

(はじめに)

本年 4 月 21 日「民法等の一部を改正する法律」(令和 3 年法律第 24 号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和 3 年法律第 25 号)が成立し、同月 28 日公布された。今回の民法等改正は、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しの一環として位置づけられたものではあるが、その中身には所有者不明土地問題にとどまらず通常の不動産に係る取引や管理に大きな影響を及ぼす内容も含まれている。

今回は、その中から不動産取引・管理に少なからざる影響をもたらす相隣関係に係る条項を取り上げ、その内容や立法趣旨、主な論点、不動産実務への影響について 2 回に分けて概観する。本稿では第 209 条(隣地の使用)及び第 213 条の 2・第 213 条の 3(継続的給付を受けるための設備の設置権等)を取り上げる。なお、以下では現行の民法を現行法、今回の改正後の民法を改正法と略称する。また、論点についてはいずれの改正事項においても非常に多岐にわたっており、ここで取り上げたのは筆者の判断に基づくごく一部であることも付け加えておく。

(隣地の使用: 第 209 条)

改正法	現行法
<p><u>(隣地の使用)</u></p> <p>第二百九条 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。</p> <p>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</p> <p>二 境界標の調査又は境界に関する測量</p> <p>三 第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><u>(隣地の使用請求)</u></p> <p>第二百九条 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。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>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。</p>

## (1) 改正内容

現行法では、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<sup>1</sup>とされている(現行法第 209 条第 1 項)。

改正法では、隣地使用の要件として建物等の築造・収去・修繕のほか、境界標の調査又は境界に関する測量、隣地の竹木の枝の切取り(改正法第 233 条第 3 項参照)が加わるとともに(改正法第 209 条第 1 項第 1 号～第 3 号)、隣地使用に係る権利の構成が請求権から使用権へと改められている(同項本文)。

さらに、現行法には規定のない隣地の使用方法に関する条項(同条第 2 項:隣地所有者及び隣地を現に使用している者(隣地使用者)のために損害が最も少ない日時・場所・方法を選ばなければならない。)、隣地使用に当たっての手續に関する条項(同条第 3 項:あらかじめその目的・日時・場所・方法を隣地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、あらかじめ通知をすることが困難なときは事後通知も可。)が新たに設けられた。

なお、隣地所有者又は隣地を現に使用している者が損害を受けたときの償金に関する規定(現行法第 209 条第 2 項)はほぼそのまま維持されている。

## (2) 改正の趣旨

現行法第 209 条第 1 項は、隣地の使用を請求できる場合として、境界付近において建物等を築造・修繕する場合のみを挙げているが、これ以外の工事等の場合に隣地の使用を請求できるか明らかでなく、結果的に土地の利用が制限されているとされる。そこで、典型的に隣地を使用する必要性が高いと考えられる所定の目的のために隣地を使用できる規律を設けたものである<sup>1</sup>。

隣地使用に係る権利構成を請求権から使用権に改めた点については、土地の所有者は、一定の要件が満たされる場合には、承諾がなくとも隣地を使用することができ、連絡を受けた隣地所有者等は土地所有者による隣地の使用を拒むことができないのであるから、土地所有者は、隣地を使用する権利を有していることになる<sup>2</sup>とされる。

また、ここでの隣地の使用は、一時的なものであり、土地に着目した制限(第 1 項)とは別に、日時等隣地の利用者の損害に着目した規律を設ける必要があることから、隣地の使用方法に関する条項(第 2 項)が設けられた<sup>3</sup>。

隣地使用に当たっての手續に関する条項は、隣地所有者等の明示的な承諾がなくとも隣地を利用することができることを前提としても、事前に連絡をすることは隣地所有者等の利益保護の観点から必要であるとの趣旨から設けられたものである<sup>4</sup>。

## (3) 改正に当たっての論点

### ① 使用権者に土地賃借人など土地所有者以外は含まれるか

まず地上権者については、民法第 267 条により相隣関係の規定が準用されるため、ここでの使用権者に含まれる。さらに、土地賃借人、永小作権者などについても、現行法上相隣関係の規定が類推適用されるとするのが一般であり<sup>5</sup>、この点を条文上明確にすべきとの見解もあった。

