

建築にまつわる法律 全11回

090610 ①

このコーナーでは、家を建てるために知っておきたい法律を事例を挙げながら解説してみようと思います。家を建てるためには、当然、建築基準法や該当する各法律に従い、建築確認許可後に建築が始まるわけですが、その前に民法で規定されていることが守られていることが大前提なのです。

例えば、皆さんが

1. 建築会社と家を建てる契約をします。……「建築請負契約」といいます。
2. 不動産会社と土地付き建物の契約をします。……「売買契約」といいます。
瑕疵(「かし」物の不完全な点の全てをさす法律上の特別用語)担保責任が違います。
これは、簡単にいえば入居後の何かあった時の対応についての条件が違うのです。
 1. の建築請負契約の場合……民法第 638 条
 2. の売買契約の場合……民法第 570 条 というように民法では別に規定されています。

このように、「民法」を土台として、建築基準法等が決められています。

当然、家を建てる土地が広大な広さの所でしたら、問題はないかもしれませんが、一般的には隣家があります。民法では第 209 条から第 238 条までの規定で、隣り合った土地相互の利用関係を「相隣関係」といい民法で規定しています。

最近では、ここで規定される問題よりも、騒音、振動、ばい煙、悪臭、汚水、日照公害と呼ばれるもののほうが重要となってきています。

(民法では、近隣公害については規定をおいていません。)

このコーナーでは、「お互いさま」で済んでいたことが、お隣同士で問題を起こさない、起きてしまったときの対応を考えたいと思います。

090611 ②

建築にまつわる法律 その①

隣地との境界がはっきりしないとき。

土地を売って建築資金にしたいのですが、相続した土地なので隣の土地との境界がはっきりせず、売ることができません。境界を確定するにはどうしたらよいでしょうか。

ポイント

1. 境界とはなにか。
2. 境界を確定させる方法は具体的にどうするのか。
3. 境界石による境界の法的効力は。

1. 境界とはなにか。

合意による境界の確定

境界線は、自分が所有する土地と他人が所有する隣地との境となるもので、相互の所有権の範囲を画しています。この所有権の範囲を画する境界は土地の登記簿上の記載から認められる行政区画としての公法上の境界とは異なり、隣接する土地所有者全員の合意により確定することができます。

2. 境界を確定させる方法は具体的にどうするのか。

境界を確定するための資料

境界を確定する資料としては、境界石、不動産登記簿上の地積(土地の面積)、公図などの資料のほか、土地の売買契約書に添付されている測量図、境界と推測される部分の地形(段差があるなど)、塀、生垣、近隣の人々の証言等があります。

それでもはっきりしないときは、土地を所有している関係者で話合ってきめるほかありません。

建物と建物の真ん中であるとか、屋根の雨だれ線であるとか、何らかの公平な基準に基づき総合的な判断によって決めるしかありません。

3. 境界石による境界の法的効力は。

境界が合意できないとき

関係者の間で合意できないときは、裁判所で決めてもらう方法もありますが、その前に土地家屋調査士や測量士を頼み、関係者全員集合し、測量に立ち会うほうが一般的です。ただ、費用がかかりますので、事前に関係者全員の合意がないなりません。

その場での話し合いにより境界点を決め、境界石等境界を標示する物を設置します。

その境界点に基づき測量を行い、測量図を作成します。

測量の立ち会いにあたっては、後日もめごとにならないよう測量図が完成した後、関係者の同意書をお互いに所持するほうが後々のためになります。

090612 ③

建築にまつわる法律 その②

建物の一部が越境してしまったとき。

古くなった家を建て替えたのですが、隣の人からベランダが境界からはみ出ている。と指摘されました。確かに5センチメートルほど境界からはみ出ています。改修しなければなりませんか。

ポイント

1. 境界は確定しているか。
2. ベランダは改修しなければならないか。
3. 建物の一部を撤去できるかどうかの判断は。

1. 境界は確定しているか。

境界確定の必要性

塀などの界標がない場合は、境界線を越境しているかどうかの争いになることがよくあります。ベランダの越境の有無についても境界が確定していることが前提ですから、境界の確定手続きがされていなければなりません。

