道路管理者にはみ出した塀(占有物という)を撤去させるよう申し立てをします。(道路管理者が占有物を告発することもある)

(自由国民社版 知っておきたい暮らしの法律(得)事典より)