<sup>1</sup> 「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案の補足説明」(令和 2 年 1 月 法務省民事局参事官室・民事第二課)(以下「中間試案補足説明」という。)p93。

<sup>2</sup> 法制審議会民法・不動産登記法部会資料(以下「部会資料」という。)52p1～2。

<sup>3</sup> 部会資料 56p2。

<sup>4</sup> 部会資料 51p1。

<sup>5</sup> 佐久間毅「民法の基礎 2 物権〔第 2 版〕」(有斐閣 2019 年)(以下「佐久間」という。)p167。

しかしながら、現行法上では第 209 条の請求権者について対抗要件を備えている者に限る見解がある一方で、使用借主や占有権者一般に認められるとする見解もあり学説上争いがあるほか<sup>6</sup>、ここでの使用権者に条文上土地賃借人を加えると他の相隣関係規定に関しても追加の可否が問題となり、影響が大きいことから、明文化は行わず土地所有者を隣地使用権の主体とする現行法の規律を維持したものである<sup>7</sup>。

## ② 「隣地を現に使用している者」とは

隣地を現に使用している者に係る規律は、隣地使用者の平穏な使用を保護する観点から要求されるものであり、ここでの「隣地を現に使用している者」(改正法第 209 条第 2 項)とは、隣地を直接使用している土地所有者、地上権者、賃借人などをいう。隣地を現に使用しているかどうかは、土地の外見より個別事案ごとに判断されることになるが、例えば隣地上に建物が存在していても、荒廃して使用に耐えない状態になり、土地に草木が繁茂しているようなケースでは、「隣地を現に使用している者」はいないと評価することが可能である<sup>8</sup>。

なお、隣地が明らかに使用されていないとまではいえない状態にある場合(土地の外見のみでは使用の有無の判断が困難な場合)については、あえて隣地使用者の探索等を行わなくとも、別途土地所有者に対して通知等を行えば足りるものと考えられる<sup>9</sup>。

## ③ 自力救済の可否

土地の所有者は所定の目的のために隣地を使用する権利を有する(同条第 1 項)。それでは、隣地所有者等が隣地使用に対する妨害行為等を行い、これを排除しなければ権利を実現できないケースについてはどう考えるか。

このようなケースであっても、土地所有者が私的に実力を行使して妨害を排除することは認められない。この場合、妨害行為の差止めの判決を得て権利を実現することになる<sup>10</sup>。

なお、隣地所有者等が通知を受けても回答しない場合には、黙示の同意をしたと認められる事情がない限り、隣地使用について同意しなかったものと推認され、この場合も土地所有者は妨害行為の差止めの判決を得て権利を実現することになる<sup>11</sup>。

## ④ 隣地所有者等が使用を拒んだ場合の不法行為責任

既述のとおり土地の所有者は隣地を使用する権利を有するわけであるが、隣地所有者等が隣地使用権の行使を拒んだ場合は不法行為責任が生じるか<sup>12</sup>。

この場合、土地所有者は隣地使用権を有するのだから、それを拒んだ場合には不法行為が成立する余地がある。ただし、事前の通知を受けてその日時、場所、方法等について争うケース、必要性がないので隣地使用すべきでないという争うケースなど要件について疑いがあるから正当に争った場合まで、使用を拒んだから直ちに不法行

<sup>6</sup> 第 213 条の事例であるが、判例は、賃借人には同条を準用して土地の通行権を認めたが、単なる占有者には認めなかった(最判昭和 36・3・27 民集 15・3・542)。

