

第 23 章 相隣関係

相隣関係(そうりんかんけい)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**のことをいいます。

試験的には頻繁に出る分野ではありませんが、基本的なところはしっかり押さえておきましょう。

1 土地の境界

- 境界を**越えて伸びた**隣地の樹木の「**根**」は自分で切ることができる。
- 境界を**越えて伸びた**隣地の樹木の「**枝**」は、隣地の所有者に切取りを求めなければならない。
隣地の所有者に枝を切るよう催告したにもかかわらず、相当期間内に切除しなかった場合、
自分で切ることができる
- 土地の所有者は、隣地の所有者と共同で境界標を設けることができる。
 - ・境界標の設置費用・・・土地の広さ関係なく**等しい割合**で各所有者が負担する。
 - ・土地の測量費用・・・各土地の**大きさに応じて**各所有者が負担する。※境界線上に設けた境界標、囲障、障壁などは、相隣者の**共有**に属するものと推定されます
- 土地の所有者は、隣地から**水が自然に流れてくるのを妨げてはいけない**。

2 隣地使用権（りんち しょうけん）

土地の所有者は、次の目的のために必要な範囲で隣地を使用することができます。

- ・境界またはその付近の障壁、建物その他の工作物の築造、取去または修繕
(ブロック塀やフェンスなどの設置、撤去、修理など)
- ・境界標の設置、境界に関する測量
- ・越境した枝の切り取り

隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければなりません。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく通知すれば OK です。

なお、住家に関しては、所有者の**承諾なしに立ち入ることは一切できません**。

住家の立ち入りは「プライバシーの侵害」を思いっきり侵害することになるからです。

3 囲繞地通行権（いにょうち つうこうけん）

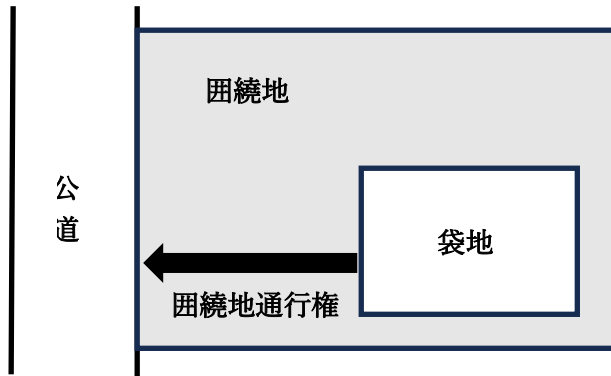
用語の解説から行きます。

袋地（ふくろち） 他の土地に囲まれて公道に接していない土地。

囲繞地（いにょうち） 袋地を囲んでいる土地。

囲繞地通行権（いにょうち つうこうけん）

袋地の所有者が公道に出るため、隣接する囲繞地を通行する権利



囲繞地通行権は袋地の所有者に当然に認められる権利なので**登記ができません**。

よって、袋地の所有者は**所有権の移転登記をしていなくとも**、囲繞地通行権を主張できます。

もちろん、タダで囲繞地を通行できるわけではありません。

袋地の所有者は、囲繞地の所有者に**償金**(通行料)を**支払わなければなりません**。

また、通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、

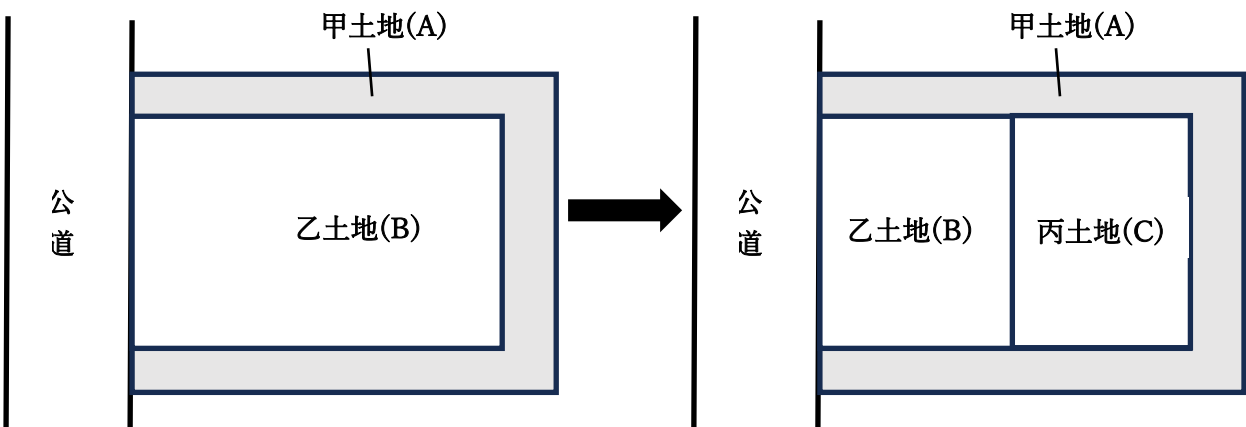
かつ、他の土地のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければなりません。

なるべく最短ルートで公道に出るような道を選ぶようなイメージです。

事例

「コ」の字型の甲土地(所有者：A)、公道と甲土地に囲まれた乙土地(所有者：B)がある。

乙土地を分筆することで、丙土地が生まれた。その後、Bは丙土地をCに売却した。



分筆の結果、丙土地は公道に接しなくなってしまったので、袋地です。

このとき、Cは甲土地(A所有)を通ることはできません。

袋地の所有者Cが囲繞地通行権を主張できるのは、**乙土地のBだけ**です。

また、Bは袋地が発生することを承知で分筆しているので、**Cは償金を支払う必要がありません**。