

賃貸経営のお役立ち情報をサーラオーナーズクラブからお届けします

サーラトレンドニングニュース

Sala Trending News

3

2023
March

越えてきた枝は切り取ってOK?
改正のポイントをわかりやすく解説

改正民法内で見直し! 「相隣関係」とは?



お役立ち情報

「宅配ボックス」の基礎知識

生活にフラインクオドリテ

Sala

SALA OWNER'S CLUB

サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 2F

☎ 0120-072-903

E-mail info@sala-ownersclub.sala.jp

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>

越えてきた枝は切り取ってOK?
改正のポイントをわかりやすく解説

改正民法内で 見直し! 「相隣関係」とは?

何かと話題の「所有者不明土地問題」に対処するため、
長い歴史を持つ民法の相隣関係規定が改正され、
2023(令和5)年4月1日に施行されます。
今回は賃貸オーナーの関心が高い主な改正点について、
久保原弁護士に解説していただきました。

文／九帆堂法律事務所



弁護士 久保原 和也さん(写真)

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士として様々な情報を発信。

弁護士 伊藤 和貴さん

東京大学法学部、同法科大学院修了。2018年、九帆堂法律事務所入所。大家さんの代理人として多数の賃貸借案件を扱う。

「所有者不明土地」の急増で
相隣関係規定を見直し

相隣関係規定は、隣り合った土地の権利調整に関して定めています。例えば、囲まれた土地から公道に出るための通行権や、工事等での隣地の使用、隣地に流れ込む雨水、境界標や障壁などについて規定されています。

明治期に民法が制定された際、海外の民法を手本としつつ、日本の生活環境・文化に即して相隣関係規定が定められました。そこから社会状況は大きく変化しています。また、隣地間で調整すべき問題の多くは、判例や特別法の制定によって対応されてきましたが、条文上明確にする必要性も高まっています。特に、現在は、「所有者不明土地問題」が極めて深刻な社会問題となっ

ています。
民法の相隣関係規定は、必要に迫られた場合には隣地の所有者と訴訟等により紛争解決が可能です。とを前提に設計されています。

しかし、所有者が誰か分からない土地、所有者が所在不明の土地が増加し、この前提は崩れつつあります。そこで相隣関係規定が改正されることになりました。

① 隣地使用権について

隣地使用について現行民法では、土地所有者は、土地の境界・その付近で、「障壁又は建物を築造し又は修繕するため」に「隣地の使用を請求することができる」と定めています。あくまで「使用を請求することができる」と定められており、当然には使用権は認められず、隣地と争いがある場合は訴訟で認められて初めて隣地の使用が可能になると解釈されています。

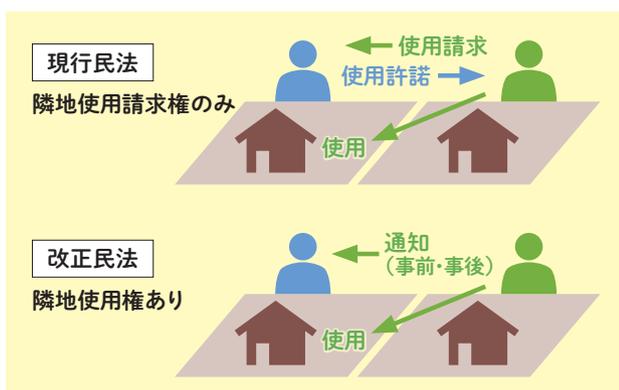
しかし、隣地が所有者不明もしくは所在不明の場合、隣地所有者の調査や追加の手続きをしたうえで訴訟をしなければならず、非常に大きな負担です。そこで改正民法は、「隣地を使用することができ」と、隣地使用権を明確に規定し

ています。

また、使用目的も、「障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕・境界標の調査又は境界に関する測量・枝の切取り」と拡大し、隣地使用に際しての負担を軽減する内容となっています。

他方で、隣地側の権利が過度に制限されないよう、①損害が最も少ない日時、場所、方法を選んで使用しなければならないこと、②隣地所有者らへの（原則事前）通知義務、③損害に応じた隣地への償金の支払

図1. 民法改正前後で異なる隣地使用の規定



義務という各規定も定められます。

賃貸経営の中で、建物や設備の建築・補修・解体や、境界の確認・土地の測量等のために隣地使用の必要が生じた場合に、改正法を確認すると良いでしょう。

② ライフラインの設置等の権利について

ライフラインに関する隣地の使用権等について、現行民法に規定はありません。今回の改正で初めて民法がライフラインについて規定することになります。土地所有者は、ライフライン（電気、ガス、水道、電話インターネットなど）を設置・使用するための、隣地等への設備の設置権、他人所有の設備の使用権が認められます。