<sup>7</sup> 部会資料 32p3。

<sup>8</sup> 部会資料 55p3。

<sup>9</sup> 第 209 条第 3 項については、改正要綱案のたたき台までは通知の相手方が隣地使用者に限定されていたため、このようなケースでは隣地所有者の活動次第で当該隣地所有者が「隣地を現に使用している」と評価され得るとして、基本的には隣地所有者に対する通知を要するとされていた(部会資料 55p3)。最終的には通知の相手方に隣地所有者が加わったため、条文どおり隣地所有者に通知すれば足りることとなると考えられる。

<sup>10</sup> 部会資料 51p2。

<sup>11</sup> 部会資料 52p2。

<sup>12</sup> 現行法第 209 条では、隣地使用の請求権として構成されていることから、隣地所有者の承諾ないし承諾に代わる判決がない限り、隣地使用を拒絶しても原則的には不法行為は成立しないと考えられる(法制審議会民法・不動産登記法部会第 22 回会議事録(以下「第〇回議事録」という(注:〇には会議の回数が入る。))p2~3 蓑毛幹事発言参照。)

為になるということではない<sup>13</sup>。

#### ⑤ 隣地所有者又はその所在が不明である場合の通知のあり方

隣地所有者又はその所在が不明であり、事前の通知が困難な場合には、使用開始後通知することになる(同法第 209 条第 3 項ただし書)。この場合、隣地の所有者が判明したときに通知すれば足りる。公示による意思表示(民法第 98 条)の方法で通知することも可能ではあるが、公示による意思表示を必須とする趣旨ではない<sup>14</sup>。この点は次に取り上げる継続的給付を受けるための設備の設置権とは異なることになる。

なお、隣地所有者又はその所在が不明である場合とは、基本的には現地の調査に加えて土地所有者が隣地の不動産登記簿や住民票といった公的記録を確認するなど合理的な方法によって調査をしても隣地所有者の所在が不明である場合をいう<sup>15</sup>。

#### (4) 実務への影響

まず隣地使用に係る権利の法的構成が、請求権から使用権に改まり、事前通知が困難な場合には事後通知でも可となったことは、特に隣地所有者の所在が不明である場合などにおいて隣地の使用がかなり容易になり、制度の使い勝手が向上したものと考えられる。

また、隣地使用権が認められる要件として、境界標の調査又は境界に関する測量が加わったことにより、境界の明確化に当たって想定されるトラブルを未然に解消することが期待できる<sup>16</sup>。特に都市部における境界の確認については、隣地・隣家に立ち入りせざるを得ない場合が少なくないが、改正法はこれを前提とした規定となっているとされる<sup>17</sup>。なお、境界標の調査又は境界に関する測量が明文で認められたことにより、事案に応じて必要性が認められる限度で隣地の一部を掘り起こすことも許されるとされており<sup>18</sup>、境界に係る調査の円滑化に資することとなる。実際上は土地所有者から委託を受けた土地家屋調査士がより円滑に調査を行うことができることになる。

#### (継続的給付を受けるための設備の設置権等: 第 213 条の 2・第 213 条の 3)

改正法	現行法
<p>(継続的給付を受けるための設備の設置権等)</p> <p><u>第二百十三条の二 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付(以下この項及び次条第一項において「継続的給付」という。)を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。</u></p> <p><u>2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備(次項において「他の土地等」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。</u></p> <p><u>3 第一項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。</u></p> <p><u>4 第一項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第二百九条第一項ただし書及び第二項</u></p>	(新設)

<sup>13</sup> 第 22 回議事録 p3 大谷幹事発言。

<sup>14</sup> 部会資料 56p3。

<sup>15</sup> 第 204 回国会参議院法務委員会第 7 号会議録 小出法務省民事局長発言。

<sup>16</sup> 法制審議会民法・不動産登記法部会参考資料(以下「部会参考資料」という。)6・1p124。

<sup>17</sup> 第 14 回議事録 p42 國吉委員発言。

<sup>18</sup> 部会資料 32p6。

から第四項までの規定を準用する。

- 5 第一項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害(前項において準用する第二百九条第四項に規定する損害を除く。)に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。
- 6 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。
- 7 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

第二百十三条の三 分割によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地のみに設備を設置することができる。この場合においては、前条第五項の規定は、適用しない。