2. ベランダは改修しなければならないか。

土地所有権の侵害の問題

ベランダの越境の事実は、隣地所有者の土地所有権を侵害していますから、隣地所有者は所有権に基づく妨害排除請求としてベランダの越境部分の撤去を求められます。

民法234条1項は境界線から50センチメートル離して建物を建築するよう規制していますから、ベランダを含む建物の撤去の範囲も、その規定に従うべきかどうか問題となります。この規定は、木造の建物が多いため火災が発生したときに延焼をさけることを主な目的とした政策的なものですので、当該土地の区域が防火地域または準防火地域内にあり、かつ建物の外壁が耐火構造の場合は、隣地境界線に隣接して建てることができることとされ、同条の適用外となります。

3. 建物の一部を撤去できるかどうかの判断は。

ベランダは隣人の所有権を侵害していますので、その限りにおいて撤去しなければなりません。ベランダの施工が、まだ設計段階であるとか建築中であるとかといった段階であれば、ベランダを改修することは容易です。しかし、すでにベランダが完成している場合には、それを改修する費用がかかります。

わずか5センチメートルの所有権侵害のために、ベランダの一部撤去工事をしなければ

ならないというのは均衡を欠くようにも思えます。そこで、このような場合にも所有権に基づく妨害排除請求権の行使を認めるのは権利の濫用となる(民法 1-3)として隣人の請求が認められないことも考えられます。

そこで、ベランダの処理については、隣人と話し合いで解決する方法がよいと思います。ただ、将来の問題をどうするか等、合意書をお互いに所持するほうが後々のためになります。

予防・解決のために

予防策としては、新築する人が、建築を依頼する会社の建築士さんとよく打ち合わせをして、建築中からのトラブルを避けるようにすることです。

また、建築士さんから敷地における配置の説明を受け、隣地境界について先にアドバイス等がある会社は信頼できると思います。何といても、隣地越境のこと、後からでは大きな費用が必要になります。

090613 ④

建築にまつわる法律 その③

境界上に塀を建てたいとき。

隣家との境界線上に塀を設置したいのですが、隣人の同意は必要でしょうか。また、どれくらいの高さで、どのような材質の塀を建てたらよいのでしょうか。

ポイント

1. 建物所有者に困障(いしょう)設置権は認められるか。
2. 境界線上に困障を設置したいときは。
3. 隣家所有者が困障の設置に協力しないときは。

1. 困障設置権と建物所有者

塀などの困障がない場合は、境界線を越境しているかどうかの争いになることがよくあります。困障についても境界が確定していることが前提です。

困障は自分の敷地内に設置するのであれば隣家所有者の同意は必要ありません。

境界線上に困障を設置できるのは建物所有者です。これは、困障というのが建物居住者のプライバシー保護を目的として設置されることが通常であることに基づいています。

ですから、借地権者であっても建物を所有していれば困障の設置ができます。

2. 境界線上に囲障を設置したいときは。

建物所有者は、隣地の建物所有者に対して境界線上に塀などの囲障を設置するように求めることができます。(民法 225-1)

塀をどのような高さにするのか、その材質をどうするのか(板塀、竹垣かブロック塀かそのほかの材質にするのか)を話し合いで決めます。

塀の材質や高さについて話し合いがつかないときは、囲障は板塀または竹垣とし、高さは2メートルとされています。(民法 225-2)

しかし、これと異なる慣習があるとき(民法 228)や建築基準法 61 条・62 条により不燃材で塀を設置しなければならないよう法令で義務づけられている場合はそれに従います。

囲障設置の費用負担は、隣家所有者との折半が原則です。(民法 226)が、民法 225 条 2 項の内容を超える場合は、例えば、塀を自分の好みでしたい場合。そのような内容を求めた方で増額された部分の費用を負担することになります。

