

くらしの法律救急箱



第52回 境界にまつわるギモン

Q₁

代々相続してきた土地の売却を考えていますが、土地の境界が明確ではなく、隣地とトラブルになるかもしれません。どのように解決すればよいでしょうか。

A₁

土地は、取引（売買契約）等による細分化を繰り返して、今なお、さらに細分化されたり、逆に合体（合筆）されたりしています。公的に境界が定められるものもありますが、多くは、取引のつど、土地と土地の境界線（所有権の境界線）が当事者間の合意（つまり私的な合意）によって定められてきたといえるでしょう。

境界を確認するには、まずは、不動産登記簿上の面積や公図（土地台帳付属地図）を参考にします。ただし、登記簿上の面積が実際の面積と同一とは限りません。公図と、昔の地図・土地の現状を見比べるなどして境界の見当を付けていくこととなるのですが、当事者で確定ができないとき、最終的には「境界確定の訴え」を提起することとなります。この裁判により、裁判所が境界線を確定してくれます。

Q₂

購入した土地の境界が明確でなかったことから、隣地所有者と何度も話し合いをし、「越境部分の買取り」という形でようやく解決しました。仲介業者からは境界問題については何も知らされていませんでしたが、仲介業者には境界を明示する義務はないのでしょうか。

A₂

仲介業者は、民法の定めに従い「善良なる管理者の注意をもって委任事務を処理する義務（善管注意義務）を負います。つまり、仲介業者として通常期待される注意を働かせて職務を全うしなければなりません。そして、境界に関しては、境界を明示させることにより、買主の損害を防止すべきと考えられますし、仮に、諸事情により境界を明示させることが困難な場合は、そのことを買主に説明し、買主が理解した上で契約できるように配慮すべき義務があると考えられます。

Q₃

大がかりなリフォームを予定していますが、その工



弁護士 小島幸保 (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

事に必要となる「足場」を隣地に置かせてもらえるでしょうか。

A3

民法には、「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。」という規定があります（209条）。請求しても隣家から承諾が得られないときは、裁判所に対し「承諾に代わる判決」をもらって、立ち入ることができます。

万一、作業中に隣地の工作物を壊すなどした場合は損害賠償が必要ですし、そのような違法な行為によらずに隣家に損害が生じたときでも「償金」の支払いが必要となります。

Q4

土地を購入し、今後、自宅を建築する予定ですが、隣家には防犯カメラが設置されており、こちらが見渡せてしまいます。防犯カメラの位置を変更してもらうことはできるでしょうか。

A4

防犯意識の高まりから、防犯カメラを設置する家庭が増加していますが、特別な規制が設けられているわけではありません。例えば、塀を乗り越えようとする侵入者を撮影できるよう設置され、無関係の通行人などが写り込むことも、合理的な範囲内ならば許されると考えられます（それをインターネット上に公開するといった行為は人権侵害となるおそれがあります）。

他方、空き地だったところに、建物が建つこととなり、それまでのカメラの位置のままであれば、隣家の建物の外観だけでなく、窓や庭が撮影できてしまうような場合は、位置を変更してもらいたいと申し入れできると考えます。

