

くらしの法律救急箱



第73回 私道にまつわるギモン

なぜ私道に関してトラブルが起るのでしょうか。

A₁

私道そのものについて定めた法律の規定がなく、態様・状況も様々ですから、私道の定義自体、確立したものがありませんが、一般に、私人が自己の費用で設け、管理しているものを指します。私人が所有する土地ですから、誰でも通行できるわけではありませんし、開設も廃止も、本来はその所有者の自由であり、他人の通行を禁じることもできるわけです。このように、私道の状況が突然変更された場合のトラブルが多いようです。

Q₁

私道に関する法律の規定は全くないのですか。

A₂

民法は、「他の土地に囲まれて公道に通じない土地」(袋地)の所有者に対して、公道に出るための通行権を認めています。これを「法定通行権」「いんぎょうち囲繞地通行権」と呼びます。ただし、どこを通ってもよいというわけではありません。この通行権を認めることにより、袋地を囲んでいる土地(囲繞地)の所有者に犠牲を強いることになるので、通行の場所及び方法は、「通行権

を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないもの」を選ばなければならず、通行する土地の損害に対して償金の支払いも必要とされています。

また、他人の土地(承役地)を自分の土地(要役地)の通行のために利用できる権利として、「地役権」を設定することもでき、通行のために利用する場合には「通行地役権」と呼びます。法定通行権とは異なり、場所や幅については両土地の所有者の合意によって定めますから、通行のために土地を利用する人にとっては最も確実な方法といえるでしょう。また、要役地の所有権とともに通行地役権も移転しますし、登記しておく、その後承役地の所有権を取得した人にも地役権を主張できます。

Q₃

法定通行権や通行地役権以外には、どのような場合に他人の土地を通行できますか。

A₃

賃貸借(有償)・使用貸借(無償)の契約に基づく利用が考えられます。

また、所有者の厚意によって事実上通行できている場合もありますが、この場合は、「通行する『権利』」があるわけではありません。そのため、何らかの事情で良好な関係が崩れ、所有者が拒否すれば、それ以降



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。

通行できないということになってしまいます。

Q4 長年、私道を通行していた場合、通行権を時効取得することはありますか。

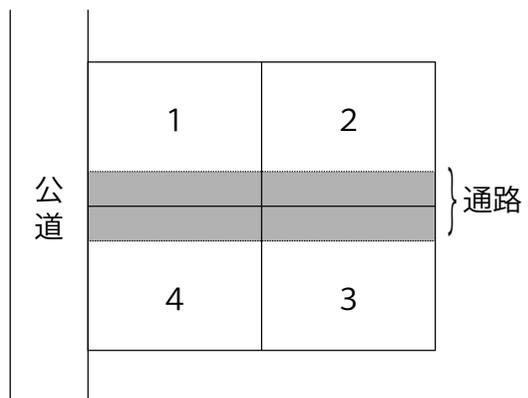
A4 通行地役権に関しては、「継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるもの」に限り一時効取得が認められます。裁判では、要役地の所有者自らが通路を開設しなければこれに該当しないと判断されています。つまり、厚意によって通行させてもらっていた場合に、時間の積み重ねだけで通行地役権が認められることは原則としてない、というべきでしょう。

Q5 1筆の土地を分割して販売される土地を住宅建築用に購入する場合に留意すべきことはありますか。

A5 通行をめぐる紛争が生じないように、通路について取り決めたり、既にある取決めを確認すべきでしょう。

図表の1〜4の土地の所有者が各所有地の一部を提供して通路を開設する場合、一般的には、①通行地役権を設定する、又は、②当事者の共有とする、という2種類の方法があります (なお、分譲した業者等が、通

図表 分割した土地の私道



路部分を所有し続けている場合もあります。

①の通行地役権が設定されると、図表の1〜4の土地所有者は、互いに、私道に提供した部分について、他の3者の通行を認めなければならず、私道上に物を置いたりして通行を妨げることはできません。また、A2で触れたとおり、登記しておけば、各土地の所有者が変わった場合も、通行地役権を主張することができます。

②の場合、通路に提供する部分を出し合って1筆 (又は複数) の土地として登記をします。共有者は、通行のために持分に応じて私道を利用することができますが、各自が勝手に管理・変更・処分することはできないので、私道の確保につながるでしょう。