3. 隣家所有者が囲障の設置に協力しないときは。

囲障である塀を自分の敷地内に建てるならともかく、境界線上に建てる場合は隣家所有者の協力が必要です。囲障設置権が認められているからといって、自分勝手に塀を設置しようとすると、隣家所有者から工事中止の仮処分を申し立てられたり、不動産侵奪罪(しんだつざい)(刑法 235-2)で告訴されたりして、塀を設置できなくなるおそれがあります。隣家所有者との間で調停やあっせんなどの話し合いによる解決ができないときは、裁判所に隣家所有者に対して境界線上に民法 225 条 2 項で定める高さ2メートルの塀を設置するよう求める裁判を起こすしか方法がないでしょう。

(他に慣習がある場合や法令による制限がある場合にはそれに従います。)

しかし、隣同士、お互いに譲り合って話をすすめるのが後々のためでしょう。

予防・解決のために

どのような塀を建てるのか、その費用をどのように分担するのか等塀の処理について話し合い、合意が成立した場合は塀を設置する場所を特定した測量図を添付して合意書をお互いに所持するほうが後々のためになります。

090614 ⑤

建築にまつわる法律 その④

隣家の窓からリビングが丸見えになってしまうとき。

隣地に新築された建物の窓から我が家のリビングが丸見えになっています。
このような場合には目隠しの設置を要求することができますか。

ポイント

1. 民法 235 条による目隠しの設置義務について
2. 目隠しの設置義務の生じる境界から 1 メートルの測り方について
3. 先に建築した建物にも同じ義務があるのか

1. 民法 235 条による目隠しの設置義務について

家は他人の目を気にしないでくつろげる場所であり、プライバシーは最大限保護されるべきです。隣の家から家の中が丸見えになるという事態は避けなければなりません。民法はこのような事態を想定し、「境界線より 1 メートル未満の距離において、他人の宅地を眺望すべき窓または縁側を設置した場合は、目隠しをつけなければならない。」という規定をおいています。(民法 235-1)

この規定がいう「宅地」とは、現に建物が建っている土地をいいます。更地の場合には、相手方のプライバシーの保護は問題ありません。

また、「縁側」は、現在の家屋にあてはめればベランダを含むものとなります。

なお、その地域でこれと異なる慣習があるときはそれに従うことになります。(民法 236)

2. 目隠しの設置義務の生じる境界から 1 メートルの測り方について

「境界から 1 メートル未満」という距離の測り方ですが、窓または縁側(ベランダ)の最も隣地に近い点から地面に垂直に下ろした点から境界線に至る距離をいいます。

(民法 235-2)

3. 先に建築した建物にも同じ義務があるのか

目隠しを設置する義務は建築の時期の前後を問いません。自分の家が先に建った場合でも、自宅の窓が隣地との境界から 1 メートル未満のところにあるときは同じ義務が生じます。

予防・解決のために

予防策としては、後から新築する人が、建築を依頼する会社の建築士さんとよく打ち合わせをして、建築中からのトラブルを避けるようにすることです。

また、建築士さんから窓の設置について先にアドバイス等がある会社は信頼できると思います。

解決策としては、民法に基づいて目隠しの設置を請求することは可能ですが、お互いが互譲の精神をもって具体的に妥当な解決を図る策も検討する価値があります。

何といたっても、お隣同士で何年、何十年と暮らし続けるのですから。

具体的には目隠しの設置と、覗かれる位置関係にある側でカーテン等で部屋への視線を遮蔽することとの比較考量も必要でしょう。何といたっても費用がかかることですので。

090615 ⑥

建築にまつわる法律 その⑤

隣家から雨水が流れてきてしまうとき。

大雨が降ると、隣の家から雨水と土が流れ込んできます。

我が家の庭先に雨水が溜まるので困っています。

雨水なので隣家に改善を求めることはできますか。

ポイント

1. 民法 218 条を根拠に雨水が直接注ぎ込む屋根や工作物の改修をもとめることができるか。
2. 民法 220 条を根拠に損害のもっとも少ない方法をとるように求めることができるか。

1. 民法 218 条を根拠に雨水が直接注ぎ込む屋根や工作物の改修をもとめることができるか。

流入する雨水と民法上の規定

土地に高低差がある場合、高い土地から低い土地に雨水が流れることは自然のことです。

しかし、低い土地の所有者、利用者にとって、雨水の流入に困るに違いありません。

民法は、雨水が直ちに隣家に落ちる屋根や工作物を設けてはならないと定めています。

(民法 218)