ライフラインを使うために複数の土地をまたぐ必要がある場合、直接接していない土地への設備設置、使用権も認められます。①損害が最も少ない場所・方法を選ばなければならぬこと、②事前通知義務、③損害に応じた償金の支払

義務の各規定が定められるのは隣地使用権と同様です。

なお、ライフライン設置に際し承諾料を要求されることがありますが、改正法では承諾料支払義務の規定は盛り込まれず、承諾料を支払う法的義務はないことが示されたと考えられています。建物の建築や大規模修繕、マンシヨンの電話・インターネット工事等の際に、本条項が関係します。

③ 枝の切り取りについて

越境した枝の切り取りに関する規定も改正されます。現行民法は、竹木の「根」が土地の境界を越えて生えてきたときは土地の所有者は「自ら根を切る」ことができる。一方、境界を越えてきたのが「枝」であるときは、土地の所有者は、その「竹木の所有者に枝を切らせることができる」と定めています。

そのため、竹木の所有者が枝を切らない場合や所有者が不明・行方不明の場合には、基本的には毎

回裁判が必要となりえます。

今回の改正は、「竹木の所有者に枝を切らせることしかできない」という原則は変えずに、次の3つの場合には隣地所有者が枝を切ることができる、と定めるようにしました。①枝を切るよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当期間内（基本的には2週間程度と考えられています）に切らないとき、②竹木の所有者が不明若しくは所在不明のとき、③急迫の事情があるときには、隣地所有者が自ら枝を切ることができます。

「所有者不明土地」を作らないことが重要

今回の改正の背景にある所有者不明土地問題は、深刻な問題です。私どもへの法律相談も増えていきます。まずは、自分が所有者不明土地を作らないようお願いしています。仮に価値がないと思われる土地を相続したような場合でも、適切な管理・処分を検討していただきたいと思えます。

コロナ禍でさらなるニーズの高まり!

「宅配ボックス」の基礎知識

コロナ禍で非接触の受け渡しのニーズが高まり、より不可欠な設備となった「宅配ボックス」ですが、実は様々な型式があります。今回は、種類別の特徴やメリットを紹介するので、導入の参考にしてみてください

費用・防犯性・管理方法から物件に合った商品の導入を

最近では、受領印を代行する捺印システムが付いたものや、より頑丈なタイプなど、様々な特徴を持った宅配ボックスがありますが、大きくは3つの型式に分かれます。

ダイヤル式とも呼ばれる「機械式」、コンピュータで制御される「電気式」、導入の手間がない「簡易式」です。タイプ別の特徴やメリット、懸念点を知り、費用や防犯性、管理方法などを比較して、自身の所有物件に合ったタイプを選びましょう。

ちなみに、集合住宅で一般的に必要なボックス数の目安は、平均的な利用率から、機械式が世帯数の45〜50%、電気式は世帯数の20〜35%とされているので、導入する際の参考にしてください。

まだ導入されていない方は、ぜひ検討してみてください。

宅配ボックスの型式別比較表

	機械式	電気式	簡易式
			
	<p>【おすすめの人】 導入費用・ランニングコストを抑えたい人</p>	<p>【おすすめの人】 コストよりも管理のしやすさを優先する人</p>	<p>【おすすめの人】 コストをかけたくない、スペースがない人</p>
特徴	各口ロッカーにダイヤルやテンキーが付いている。配達員は荷物を入れて暗証番号をセットし、番号を記載した配達票をポストに投函する。	液晶画面や音声案内に従って操作するタイプ。物件内で管理する「自主管理方式」と、宅配ボックス会社による「オンライン管理方式」がある。	折りたたみ式で、使いたいときに玄関ドア付近に置き、ワイヤーでつないで固定しておくタイプや、頑丈な据え置きボックスタイプなどがある。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●電気不要でランニングコストはゼロ ●本体価格が比較的安い ●配線工事不要で導入費用が安い ●小サイズもあり、省スペースにも対応 	<ul style="list-style-type: none"> ●着荷などの履歴を残せて管理が容易 ●オンライン管理はトラブル対応が迅速 ●各戸専用の暗証番号やカードにより、盗難の心配がない ●常に施錠状態なのでいたづらされない 	<ul style="list-style-type: none"> ●未使用時は折りたたんでおける ●置いておくだけなので、電気工事などの導入コストがかからない ●耐久性、撥水性があるタイプも多く、ランニングコストもゼロ
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●着荷などの履歴が残らず管理しにくい ●暗証番号を使いたくないおそれもある ●トラブルにはオーナーや管理会社が対応するしかない 	<ul style="list-style-type: none"> ●電源がない場合、配線工事が必要 ●レンタル、リースの利用料やメンテナンスなど、月額費用がかかる ●設置場所が限定されるケースが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ●荷物が入っていることが一目で分かるため、盗難のリスクも ●ポータルサイトでの「宅配ボックス」の検索対象にならない