

近所づきあいの 基礎知識

民法の相隣関係



目 次

1	建築等について	
	(1) 建物の隣地境界線からの距離	2
	(2) 目隠しの設置	3
	(3) 隣地への立ち入りについて	3
2	雨水・汚水等について	
	(1) 自然流水の承水義務	4
	(2) 境界線の近くに下水溜等を設けるとき	4
3	境界について	5
4	境界線上の塀・垣根の設置について	5
5	袋路の通行について	6
6	越境してきた竹林の枝・根について	7
7	越境して家を建てられた場合について	7
8	近隣紛争を防ぐために	8
9	建築に関する民事問題の相談機関	9

はじめに

建物の建築に伴う相隣間のトラブルは、お互いのコミュニケーションの欠如によるものが多く、一度こうしたトラブルが発生すると、お互いに気まづくなってしまう、その後の相隣関係も、うまくいかないことが多いようです。

建築行為によるトラブルを未然に防止し、あるいは上手に解決して快適な相隣関係を保つには、相隣関係の法律知識を得ておくことが必要なことであると思います。

この冊子は、建築行為から発生する主な相隣関係について、民法に定められている事項を要約して掲載したもので、参考にしていただければ幸いです。



1 建築等について

(1) 建物の隣地境界線からの距離

問 隣家が境界線ぎりぎりに建物を建てはじめましたが、法的に規制がありますか。

民法の規定（民法第234条第1項）によりますと、建物を建てる時は、相互に境界線から「50cm以上」の距離を置かなければなりません。この距離は、一般的に屋根の庇（ひさし）などからではなく、「外壁からの距離」と考えられています。

ただし、都市計画法に定める防火地域・準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものであれば、建築基準法第65条の規定に基づき、外壁を隣地境界線に接して設けることができます。

<判例> 平成元年9月19日 最高裁判決

「建築基準法第65条は、防火上の見地や、防火・準防火地域の土地の合理的、効率的な利用の見地から隣人関係を規律するために規定されたものだから、民法第234条第1項の特則を定めたものと解釈して、その意味がある。」

民法の規定に反して建築がされた場合は、建築着手の時より1年以内か、建物の完成以前に限り、その建築の中止や変更を要求できますが、その後は損害賠償請求しか認められません。

（民法第234条第2項）

と違った慣習がある場合、例えば境界線いっぱいには建築する慣習がある場合は、その慣習に従うこととなります。

（民法第236条）

(2) 目隠しの設置

問 隣家の窓が気になります、どうにかありませんか。

隣地境界線から1メートル未満の所に、他人の宅地を眺めることのできる窓や、縁側・ベランダを設けるには「目隠し」を設置しなければなりません。

(民法第235条第1項)

と違った慣習がある場合は、その慣習に従うことになります。

(民法第236条)

(3) 隣地への立ち入りについて(隣地使用権)

問 建物を建てるのにどうしても隣地に入らなければなりません。隣地を使用させてもらえるでしょうか。

隣地境界線近くで塀や建物を建てたり、修繕したりする場合は、必要な限度で隣地への立入権が認められます。

ただし、隣人の承諾を必要とします。隣人の承諾が得られない場合は、裁判所に訴え、承諾に代わる判決を得ることによって立ち入ることができます。

(民法第209条第1項)

隣家の中に入ったり、屋根をのぼる場合は、隣人の承諾を必ず得なければなりません。なお、隣人の承諾が得られない場合には、隣人のプライバシー保護のためなどの理由により、訴訟を提起しても認められることはありません。

の場合に、隣人が被害を受けたときには、その償金を請求することができます。

(民法第209条第2項)



2 雨水・汚水等について

(1) 自然流水の承水義務

問 隣地の雨水が流れ込んで困っています。流れてこないようにできないでしょうか。

土地の所有者は、隣地から流れてくる雨水や湧き水（自然水）の流れを妨げることができません。したがって、流れてくる自然水を防ぐための工事等を、自ら行うことはできません。

