日調連発第２８４号
令和４年１２月２０日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

隣地使用権に関する手引きについて（お知らせ）

令和 3 年 4 月 28 日に公布された、「民法等の一部を改正する法律」（令和 3 年法律第 24 号令和 5 年 4 月 1 日施行）において第 209 条（隣地の使用請求）が改正されたところですが、この度、標記手引き（別紙 1）及び隣地の使用請求に関するフローチャート（別紙 2）を作成しましたので送付します。

土地家屋調査士が日常業務において調査・測量を行うに当たり、隣地に立ち入る際の手引きとして活用いただきますようお願いします。

別紙１

隣地使用権に関する手引き

令和４年１２月

日本土地家屋調査士会連合会

はじめに

本手引きは、令和5年4月に施行される「民法等の一部を改正する法律」のうち、隣地の使用請求に関する改正について、私たち土地家屋調査士が、調査・測量を行うにあたって、隣地に立ち入る際の日常業務での手引きとしてご利用いただきたく作成しました。

1　隣地の使用請求に関する改正について

「改正前」

民法第 209 条　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し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2　前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

↓

「改正後」

民法第209条　土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一　境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二　境界標の調査又は境界に関する測量

三　第233条第3項の規定による枝の切取り

2　前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3　第一項の規定によ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らない。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、通知することをもって足りる。

4　第一項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

2　改正のポイントについて

改正前の民法第 209 条は、「境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。」ということで、使用の目的が、障壁又は建物を築造し又は修繕することに限定されており、また、隣地の使用を請求することができるという請求権を有するのみであったところ、改正後は、使用の目的が、障壁又は建物を築造し又は修繕することに加え、境界標の調査又は境界に関する測量が追加されました。さらに、今まで「使用を請求できる。」とされていたところ、「隣地を使用することができる。」と改正されています。ただし、使用するためには、第 3 項において、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すること。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、通知することが定められました。

3　隣地使用権を行使できる者

民法第 209 条は、土地の所有者が行使できるとなっています。したがって、土地家屋調査士に認められた権利ではなく、土地の所有者に認められている権利となりますので、土地家屋調査士が隣地に立ち入る場合は、土地の所有者の代理人として立ち入ることになります。

4　境界標の調査又は境界に関する測量について

民法において「境界」とは、所有権界のことを指しており、本条に記載されている「境界に関する測量」も所有権界に関する測量を示していますが、土地家屋調査士が土地分筆登記の依頼を受け、筆界を明かにするための調査・測量の過程で筆界を探索するにおいては、当然に所有権界の位置の調査・測量は必須となりますので、土地家屋調査士業務においても、本条が適用されます。

5　事前通知

今までどおり、隣地に立ち入るときは隣地の所有者に一声掛けて挨拶をしてから、隣地に立ち入ることとなります。

あらゆる手段を尽くして、どうしても隣地の所有者が分からない場合には、「あらかじめ通知することが困難な場合」に該当しますので、隣地に立ち入った後に遅滞なく通知することでよいことになります。

ここで言う「通知」とは、隣地の所有者が分からないので、登記記録の所在等に郵便を出すことで足りるものと考えられます。

6　留意点

ⅰ　隣地に立ち入る場合について

本文、「３　隣地使用権を行使できる者」の記載のとおり、土地家屋調査士は土地の所有者の代理人として立ち入ることになりますので、土地の所有者からの委任状と土地家屋調査士の会員証は必ず呈示できるよう携帯しておく必要があります。

また、調査・測量作業においては、原状を回復できることに気を付ける必要があります。土を払い除ければ境界標が見える場合は問題ありませんが、土を掘る場合などの場合には、原状に回復できることを確認してから作業を行う必要があります。雑草を除去することは問題ありませんが、草木を除去することや、ブロック塀の根元を掘削することなどは避けるべきです。

