

3 水道管等の敷設や建物修繕工事のための隣地使用

客員弁護士 二本松 利忠

Q3-1 水道管、ガス管等を設置するための隣地使用

私は、このほど相続した土地に自宅を新築したいと考えていますが、この土地は周囲を他人の土地に囲まれていて、上下水道、ガスを設備するためには、Aさん所有の隣地に水道管、下水管及びガス管を敷設して市道に埋設されている公共上下水道本管及びガス本管につなげる必要があります。私は、Aさんの土地に水道管等を敷設することはできるのでしょうか。

A3-1

Aさんの承諾を得てAさんの土地に水道管等を敷設させてもらうことが望ましいですが、Aさんの承諾を得られない場合でも、水道管等を敷設させてもらうことができます。ただし、その際は損害が最も少ない場所及び方法による必要があり、Aさんに損害が生じた場合は償金を支払わなければなりません。

解説

本件の土地のように、他の土地に囲まれているなどの状況により、公共給排水設備・ガス本管等につながるための上下水道管、ガス管等(以下「導管等」という。)を他人所有の土地に設置しなければこれらのライフラインの供給を受けられない土地(「導管袋地」と呼ばれる。)が存在する。

本件について、まず、Aに頼んで導管等を敷設するための権利(地役権、賃借権又は使用借権)の設定を受けることが考えられる。しかし、これはAが合意してくれる場合に限られる。

現行法上、導管袋地に導管等を設置するために他人の土地を利用することを明確に認める規定は存しない。これは民法制定当時、このようなライフラインの供給が予定されていなかったためであり、今日ではこれらの供給を受けることが生活するうえで必要不可欠であるとして、民法210条等を類推適用するなどして、他人所有地の利用が学説・判例によって認められてきた。ただし、隣地所有者が導管等の敷設を承諾しない場合に、どのような手段で実現するかについては必ずしも見解は一致していない。これまでの裁判例で

は、隣地所有者に対し、①導管等の設置又は設置工事の承諾を求める訴えのほか、②工事妨害禁止の訴え、③導管等設置権の確認を求める訴えなどの方法が認められている。

このように、本件において、相談者はAの土地に導管等を設置できる権利を有している。しかし、今後もAとの近所付き合いが長く続くであろうことを考えると、導管等の敷設を認めてもらうことについて、まずAと粘り強く交渉し、交渉がうまくいかない場合でも民事調停による解決を図ることが望ましい。仮に裁判になったとしても、Aに対しある程度の金銭を支払うなどして和解により解決することが相当であろう。

なお、現在、相隣関係等に関する民法の改正が論議されているが、導管袋地の所有者が電気、ガス又は水道水等の供給を受けるため、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置して使用できる「導管等設置権」を認める(その場合、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地の所有者及びその土地を現に使用している者に通知する必要がある。)方向で検討されている。この規律によれば、導管等設置権は一定の要件が整えば当然に成立する権利(相隣関係に基づく権利)であり、隣地所有者の承諾を求める必要はないことになる。したがって、隣地所有者の態度に応じて、工事妨害禁止の訴え(緊急を要するときは工事妨害禁止の仮処分)を求めれば足りることになる。

Q3-2 他人が設置した給排水設備への導管等接続

私の土地は公道に接しておらず、私の家の給排水は、他人の土地に水道管及び下水管を敷設させてもらう必要があり、市道に埋設されている上下水道の本管につなげる必要があります。隣のAさん所有の土地には、既にAさんの水道管及び下水管が設置されており、これに私の家からの水道管及び下水管をつなげば、私の家から最短の距離となり工事費も少なくて済みます。私は、Aさんの水道管及び下水管に私の水道管及び下水管をつなげて利用することができるのでしょうか。

A3-2

導管袋地のため自宅から公共下水道本管につながるための水道管及び下水管を他人所有地に敷設する必要があり、既に設置されている他人の水道管及び下水管を利用することでその給排水設備の効用を著しく害するなどの特段の事情がないときは、自宅からの水道管及び下水管を他人の給排水設備につないで利用することができます。ただし他人の給排水設備を利用させても

らうことについて相応の費用負担をする必要があります。

解説

A3-1で述べたとおり、導管袋地の所有者は、他人所有の土地に導管等を設置する権利が認められる。その場合、公共下水道本管につなぐ導管等を自ら敷設する以外に、既にある他人の水道管等につなぐなど、他人の給排水設備を利用することも可能である(この権利は「導管等接続権」と呼ばれる。)。この点について現行法上明確な規定は存しないが、最判平成14年10月15日民集56巻8号1791頁は、①他人の土地を經由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から給水を受け、下水を公共下水道等まで排出することができない場合で、②他人の設置した給排水設備を利用することが他の方法に比べて合理的であり、③その利用によって他人の給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない場合は、民法220条及び221条の類推適用により、他人所有の給排水設備の使用(導管の接続)が認められるとした。他人が設置した既存の給排水設備の利用を認めれば、導管袋地の所有者にとって費用を節約できて有益であるし、また、給排水設備の所有者にとっては、設備の使用を認めても特に不利益がなく、むしろ、導管袋地の所有者に対して設置・保存の費用の分担を求めることが便宜といえるとして学説も賛成している。③の導管袋地の所有者の利用によって他人の給排水設備に予定される効用を著しく害するかどうかは、双方の予定給排水量、それぞれの給排水管の口径、敷設場所、メンテナンスの難易の度合いなどから判断される。