隣地に盛土がされた場合、自己の土地に水が流入する地勢になったときには、排水施設の設置を隣地側に請求することができます。

（民法第214条）

土地の所有者等は、雨水が直接隣地へ注ぎ込むような屋根や工作物を設けることはできません。

また、雨水が直接、隣家の外壁や敷地内に飛散する場合には、雨どい等の防止設備を設置しなければなりません。

（民法第218条）

(2) 境界線の近くに下水溜等を設けるとき

水溜や井戸等を掘るときは、境界線から2メートル以上離さなければなりません。隣地の土地の崩壊や、汚液浸透の危険があるからです。

また、池や便槽等は、境界線から1メートル以上離さなければなりません。

（民法第237条第1項）

水を通す管を埋めたり、溝を掘るときは、境界線からその深さの半分以上の距離を置かなければなりません。ただし、境界線から1メートルを超える必要はありません。

（民法第237条第2項）

3 境界について（界標設置権）

問 隣地との境界線の決め方は、どうしたらよいですか。

境界は通常、当事者が立ち会って、双方が納得いく地点で定まります。

境界線を示すために用いられるものを「界標（境界標）」といい、隣地の土地所有者の承諾なく界標を設置したり、界標杭を打つことはできません。界標は、隣地所有者と共同の費用で設置することができます。

（民法第223条）

界標の費用は隣り合う者が平等に負担し、測量の費用は土地の面積に応じ負担します。

（民法第224条）

<参考>

界標がなくなると境界争いの元になるので、工事の際、双方で確認しておきましょう。境界標を勝手に抜いたりすると、境界毀損罪として罰せられます。

（刑法第262条の2）

4 境界線上の塀・垣根の設置について（囲障設置権）

問 隣地との境界線上に塀を設置したいと思います。費用や材質はどうしたらよいですか。

建物と、その隣の建物との間に空地がある場合は、隣人と費用折半によりその境界に塀を設けることができます。

両方で高さや構造について協議が整わない場合には、高さ2メートルのコンクリートブロック塀やプラスチックトタン塀など、安価な塀にしなければなりません。

（民法第225条第1項、第225条第2項、第226条）

で定める塀より、費用のかかる塀や高い塀を希望する場合は、隣人の承諾を求める必要があります。承諾が得られない場合には、承諾に代わる判決を得る必要があります。なお、その増額部分については、自己負担しなければなりません。

（民法第227条）

と違った慣習がある場合は、その慣習に従うことになります。

（民法第228条）

5 袋地の通行について（いにようち 囲繞地通行権）

問 私の買った土地は、まわりを他人の土地に囲まれています。公道まで出るのに他人の土地を通行してよいでしょうか。

袋地（他人の土地に囲まれ、公路に出ることができない土地）の所有者は、公路に出るため、その周囲の他人の土地を通行することができます。

ただし、この通路は、袋地所有者にとって必要最低限で、かつ通行地の土地所有者にとって損害が最小限のものでなければなりません。

（民法第210条第1項、第211条第1項）

袋地所有者の通行によって、通行地に損害が生じた場合には、袋地所有者は償金を支払わなければなりません。

（民法第212条）

土地所有者が一区画の土地を分割したり、土地の一部を譲渡したために袋地が生じた場合、袋地所有者は、公路に出るために第三者の土地を通行することはできず、他の分割所有者の土地や残地についてのみ通行できます。

これは、一区画の土地を分割する場合、袋地が発生することは予想できることであり、それと関係ない隣接土地所有者に迷惑をかけるべきではなく、当事者間で解決すべきであるという考えからです。この場合、償金を支払う必要はありません。

（民法第213条第1項）

<参考> 公路とは、公道に限らず、公衆が自由に通行できる私道を含みます。

昭和48年3月6日 東京高裁判決

「相当程度の幅員をもっていて自由、安全、容易に通行できる通路を公路という」

<参考> 恩恵的に通行を黙認していた通路をふさぐことはできるか。

昭和45年1月20日 東京地裁判決

「生活の不便、困惑等の不利益を与えることのみを意図している妨害行為については、権利の濫用というほかない」



6 越境してきた竹木の枝・根について

問 隣地の木が、生い茂り困っています。無断で切ってもよいでしょうか。

竹木の枝

竹木の枝が境界線を越えて侵入してきたとき、隣地所有者は、その竹木の所有者に枝を切り取るよう請求することができます。

竹木の所有者が応じない場合には、訴訟を提起しなければなりません。

(民法第233条第1項)