(新設)

- 2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

## (1) 改正内容

現行法では、電気、ガス、水道等継続的給付を受けるための設備(いわゆるライフライン)を他人の土地に設置等する際の規律を定めた条項は存在しない。改正法では新たに他人の土地にライフラインを設置等する際の規律が設けられた。

土地の所有者は、他の土地に設備を設置するか他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス等の継続的給付が受けられないときは、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる(改正法第 213 条の 2 第 1 項)。

ライフラインの設置等の場所・方法は、他の土地等のために最も損害の少ないものを選ばなければならない(同条第 2 項)、設置等に当たっては、あらかじめ目的・場所・方法を他の土地の所有者等に通知しなければならない(同条第 3 項)。また、設置等のために当該他の土地等を使用することができる(同条第 4 項)。この場合、既に触れた隣地の使用に係る規定(同法第 209 条)を準用する。

他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならない。これについては 1 年ごとの定期払いが認められる(同法第 213 条の 2 第 5 項)。他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない(同条第 6 項)、その設備の設置・改築・修繕・維持に要する費用の応分を負担しなければならない(同条第 7 項)。

土地の分割又は一部譲渡により継続的給付が受けられない土地が生じたときは、当該土地の所有者は、他の分割者又は従前の所有者の所有地のみに設備を設置することができる。この場合は他の分割者等の土地の損害に対する償金支払義務はない(同法第 213 条の 3)。

## (2) 改正の趣旨

民法は、ライフライン技術が未発達時代に制定されたため、各種ライフライン設置における他人の土地等の使用に関する規定を置いておらず、土地所有者が導管等の設置を希望する場合において、どのような根拠に基づいて対応すべきかが判然としない。実務においては、民法や下水道法第 11 条を類推適用しているケースが多数あるが、類推適用される規定は必ずしも定まっていない。そこで、ライフラインのための導管等を念頭に、継続的給付を受けるための導管・導線の設置・接続に係る規律を設けたものである<sup>19</sup>。公道に至るための他の土地の通行権(民法第 210 条)(囲繞地通行権)と類似した権利であるが、囲繞地通行権とは異なり既存の導管等の設

<sup>19</sup> 中間試案補足説明 p105。

置場所によっては他の土地に囲まれていなくとも他の土地等を使用しなければならない場合<sup>20</sup>があるため、他の土地に囲まれていることは要件とされていない<sup>21</sup>。

権利構成や他の土地等の使用方法、使用等に当たっての手續は、隣地の使用の場合とほぼ同様である。ただし、他の土地の所有者等への通知は必ず事前に行わなければならないが、隣地使用の場合のような事後的通知は認められない。他の土地の所有者あるいはその所在が不明の場合には公示による意思表示(民法第 98 条)によることとなる<sup>22</sup>。

償金の対象については、①設備設置等のために他の土地を使用する際に一時的に生ずる損害、②設備設置自体により継続的に他の土地を使用できなくなることによる損害、③他人の設備の使用を開始する際に一時的に生じる損害、④他人の設備の設置・改築・修繕・維持に要する費用があるが、①②については隣地の使用の場合と同様の取扱いに、③については囲繞地通行権に係る規律と同様の取扱いに、④については利益を受ける割合に応じた負担をするのが合理的として規定が設けられている<sup>23</sup>。

土地の分割又は一部譲渡により継続的給付が受けられない土地が生じた場合については、囲繞地通行権に係る民法第 213 条に準じた規律としている。すなわち、土地の所有者の都合で分割・一部譲渡を行った場合は、継続的給付が受けられない土地が発生することは当然予期すべきであり、分割・一部譲渡とは関係のない周囲の第三者には迷惑をかけないで関係者の内部問題として処理すべきということである<sup>24</sup>。