なお、上記の導管等接続権についても、A3-1で述べた相隣関係等に関する民法の改正において明文をもって認められる見込みである。

Q3-3 隣地の新所有者からの水道管等敷設の拒絶

私(X)所有の甲土地は公道に接しておらず、自宅の水道の引込みや排水は、隣のBさんをお願いして、Bさん所有の乙土地に水道管及び下水管を埋設して、市道地中の公共上下水道本管につなげていました。ところが、乙土地を買い受けたYから、「この度自宅を新築することになったが、お宅の水道管と下水管が邪魔になる。今後、お宅の水道管及び下水管の設置を認めるわけにはいかないの、撤去してほしい。」と言いつ渡されました。私は撤去に応じなければならないのでしょうか。

A3-3

甲土地が導管袋地であるので、Xは必要な範囲内で乙土地に水道管等の導管を設置する権利があります。したがって、Yが既にあるXの水道管等を一方的に撤去することは違法であり、仮にYが強引に実力行使をしようとするのであれば、仮処分を申請してこれを差し止めることができます。ただし、Xの水道管等がYの自宅の新築に支障となるのであれば、これらの移設に協力する必要があります。

解説

Xは、前所有者Bから乙土地に水道管及び下水管を設置する権利(地役権、賃借権又は使用借権)の設定を受けていたとしても、その権利が地役権で登記されていた場合などを除き、原則として新所有者のYに対抗することはできない。しかし、YがBから説明を受けるなどして乙土地にXの水道管等が敷設されていることを知っていた場合は、その負担付きの土地であることを承知して購入したものと見え、Xの使用を認めなければならないことになる。

上記とは別に、A3-1で述べたとおり、Xは導管袋地からの導管等設置権を有しており、この権利は、相隣関係に基づく権利として、Yに対しても主張しうるものである。したがって、YがXの水道管等を一方的に撤去しようとする場合は、撤去工事禁止の仮処分等を申請して、その差止めを求めることができる。

ただし、導管袋地からの導管は、隣地にとって最も損害が少ない場所及び方法により設置しなければならないから、現在設置されている水道管等がYの自宅新築の障害となるのであれば、Xは損害が少ない場所に移設するなどの協力をする義務がある。

Q3-4 建物改修のための隣地使用

私は、自分が所有する土地上に4階建てのビルを所有していますが、この建物は老朽化が進み、危険であるため、大規模な修繕工事をする必要があります。私の建物は隣地との境界線ぎりぎりに建てられているため、修繕工事を実施するには、隣地に足場を組んだり建築資材等を置かせてもらうことや、建築業者が出入りすることを認めてもらう必要があります。このような場合、私は、隣地を使用することができるのでしょうか。

A3-4

隣地所有者に頼んで隣地の一時使用を認めてもらうのがいちばんいいのですが、隣地所有者が拒絶して

も、建物修繕工事のために必要な範囲内であれば、隣地に足場を組んだり、建築資材等を置かせてもらうことや、建築業者の立入りを容認することを求めることができます。ただし、隣地使用により損害が生じた場合は償金を支払う義務が生じます。

解説

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、修繕するため、必要な範囲内であれば、隣地の所有者等の隣地使用者に対し、立入りを含む隣地の使用を請求することができる(民法209条1項前段)。この権利は「隣地使用権」又は「隣地立入権」と呼ばれる。

隣地使用権が認められるためには、隣地を使用する必要性だけでなく、隣地の使用状況、工事の規模・期間、隣地使用者の受ける損害の程度等が考慮される。この権利は、隣地の使用を相手に請求することができるに過ぎず、隣地使用者の承諾があってはじめて使用権が発生すると解されている(判例・通説)。隣地使用者の承諾が得られないときは、その承諾を求める訴えを提起して承諾に代わる判決を得る必要がある。また、使用により隣地所有者等に損害が生じたときは、償金を支払う義務がある(民法209条2項)。

上記のように隣地使用者の承諾を得る必要があり、判決による場合は確定したときに承諾があったとされるため、使用することができるまでに時間がかかり、隣地使用者の所在が直ちに判明しない場合などではその探索等が必要となって、さらに手間と時間を要することになる。現在、検討中の相隣関係等に関する民法の見直しにおいて、同法209条の隣地使用権については、障壁・建物等の築造・修繕などのため隣地使用が必要な場合、①使用の日時、場所及び方法が隣地所有者及び隣地を現に使用している者にとって損害が最も少ないものであり、②使用を必要とする者が、あらかじめ、使用の目的、日時、場所及び方法を隣地所有者等に通知すれば、隣地を使用することができる(隣地所有者等の承諾は不要であり、また、隣地所有者等の所在が不明であるなど事前の通知が困難な場合は、使用開始後の通知で足りる。)方向で改正することが検討されている。

参考文献・資料

- ・小粥太郎編『新注釈民法(5) 物権(2)』372頁～376頁、390頁～391頁、420頁～425頁[秋山靖浩](有斐閣、2020年)
- ・原田純孝「『袋地』所有者の導管設置と相隣関係規定の類推適用」判タ598号87頁以下(1986年)
- ・升田純「電気・電話線の引込み等と相隣関係」判時1457号3頁以下(1993年)
- ・法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法(所

有者不明土地関係)の改正等に関する要綱案」
<http://www.moj.go.jp/content/001340751.pdf>