

(株)ミニミニ城北

# ミニミニ城北新聞

## 「相隣関係」民法改正4月施行

4月1日に「所有者不明土地」に関する問題を解決するための民法改正が施行された。主な改正点としては①所有者不明土地・建物などの管理制度の創立②共有物分割、相隣関係遺産分割の促進にかかる諸制度の見直し③相続財産管理制度の見直し④相続時手続の義務化⑤相続土地の国庫帰属制度の創設となっている。相隣関係規定は、隣り合った土地の権利調整に関して定められているもので、囲まれた土地から公道に出るための通行権や、工事等での隣地の使用、隣地に流れ込む雨水、境界標や障壁などについて規定されているものだ。隣地間で調整すべき問題の多くは、判例や特別法の制定によって対応されてきたが、条文中明記されていなかった。民法の相隣関係規定は、必要に迫られた場合には隣地の所有者と訴訟等により紛争解決が可能なることを前提に設計されている。近年は所有者が誰か分からない土地や所有者が所在不明の土地が増加し、実情に則さない例が数多く出てきているため、「所有者不明土地問題」が極めて深刻な社会問題となっている。今回の民法改正の「相隣関係」の見直しはこういった背景から改正されることとなった。今回は「相隣関係」の内「竹木の枝の切除などに関する規律の見直し（改正民法233条）」について解説をする。改正前は、竹木の「根」が土地の境界を越えて生えてきたときは土地の所有者は「自ら根を切る」ことができる一方、境界を越えてきたのが「枝」であるときは、土地の所有者

は、その「竹木の所有者に枝を切らせることができる」と定めるに留まっておらず、自ら切除することはできなかった。このため、当該土地の所有者が不明の場合や、所有者が枝を切らない場合には毎回裁判が必要とされていた。一度切ったとしても、枝が伸びる度に裁判を行う必要があり、負担としては非常に大きなものがあった。改正民法233条では「竹木の所有者に枝を切らせることしかできない」という原則は変えずに、次の事由がある場合には隣地所有者が枝を切ることができると定めた。①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除していないとき。この時の目安は2週間ほどとなる。②登記や住民票など

で可能な限り調べた結果、竹木の所有者を知ることができない、もしくはその所在を知ることができない。③切迫した事情がある場合の3点だ。越境された土地所有者が民法改正法に基づいて切除するまでの手順を見てみよう。はじめに竹木の所有者がはつきりとしている場合には内容証明郵便を利用するなど「枝を切除してほしい」という意思表示が相手方に到達したことの確認と、催告の記録を残すことが大切だ。催告が竹木の所有者に届いてから2週間以上経過後も切除されない場合には、越境された土地所有者は越境した竹木を切除できるようにする。ただし、越境した分を大きく切除しすぎた場合は、竹木の所有者から損害倍書を請求されることもあるため注意が必要だ。そのため自ら切除するより剪定業者に依頼する方が安心だろう。また剪定前と剪定後の様子を撮影するなどして証拠として保存しておく。切除した竹木については竹木の所有者から引き取

りの申し出があった場合に備えてすぐに処分せずに一定期間保管し、竹木の所有者に通知しておくことが望ましい。なお、竹木が複数人で共有されている場合には各共有者はその枝を切り取ることができることになった。これにより、土地の所有者は、共有者の一人に対しその枝を切除するよう求め、その共有者がこれに応じれば枝の切除が実現することになる。また、切除を求められた共有者が応じなかつたときは、その者に対する判決を得て、強制執行（代替執行）を行うことになる。このように民法改正により竹木が越境された側が枝を切除できる道筋はできた。しかし相隣関係では対話での解決が基本となるのはこれまでと変わることはない。改正法を踏まえて枝の切除を行った場合でもトラブルとなるケースは十分にあり得る。例えば竹木の所有者が明確に切除に反対をしているケースは、感情対立からトラブルに発展する可能性もある。また竹木を土地の境界線を

大きく超えて切除した場合に竹木の所有者から損害賠償を請求される場合もある。改正前の民法裁判事例では「枝の切除は木の生命に影響の及ばない範囲で切除可能」とした判決が出ているため、たとえ切除する場合でもその範囲が限定される可能性も高い。最後に、改正後の民法においても枝を切除した費用負担は誰が行うか、また枝の処分はどうするかなどについては明確に定められていない。今回は相隣関係において越境している竹木を切除する場合について解説を行ったが、隣地使用権や、ライフライン設備の設置・使用権についても見直しが行われている。相隣関係にかかわる改正民法が施行されることにより、土地の有効利用や円滑な管理が進むことが期待されている。

なつた。施行自体は22年9月に行われているが、改めて大きな改正点を解説したい。賃貸に限らず、不動産仲介業者にとって大きな情報1つに、物件から駅を離れはじめとした施設までの距離が挙げられる。本改正ではこの道路距離の計測方法に変更があった。これまで明文化されていなかったスタート地点が明記されたのと、主要ターミナル駅までの計測方法の変更だ。今回の改正ではアパートやマンションについては建物の出入り口（エントランス）をスタート地点とすることが明文化されている。また主要ターミナルまでの所要時間の計測方法については朝の通勤ラッシュ時で計測を行う必要がある。主要ターミナルまでの乗り換えが必要な場合には乗り換え時間や待ち時間も含めて表記する必要がある。これらの変更はSNSでの集客にも適用されている。SNS界限では広告ルールが順守されていない傾向が高いため今後注意が必要だ。

### 不動産広告表記ルール改正

10年ぶりに「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び、「表示規約施行規則」が改正と