



相隣関係に関する改正について

弁護士 近藤 智仁



自宅のブロック塀が老朽化により倒壊の危険があり、建て替え工事のため隣地に立ち入る必要がありますが、隣家は所有者夫婦が亡くなった後、空き家になっています。調べたところ、隣家では、一人息子が自宅を相続したはずですが、所在不明の状態です。また、隣地に生えている木の枝が私の土地に越境して困っています。私はどのようなことができるでしょうか。

1. 改正法の施行

建物や工作物などを修繕する際、一時的に隣地に立ち入る必要が生じることがあります。また、隣地から越境する木の枝を除去したいこともあるでしょう。

しかし、隣地がいわゆる「所有者不明土地」である場合など、隣地所有者に請求することや、その承諾を得ることが困難な場面があります。このような場面に対応しやすくするため、民法の相隣関係に関する規定が改正され、2023(令和5)年4月1日から施行されました。

2. 隣地使用权について

改正前においても、土地の所有者が、「境界またはその付近において障壁または建物を築造し、または修繕するため」必要な範囲内で隣地を使用することは認められていましたが、条文に規定がないその他の目的の場合に使用できるのかについては、明らかではありませんでした。

この点、改正民法 209 条 1 項では、①境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去または修繕、②境界標の調査または境界に関する測量、③竹木の枝の切り取り（改正民法23条3項）のため、必要な範囲内で隣地を使用することができるものと明記されました。

ただし、隣地を使用する際は、隣地所有者等の利益に配慮し、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法を隣地所有者等に通知することを原則求められておりますので（同 209 条 3 項本文）、自然災害によって緊急に工作物の収去や修繕が必要なとき、急迫の事情があるときにまで、事前の通知を必要とすると、所有者不明土地の場合、隣地を使用することが困難になります。

そこで、改正法では、前記のような緊急の事情や所有者等が一定の調査をしても、なお隣地所有者が所在不明である場合など、あらかじめ通知することが困難な場合には、隣地の使用を開始した後に遅滞なく、通知をすれば足りるとされました（同 209 条 3 項ただし書）。

なお、改正法も、事前の通知に対し、隣地所有者が、隣地の使用に反対の意思を示している場合に、裁判等の司法手続きによることなく、自らこれを排除する権利（自力救済）までは認めていませんので、ご注意ください。

3. 越境した木の枝の切除について

隣地の木の枝が、境界線を越えて自己の土地に入ってきた場合、改正前も、木の所有者に枝の切除を求めることはできましたが、任意に切除してもらえない場合、司法手続きによることなく、自ら切除することまでは認められていませんでした。

しかし、改正法では、「竹木の所有者に対して境界線を越えている枝を切り取るよう求めることを原則としつつも（同 233 条 1 項）、①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、所有者が相当の期間内（2 週間程度）に切除しないとき、②竹木の所有者の所在が不明なとき、また、③急迫の事情があるときについては、自ら枝を切り取ることができるものと規定されました（同 233 条 3 項）。

4. 回答

調査をしても隣地所有者の所在がつかめないあなたの場合、境界線を越えた枝を自ら切り取ることができ、枝の切除や塀の建て替え工事のために必要な範囲内で隣地に立ち入ることができるものと考えます。なお、後日、所有者の所在が判明した場合は、事後の通知を忘れないでください。