また、土地を乾かすために公路、公流、下水道に至るまで低地に水を通過させることができるとしています。(民法 220)

但書(民法 220)として、低地のために損害が最も少ない場所、方法をとらなければならないとしています。

2. 民法 220 条を根拠に損害のもっとも少ない方法をとるように求めることができるか。
雨水が流れ込むことを認めざるを得ない場合であっても、自分の土地にとって不都合の最も少ない場所、方法になるように、協議を求めることができると考えます。
雨水の流れを人工的に変えることもできますが、費用がかかることなので、最善の場所、方法について、隣家と協議の上、合意することが必要です。
合意の場合、話し合いをまとめる合意書をお互いに所持するほうが後々のためになります。

予防・解決のために

予防策としては、後から新築する人が、建築を依頼する会社の建築士さんとよく打ち合わせをして、建築中からのトラブルを避けるようにすることです。
また、建築士さんから地盤の高さ、GL(グランドライン)設定について先にアドバイス等がある会社は信頼できると思います。何といても、地盤のこと、後からでは大きな費用が必要になります。

090616 ⑦

建築にまつわる法律 その⑥

越境してきた枝を切除したいとき。

隣のびわの木は大きくて立派な木ですが、枝や根が境界の塀を超えて伸びてきています。毎年、季節になるとびわが我が家の庭に落ちて悪臭はするし、鳥が身を食ベにきて糞が庭や車の屋根に落ち、困っています。越境している枝や根を切除しても問題はないのでしょうか。

ポイント

1. 所有権は空中、地下に及ぶか。
2. 枝の切除は許されるのか。
3. 根を切り取ることは許されるのか。

1. 所有権は空中、地下に及ぶか。

木の枝や根の越境問題

最近では樹木や竹を植えている家は少なくなりましたが、古くからの家の場合には桜や楠木が大きく育って越境していくこともあります。越境しても特に不利益でなければ放置しておいても構わないのですが、枝葉や根が生活に支障を生じさせる場合には切除する必要がある

てきます。越境は所有権の侵害であり、所有権は土地の完全な利用を保障していますので、そのために必要な範囲において、上は空中に下は地下に及んでいます。(民法 207) もっとも、隣地所有者との相隣関係においては相互の利益調整が前提となりますから、自分に不利益もないのに枝や根の切除を求めることは権利濫用となりみとめられないことになるので注意が必要です。

2. 枝の切除は許されるのか。

枝を切除する場合。

隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者をしてその枝を切除させることができます。(民法 233-1)

しかし、その反対解釈として自ら竹木を切除することはできません。もっとも、枝の切除を求めても隣地所有者が拒否しているときは、裁判所に訴えて、隣地所有者の費用負担で第三者に枝を切除してもらうことができます。

3. 根を切り取ることは許されるのか。

根を切除する場合。

隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、自分で越境している部分の根を切除することができます。(民法 233-2)

どうして民法は枝と根とで扱いを異にしているか理由ははっきりしていません。おそらく、枝は木を移植することで越境をしなくて済む機会を与えることができますが、根はそれほどまでにする必要はなく、切り取ってしまえばよいと判断したのかもしれませんが。

もっとも、枝の場合も根の場合も何らかの不利益もないのに切除することは権利の乱用になりますのでご注意ください。

予防・解決のために

枝の切除を求めるときは、隣地所有者に切除してもらうよう書面で差し出した方がいいでしょう。その文面には、期限を切って差し出すのがいいでしょう。

090617 ⑧

建築にまつわる法律 その⑦

改修工事のために隣地を利用させてもらうとき

自宅の改修工事を計画していますが、敷地が狭く足場の組み立てや外壁工事のために隣地

の一部を利用させてもらう必要があります。隣地を利用できるのでしょうか。

ポイント

1. 民法 209 条「必要なる範囲内において」の解釈とは。
2. 承諾を得られない場合の法的手続き(承諾に代わる判決)とは。

1. 民法 209 条「必要なる範囲内において」の解釈とは。

所有権と相隣関係について

所有権は強い権利ですから、自分の土地を排他的に使用収益する事が認められています。従いまして、隣家の土地所有者は、たとえ隣人とはいえ、自分の土地を勝手に利用されないという権利を有しています。