### (3) 改正に当たっての論点

#### ① ライフラインの設置場所・使用方法の変更

ライフラインの設置等は長期間継続することが想定され、その間に当事者の土地利用形態や付近の土地利用の変化、ライフライン事業者による基幹設備やその設置場所の変更が生じ、これに伴いライフラインの設置場所・使用方法を変更することが相当となる場合も想定される<sup>25</sup>。

この点について、改正法第 213 条の 2 に定める設備の設置権は、他の土地等の所有者の承諾の有無にかかわらず発生する法定の権利であるから、事情の変更により要件を満たさなくなった場合(例えば他の土地等のために最も損害の少ないものではなくなった場合)には当該権利は消滅し、又は損害が最も少ない設備の設置・使用に係る権利に変更されることになり、設備の設置場所・使用方法の変更に係る規律を設ける必要性は乏しいとしている。また、囲繞地通行権に係る規律(民法第 210 条～第 213 条)についても、通行の場所・方法の変更に關する規定は設けられていないとしている<sup>26</sup>。

しかしながら、囲繞地通行権の場合は原則的形態が事実上通行するのみなのに対し、ライフライン設置権等の場合は地下・地上に導管・導線を設置等するわけである。いったん埋設した導管について、より近隣に水道本管が設置されたことをもって、当該導管に係る権利が当然に消滅して新たな導管の埋設を強いられるというのは必ずしも合理的ではないであろう。したがって、何らかの変更・終了に係る規律も設けた方がよいのではないか<sup>27</sup>。

<sup>20</sup> 例えば、住宅予定地が接している公道には水道管本管が敷設されておらず、隣地をはさんだ別の公道に水道管本管が敷設されている場合においては、隣地を経由して水道を引き込まざるを得ない。

<sup>21</sup> 部会資料 32p19、「民法・不動産登記法見直しに係る意見」(公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会提供資料 法制審議会民法・不動産登記法部会第 12 回会議) p6。

<sup>22</sup> 第 21 回議事録 p20 大谷幹事発言。

<sup>23</sup> 部会資料 51p5。

<sup>24</sup> 部会資料 32p25。

<sup>25</sup> 部会資料 32p22。

<sup>26</sup> 部会資料 51p6。

<sup>27</sup> なお、変更の際の規律の必要性を指摘する見解として、第 21 回議事録 p14 中田委員発言・p15 佐久間幹事発言参照。これらの見解は、設置権の消滅・変更があったにもかかわらず、導管等が放置されている場合の規律を念頭においているようである。ちな

## ② 自力救済の可否

土地の所有者は、所定の要件を満たす場合には、必要な範囲内で他の土地にライフラインを設置し、又は他人が所有するライフラインを使用する権利を有する(改正法第 213 条の 2 第 1 項)。それでは、他の土地の所有者等がライフライン設置・使用に対する妨害行為等を行い、これを排除しなければ権利を実現できないケースについてはどう考えるか。

このようなケースであっても、土地所有者が私的に実力を行使して妨害を排除することは認められない。この場合、妨害行為の差止めの判決を得て権利を実現することになる<sup>28</sup>。

## ③ 区分地上権・地役権との棲み分け、「継続的給付」の趣旨

従来区分地上権や地役権など当事者間の約定により成立する土地の使用権によって対応していた事象が、今後は本条が定める法定の使用権に移行するわけではない<sup>29</sup>。この規律はあくまで「継続的給付」を受けるために、その給付を受けようとする者自身に権利を認めるものであり、継続的給付を行う事業者に権利を認めるものではない。すなわち、事業者が多数の顧客に継続的給付を実施するための施設を設置すること(例えば、高圧電線を通すための鉄塔の設置)は、基本的にこの規律の対象ではない。また、継続的給付を受けるために必要な限度を超える大がかりな設備を設置することも、この規律ではできない<sup>30</sup>。