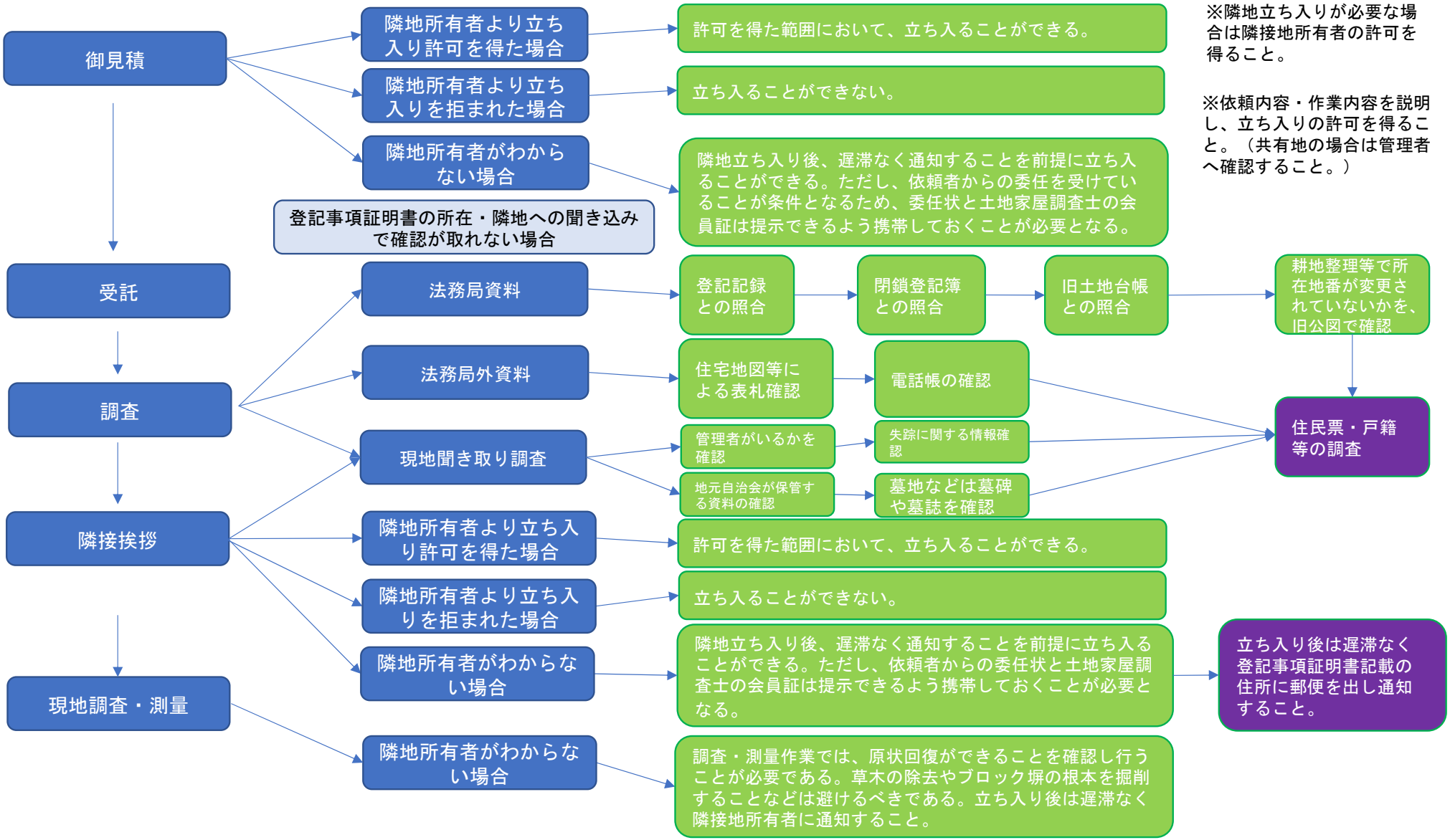
ⅱ　隣地の所有者から立ち入りを拒まれた場合について

民法第 209 条に基づいて立ち入ることはできません。立ち入りを拒否された場合は民法第 209 条第 1 項には、「必要な範囲内で、隣地を使用することができる。」とされている一方で、民法第 209 条第 3 項には、「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らない。」とされています。この通知を行う趣旨としては、隣地の所有者がその立入り場所、立入り方法、時間、回数などを事前に知る機会にもなり得ます。例えば、居宅内に療養中の方がいるために敷地内に立ち入らないでもらいたいとか、敷地内では希少な植物が生息しているため、立ち入らないでもらいたいなど、様々な事情がある土地の場合には立ち入りを制限することもやむを得ないでしょう。一方で、そのような理由がないにもかかわらず、なんとなく立ち入ってもらいたくないと考える人もいると思います。いずれの場合においても、立入りを拒否された場合には、勝手に他人の土地に入ることは許されません。隣地の所有者が隣地の使用を拒絶する旨を明確にしている場合には、隣地使用権の確認の訴えを提起するなどの法的措置をとることが考えられますが、今後も続く隣人関係に影響を与えることに配慮し、土地の利用相互間の調整を図るために民法第 209 条の定めがあることを説明して理解を求める努力が必要であると考えます。

隣地の使用請求に関するフローチャート

修正　令和4年12月26日

別紙２



※隣地立ち入りが必要な場合は隣接地所有者の許可を得ること。

※依頼内容・作業内容を説明し、立ち入りの許可を得ること。（共有地の場合は管理者へ確認すること。）