

## 2023.6.25 まち協公開セミナー 講演要旨

I. 「住環境をめぐるご近所トラブル解決法」 法律家：西口 元 氏  
～隣地使用权、プライバシー、越境竹木、日照、眺望、騒音等～

## 【前置き】

(はじめに)

多分ご出席の皆様は、いろいろな問題に対する解決法を端的に知りたいとお考えかと思うが、そのような解答はない。ケースバイケースでの判断となる。本日のテーマを網羅的に話すには10時間は必要。

私は司法試験に合格後、法曹（裁判官、検事、弁護士）に従事、在外研究生としてドイツ民事訴訟法等の研究をしたあとドイツに派遣されドイツの司法事情を調査した。研究者としての側面があり、また大学院で30年ほど教鞭をとってきた経緯がある。税務署の職員の全国研修や中国の山東大学やホーチミン司法科大学等、海外の大学での講義にも協力している。

(権利について)

権利とは、法によって保護される利益のことをいう。権利と法とは、表裏の関係。国民がつくった憲法のもとで、国会が法律をつくっており、これが民主主義の根幹。中国では、憲法の上に共産党がある。裁判所は法律を適用するところであり、厳格な運用がなされる。そうでなければ、国民への背信行為となる。審判と調整は、裁判とは異なる。権利の判断は、独立した裁判官の公開法廷による裁判でなされる。

(法解釈について)

法解釈とは、条文から出発して「論理性」と「妥当性」で相手を説得するもの。学問ではあるが科学ではない。絶対に正しいということはない。幅がある。犬を連れて入ってはならないというレストランがあったとする。盲導犬はどうか？普通感覚ではその目的からして許される。しかし論理的には犬には違いないということになる。ここが解釈の幅。また、猫は犬ではないから論理的には良いことになる。しかしこれもおかしい。

論理を修正するのが、妥当性ということになる。幅があるがゆえに限度を超えないように、独立した裁判官に公開法廷で裁判をさせ、国民が監視する。ここに憲法の本質がある。

(少子高齢化時代)

日本の未来の年表

- 2020年・・・女性2人に1人が50歳以上
- 2024年・・・3人に1人が65歳以上の「超・高齢者大国」へ

## 2023.6.25 まち協公開セミナー 講演要旨

- 2033年・・・3戸に1戸が空家？
- 2040年・・・自治体の半数が消滅の危機？
- 2050年・・・人口が1億人を下回る？

これを前提として人生設計を立てるしかない。

～ ここからが本日の本題 ～

### 【ご近所トラブルの種類と特色】

#### 1. トラブルの種類

##### (1) 土地所有者間の相隣関係（民法 209 条以下、280 条以下）

###### ア 隣地使用権（民法 209 条）

境界等における障壁の築造等のため隣地を使用する権利。①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・取去・修繕、②境界標の調査・境界に関する測量、③隣地の竹木の越境枝の切除を目的とする場合に隣地に立ち入ることができる。事前又は事後の通知が必要

###### イ 隣地通行権（囲繞地通行権）（民法 210 条）

公道に通じない土地の所有者の囲繞地通行権

###### ウ 通行地役権（民法 280 条）

設定行為（契約）で定めた目的に従い、他人の土地（承役地）を自己の土地（要役地）の便益に供することができる。この権利を地役権という。債権である賃借権と違い、地役権は、物権として強い効力を有する。通行地役権は、地役権の一つである。

###### エ 設備設置使用権（ライフライン設置権・使用権）（民法 213 条の 2）

ライフライン設置権は、改正民法による新しい法律。

継続的給付（電気、ガス、水道水等）を受けるためには、他の土地を使用することが必要な場合には、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。最近ではインターネットに関する問題もある。

###### オ 水（民法 214 条以下）

土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくるのを妨げてはならない（民法 214 条）。

水流が天災その他避けることのできない事変により低地において閉塞したときは、高地の所有者は、自己の費用で、水流の障害を除去するため必要な工事を行うことができる（民法 219 条）。