ところで、本条に基づき設置された導管等の所有権は、設置された土地に付合することはなく、土地の所有者又は当該所有者から委託されたライフライン設置者に留保されることになる(民法第 242 条ただし書)。他方、囲繞地通行権に基づき設置した通路については、舗装等を施したとしてもいわゆる強い付合に当たり当該囲繞地の構成部分となる<sup>31</sup>。したがって、ライフライン設置権は、他人の土地に自己名義の付属物を設置するという点で、囲繞地通行権と比べて権利性が強いことになる。この点、法定の地役権である相隣関係と区分地上権との棲み分けが不明確として、この場合は区分地上権の設定請求か法定区分地上権の成立を認めるべきとの見解も存する<sup>32</sup>。

## (4) 実務への影響

ライフライン設置の権利、設置手続、償金に関する規定が明定されたことにより、土地利用の可能性が向上し、ライフライン設置の承諾が得られないために住宅が建てられないといった事例、土地を売却できない事例<sup>33</sup>は、解消されていくものと考えられる。

また、現行法では各種ライフライン設備の設置に関する明文の規定がないため、土地所有者が他の土地に導管等の設置を希望する場合において、他の土地の所有者・使用者が承諾料として法外な要求をするケースがある。改正法ではライフライン設置の権利を明定したことから、他の土地の所有者等が不当に高額な承諾料を求めるといった事態を抑止することが期待される<sup>34</sup>。

地方公共団体の中には、他の土地を使用しなければ給水管を埋設できない土地の所有者から給水申請を受けた場合に、手続的要件として申請者に他の土地の所有者の承諾書の写しの提出を求める取扱いを行っている

---

みに、法制審議会の試案でも当初は事情の変更により要件を満たさなくなった場合に一律に導管の設置場所等の変更を認めることは不経済になりかねないとして、導管の設置場所等が不相当となったときに変更を認める規律としていた(部会資料 32p23)。

<sup>28</sup> 部会資料 51p4。

<sup>29</sup> 第 21 回議事録 p17 山野目部会長発言。

<sup>30</sup> 部会資料 56p4。

<sup>31</sup> 強い付合と弱い付合については佐久間 p177～178 参照。

<sup>32</sup> 七戸克彦「新旧対照解説 改正民法・不動産登記法」(ぎょうせい 2021 年 6 月) p31～32。

<sup>33</sup> 第 204 回国会参議院法務委員会第 8 号会議録 國吉参考人発言。

<sup>34</sup> 第 204 回国会参議院法務委員会第 7 号会議録 豊田委員・小出法務省民事局長発言。

ことがある。改正法で土地の所有者のライフライン設置の権利が明記されると、地方公共団体において他の土地の所有者が所在不明である場合も含めて一律に当該所有者の承諾書の写しの提出を求めることは、民法上所有者の承諾を要しない場合にまでその資料の提供を求めるものとして、これを正当化することが難しくなる<sup>35</sup>。

なお、逆から見れば、自己の土地に近接する土地の所有者のライフライン設置権が成立する場合もあり得る。ライフライン設置権には公示に関する仕組みが設けられていないため、不動産取引に際しては取得する土地にライフライン設置権が成立し得るか否かを調査しておく必要がある<sup>36</sup>。この点は現行の囲繞地通行権(民法第 210 条)の場合と同じであるが、通路とは異なりライフライン設備は地下等の目に見えない場所に設置される場合があることやライフライン設置権は他の土地に囲まれていなくとも成立することからより注意が必要となる。なお、宅地建物取引業者が仲介等する取引の場合、ライフラインの整備の状況が重要事項説明の対象となっているため(宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 4 号)、取引に際して確認が可能であるが、宅地(同法第 2 条第 1 号)以外の土地の取引や宅地建物取引業者以外の個人・法人と直接取引する場合には特に注意する必要がある<sup>37</sup>。

以下、後編に続く。

(齋藤 哲郎)

---

<sup>35</sup> 第 204 回国会参議院法務委員会第 7 号会議録 小出法務省民事局長発言。

<sup>36</sup> 第 18 回議事録 p34 小田関係官発言。

<sup>37</sup> 荒井達也「Q&A 令和 3 年民法・不動産登記法 改正の要点と実務への影響」(日本加除出版 2021 年)(以下「荒井」という。) p335。