しかし、土地など不動産は、地続きなどの理由により、隣接する土地所有者との間で相互の権利および利用を調整する必要があることがあります。

では、民法 209 条の「必要な範囲内」とは

民法 209 条には、隣地使用請求権という権利が定められています。これは隣地の所有者間の権利を調整する相隣関係に関する規定のひとつです。

この隣地使用権は、土地の所有者は境界および付近で壁や建物を建築したり修繕するために「必要な範囲内」で、隣地を使用することを「請求することができる」権利です。

では、「必要な範囲内」とは、具体的にどのような内容なのでしょうか。条文は特定の内容を明示していませんので、当事者の事情を総合的に判断して決める以外にありません。利用しようとする権利者側の必要性(工事の規模や緊急性など)も当然ですが、他方で、利用される側が不利益、その土地の使用状況、受ける損害の程度などを総合的に判断することになります。

2. 承諾を得られない場合の法的手続き(承諾に代わる判決)とは。

この権利を行使して相手方が承諾してくれれば問題ありませんが、承諾を得られない場合には、承諾に代わる判決(民法 414 条-2 但書)を求めることができます。

予防・解決のために

相隣関係の規定の精神を理解する

隣地使用請求権という権利があるとしても、あくまでも両当事者の権利と利用を調整する規定であることを忘れないでください。権利を振りかざすのではなく、お互い様という感覚を忘れずに使用を申し入れてください。話し合いによって解決することが最もよい結果をもたらします。今後の近所づきあいにもよい影響を与えるでしょう。法律は隣地所有者に損害

が生じる場合にはこれを補償する責任を定めていますが、損害が予想されない場合でも使用料の支払いを検討してみましょう。話し合いができれば、必要な工事の内容、期間などをきちんと書面化してお互いに所持するほうが後々のためになります。

090618 ⑨

建築にまつわる法律 その⑧

隣家の建築工事により家が傾いたり、損傷したとき

隣で3階建ての建築工事が始まり、地盤補強工事の後、それとともに我が家が隣の方向に傾きました。また、壁にひび割れが発生したり、ドアが開けにくくなりました。どのような対処方法がありますか。

ポイント

1. 被害状況の証拠化と早急な対処
2. 所有権に基づいて、補償請求、損害賠償請求ができるか

1. 被害状況の証拠化と早急な対処

まず、隣の家の建築工事によりあなたの家が傾いたり、損傷したものがどうか問題になります。傾いた様子や損傷を写真で撮影し、建築工事の状況を記録しておきます。

これは後の交渉や裁判において証拠として必要となることがあるからです。

次に、隣家建築工事の現場責任者に工事の中止を申し入れます。

これで建築工事が中止されるとは限りませんので、地方公共団体の建築に関する相談窓口に行ったり、弁護士に法律相談したりします。また、こうした問題につき建築家協会では無料相談に応じています。

弁護士費用については遠慮することなく、弁護士に相談してください。

2. 所有権に基づいて、補償請求、損害賠償請求ができるか

家が傾いたり、損傷したことが隣家の建築工事に基づく、因果関係が認められるという場合、あなたは隣家の施主や施工業者に対し、あなたの家や敷地の所有権に基づく請求権として、補修工事を求めることができます。

隣家の施主や施工業者による補修に代えて、あなたの方で別の業者に依頼して補修することも考えられます。その場合、補修に代えてその費用相当額について損害賠償請求を行うこととなります。

損害には、慰謝料や、補修工事のために転居を要する場合の転居費用、休業費用、

弁護士費用も含まれます。ただし、賠償の認められる損害とは、原因と相当の因果関係の認められる範囲内です。

予防・解決のために

隣家の施主や施工業者との間で賠償額について話し合いがまとまらないときは、弁護士会のあっせん、仲裁センターを利用したり(建築士の専門委員がいます。)簡易裁判所に調停の申し立てを行うことが可能です。話し合いがどうしてもまとまらないという場合には、訴訟を提起して裁判所の判断を求めることになります。