###### カ 境界

## 2023.6.25 まち協公開セミナー 講演要旨

境界には、一筆の土地と一筆の土地との境界（筆境）と所有権の範囲を示す境界（所有権境）がある。一般的には、筆境を境界という。その違いは、次のとおりである。

筆境・・・公法上の境界（国が決めたもの）・・・当事者間の合意で決めることができない

所有権境・・・私法上の境界・・・当事者間の合意で決めることができる。

筆境と所有権境とで若干ズレが生じてくることがある。

**キ 境界付近の建築の制限（民法234条以下）****（ア）距離保持義務**

**境界線から50cmの距離を保たなければならない。**

**（注）間隔の起点**

建物の側壁又はこれと同視すべき出窓その他の張り出し部分と境界線との最短距離

⇒50cmとしたのは、人が通行できる幅である

**（注）民法と建築基準法との関係**

建築基準法65条（防火地域等における距離保持義務否定）は、民法の特則である。

**（イ）違反建築の中止・変更請求権**

**建築着手時から1年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償請求のみをすることができる。**

**ク 越境竹木（民法233条）**

越境してきた枝は、勝手には切れない。根は良いとの規則。従来は、越境竹木の枝の切除請求権であったが、民法改正により、**自らの切除権に強化された。**

**越境竹木の所有者が切除請求に対して相当の期間内に切除しない場合等においては、隣地所有者は、自ら越境竹木の枝を切除することができるようになった。**

落ち葉の問題も多いが、自然の風情を楽しむといったお互い様の譲り合いの気持ちがあっても良いのではないか

**（2）その他の良くある事例****☆2：6：2の原則**

何か事があると、積極的に賛成する人は全体の2割、一方積極的に反対する人も全体の2割といわれている。このうちの半分（全体の1割）は何を言っても言うことを聞かない人。残りの6割の世論を味方につけ物事を動かしていく必要がある。

**① 境界に塀を設置する（民法225条）**

## 2023.6.25 まち協公開セミナー 講演要旨

費用は折半。協議が整わない場合は、板塀又は竹垣等の材料で高さ 2m 以内。  
ご近所トラブルを起こさない最大のポイントは、相互の意思疎通。

## ② 目隠しの設置（民法 235 条）

境界線から 1 m 未満の距離において他人の宅地を見通すことができる窓又は縁側（ベランダを含む。）がある場合は、目隠しを設置する必要がある。

## ③ 見たくない利益の保護

葬祭場や墓場が見えることにより、心の平穏が害される場合の保護。法律のどこにも書かない。受忍限度をどうやって算定するかといわれても困る。裁判所は、その地域の慣行、諸般の事情、社会通念を勘案して判断するしかない。見えないようにフェンスのかさ上げ請求については、棄却された例もある。

## ④ 日照

日照保護要件（受忍限度論）、建築基準法（北側斜線制限、日影規制）違反の有無、地域性、日照、通風阻害の程度等を考慮して判断される。

## ⑤ 眺望

眺望には、主観的要素が強く、その利益を客観的に把握することが困難であることから、眺望利益侵害を理由とする損害賠償請求等が認容されることは少ない。

## ⑥ 騒音

騒音規制法が適用されるのは、指定地域と特定施設に限定されている。これが適用されない場合、民法の一般的不法行為（差し止め請求、損害賠償請求）しかないが、客観的判断が難しい。

## 2. トラブルの特色

## (1) 感情問題が多い

近隣紛争は、日常生活における感情的シコリを原因とするものが多い。かなり歴史的な背景がある場合も多い。

## (2) 法の限界

## 2023.6.25 まち協公開セミナー 講演要旨

「受忍限度」「社会通念」というあいまいな判断基準で対応するしかないケースも多い。

## (互譲の必要性)

近隣紛争は、その解決のためには、互いに譲り合うことが必要である。これが基本。

## 3. 紛争解決方法の選択

## (1) 交渉

コスト（費用と時間）を抑えることができる。弁護士に頼むと1時間2万円程度かかる。弁護士でもベテランとなると1時間10万円のケースも。医者でも保険が無ければ相当高額な金額となり、医者同様に専門家の双璧をなす弁護士の報酬が特に高いというわけでもない。双方が常識的な判断が出来るのであれば、交渉での解決が可能。

## (2) 民事調停

家裁の裁判官と調停委員が間に入って調整を行う。訴訟よりも弁護士費用を含め、コストが安く済む。当事者間の話し合いで紛争を解決するが、強制力は無い。

## (3) 民事訴訟

強制力はあるが、コスト（費用と時間）が高い。費用の中心は弁護士費用。100万円であれば、その案件に約50時間は割くことになる。

## 【おわりに】

- 近隣紛争の予防策は、日頃からの最低限の近所づきあい(あいさつ等)につきる。あまり親しく付き合う必要はなく、むしろ一定の距離は保った方が良い。
- 専門家(弁護士)に依頼する場合は、公的な機関から評価されているかどうか、裁判所から依頼されて案件を担当した実績があるかどうか、公的な委員(審議会の委員等)を務めた実績があるかどうか、一流の出版社(岩波書店等)から出している書籍に執筆した実績があるかどうか、説明がわかりやすいかどうか、費用体系がわかりやすいかどうか等を基準にして選ぶのが良い。
- すぐに訴訟を提起しない。コストを十分に考える。
- 専門家といってもピンキリ。(肩書は立派でも)生半可な人を信用しない。

以上以上