竹木の根

竹木の根が境界線を越えて侵入してきたときには、隣地所有者は、その竹木の所有者の承諾がなくても、切り取ることができます。

(民法第233条第2項)

7 越境して家を建てられた場合について

問 隣家が越境して家を建てはじめたら、どのような手続きを行ったらよいでしょうか。

たとえ越境建築物であろうと、完成してしまうと、これを除去するのは非常に困難です。完成前ですと、次のような手続き方法が考えられますので、参考にしてください。

裁判所に「建築工事中止の仮処分」を申し立てることができます。

仮処分命令が出たら、所有権に基づいて、妨害排除の請求を行うことができます。

8 近隣紛争を防ぐために

建物を建築するときは、知らず知らずのうちに、近隣に迷惑を及ぼしているものです。

近隣とのトラブルを防ぐためには、設計者や工事施工者に任せきりではなく、建築主が自ら近隣の人に挨拶を行い、建築計画についてよく説明を行い、理解を求める等の誠意ある対応が大事です。

また、近隣の方も『いずれ挨拶があるだろう』などと楽観せずに、建築計画の説明を建築主に求めるなどの努力も、トラブルを未然に防ぐためには必要です。

建築に関する近隣紛争は民事上の問題が多く、こうした民事問題については行政が介入できないため（行政の民事不介入）、相互に話し合って解決しなければならず、トラブルの未然防止措置が重要なこととなります。

万が一、話し合いがこじれたときには、弁護士会等による和解あっせん・仲裁（裁判外紛争解決手続＝ADR）のほか、簡易裁判所での民事調停により解決する方法も考えられます。民事調停は、簡易裁判所の調停委員会の仲介により問題の解決を図るもので、費用もわずかで、弁護士等の代理人の必要もなく本人で行うことができ、しかも調停での合意事項については法的効果も得られるので、非常に便利で実効ある制度です。

また、市や県で行っている、弁護士による法律相談などを活用しながら解決する方法も考えられます。



9 建築に関する民事問題の相談機関

住みいるダイヤル (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
0570-016-100 または 03-3556-5147

市の法律相談

弁護士が相談に応じています。相談は無料です。

場 所	日 時 午後1時30分から4時(1人20分以内)
緑区役所 市民相談室 シティ・プラザはしもと6階 042-775-1773	毎週水曜日(当日午前8時30分から電話予約)
	第4木曜日(2週間前から事前予約)
城山まちづくりセンター 042-783-8103	第2金曜日(事前予約)
津久井まちづくりセンター 042-780-1400	第3金曜日(事前予約)
相模湖まちづくりセンター 042-684-3214	5・8・10・2月の第4金曜日(事前予約)
藤野まちづくりセンター 042-687-5514	6・9・1・3月の第4金曜日(事前予約)
中央区役所 市民相談室 市役所本庁舎本館1階 042-769-8230	毎週火曜日(当日午前8時30分から電話予約)
南区役所 市民相談室 市南区合同庁舎3階 042-749-2171	毎週金曜日(当日午前8時30分から電話予約)
	第2木曜日(2週間前から事前予約)

県の法律相談

相談日 第1・3木曜日 午後1時から4時

場 所 神奈川県 高相合同庁舎 1階(南区相模大野6丁目3-1)

予 約 046-224-1111 予約受付は、県厚木合同庁舎で行います。

建設業者・解体工事業者・宅地建物取引業者に関する相談

神奈川県建設業課 横浜駐在事務所 045-313-0722

電波障害の相談

NHK受信相談窓口 0570-00-3434 または 050-3786-5005

総務省 関東受信環境クリーン協議会 03-6238-1945



発行：相模原市役所 建築指導課

042-769-8253

平成28年3月