090619 ⑩

建築にまつわる法律 その⑨

隣家の屋根から落ちた雪により庭が利用できないとき

隣の家の屋根に積もった雪が、我が家の庭に滑り落ちてきます。庭木が折れたり、除雪の負担も増します。自然現象として我慢しなければなりませんか。

ポイント

1. 民法 218 条による工作物設置禁止とは
2. 違反工作物と対応
3. 屋根に積もった雪の場合

1. 民法 218 条による工作物設置禁止とは

土地の所有者は、雨水が直接隣地に注ぐことになる屋根その他の工作物を設けることはできません。(民法 218)注ぐとは、滴り落ちる場合ばかりでなく跳ね飛んで落ちる場合など屋根や工作物から直接隣地に雨水が落ちる状態をいいます。

2. 違反工作物と対応

直接注ぐ状態にある場合、隣地所有者は所有権に基づく妨害排除請求権によって、工作物の改修を請求できます。また、損害を受けたのであれば損害賠償の請求も可能です。

3. 屋根に積もった雪の場合

雨水に限らず屋根に積もった雪についても同様に考えられます。隣家の屋根から滑り

落ちた雪によって庭の除雪が必要になったり、庭木が傷むようなことがあれば近隣関係における受忍限度を超えていると考えます。高価な樹木の場合、交換価値を査定し、そうでない場合、慰謝料として損害賠償の請求をします。

隣家に屋根の改修を求めたり、雪止めの設置を求めることができます。

除雪費用を損害賠償として請求することも考えられます。

予防・解決のために

隣家同士ですから円満に解決したいところです。隣家が要望を聞き入れてくれない時は、弁護士会のあっせん・仲裁センターや簡易裁判所の調停制度を利用することを検討しましょう。

090620 ⑪

建築にまつわる法律 その⑩

傾斜地の隣地から土砂が流入するとき

私の家の隣は一段高く傾斜地をなっていますが、土留めが古く、雨が降ると傾斜地から土砂が私の家の庭に流れ込んできます。これを防止するにはどうしたらよいでしょうか。

また、土砂の撤去に関する損害賠償はどのように請求したらよいでしょうか。

ポイント

1. 土砂の撤去請求の法的根拠は、所有権に基づく妨害排除請求は可能か。
2. 土地の工作物の瑕疵に関する責任は。

1. 土砂の撤去請求の法的根拠は、所有権に基づく妨害排除請求は可能か。

民法 214 条は、「土地の所有者は隣地より水の自然に流れ来るを妨ぐことを得ず」と定めていますので、自然水の流入は防止することができません。

しかし、傾斜地の土留めが古くて土砂が流入してくるとなると話は別です。

民法 216 条は「甲地に於て貯水、排水又は引水のために設けたる工作物の破潰又は阻塞に因りて乙地に損害を及ぼし又は及ぼす虞(おそれ)あるときは乙地の所有者は甲地の所有者をして修繕若しくは疎通を為さしめ又必要あるときは予防工事を為さしむることを得」と定めているからです。この事例の場合は、この条文により予防工事、修繕工事を求めることができます。

2. 土地の工作物の瑕疵に関する責任は。

既に流入した土砂を自分で撤去した場合は、その損害賠償を請求できるのでしょうか。もし、その土留めが隣が工事した工作物であるなら、民法 717 条の土地の工作物の所有者の責任(古くなるまで放っておいた)を追求して損害賠償を請求できるようになります。民法 216 条は修繕、疎通工事、予防工事しか規定していませんから、本来、隣がする工事をこちらがした場合の費用請求は、不当利得に基づく費用償還請求ということになるでしょう。

したがって、民法 703 条により「其利益の存する限度」で費用償還請求することができ、慰謝料や隣が免れた工事費用以外の損害は請求できないことになります。

予防・解決のために

隣から流れ込んでくる土砂について、最初から撤去請求、損害賠償請求を行うのは、ご近所関係からしても好ましいものではありません。まず、隣に土砂の流入を知らせるとともに、修繕工事、予防工事を行ってもらえるようお願いし、改善がなければ文書による通知を行った方がよいでしょう。