

掲載内容

第1章 境界

○概説

1 境界の確定

(1) 隣地との境界を確定させたいときの主張

2 越境

(2) 越境して設置されている塀の撤去を要求するときの主張

(3) 境界線上に塀の設置を請求するときの主張

(4) 隣地の一部を時効取得するときの主張

(5) 借地人が隣の借地人に借地権の範囲を定めて塀の撤去を要求する場合の主張

3 境界標

(6) 境界標の位置が不明確となった場合の主張

4 塀壁

(7) 崩壊防止のための擁壁設置工事を求める場合の主張

第2章 道路・通行

○概説

1 囲繞地通行権

(8) 袋地の所有者が隣地の一部を自動車で通行することを求める場合の主張

(9) 袋地の所有者が無償で他の土地の通行を求める場合の主張

(10) 囲繞地通行権に基づいて通路に街灯を設置することを求める場合の主張

2 通行地役権

(11) 土地譲受人に対して默示の通行地役権を対抗する場合の主張

(12) 承役地に自動車を駐車していることに対する妨害排除請求をする場合の主張

(13) 通行地役権の範囲を超える通行の禁止を求める場合の主張

3 私道

(14) 上下水道管の埋設工事の許可を、私道所有者に拒否された場合の主張

(15) 私道所有者が、私道上に物を置いたため、通行者の自由な通行の妨げになっている場合の主張

第3章 利用・立入り

○概説

1 距離保持義務

(16) 隣地にある建物が距離保持義務に違反して建築されようとしている場合の主張

2 隣地の使用

(17) 建物修繕工事を実施するために、隣地を使用しなければならない場合の主張

3 隣家の利用

(18) 建物の工事を実施するために、隣家に立ち入らなければならぬ場合の主張

4 隣地の地中の利用

(19) 上下水道管等を通すには隣地の地中を利用する必要がある場合の主張

第4章 維持管理

○概説

1 建物の管理

(20) ゴミ屋敷状態の隣家のゴミを撤去させるための主張

(21) 隣家の屋根から雪が落ちてくる状況を改善してもらいたい場合の主張

(22) 隣家の軒先にできた蜂の巣を撤去してもらいたい場合の主張

(23) 地震で隣家のブロック塀等が崩壊し、建物が損傷を受けた場合に損害の賠償を求めるための主張

(24) 震災により隣家が全壊したまま放置され、崩れかかってくる危険性がある場合に、予防措置を求めるための主張

2 敷地の管理

(25) 越境してきた竹木の根の切除を要求する場合の主張

(26) 隣地からの雨水の流入を止めてほしい場合の主張

(27) 隣地の扉材が、豪雨で自宅の敷地に流入して損害を被った場合の主張

3 空き家

(28) 隣に老朽化した空き家があり、倒壊して自宅に被害が発生しそうな場合に補強や取り壊しを求める場合の主張

4 所有者不明地

(29) 所有者が不明の隣地への不法投棄に対処したい場合の主張

第5章 区分所有権

○概説

(30) いわゆる民泊営業をやめさせたい場合の主張

(31) 共用部分にある私物を撤去させたい場合の主張

(32) 非居住組合員から管理協力金を徴求したい場合の主張

(33) マンションの水漏れについて損害賠償を求める場合の主張

(34) マンションの隣室からの騒音をやめさせたい場合の主張

(35) ベット飼育禁止のマンションで、隣室の住民がペットを飼育していると思われる場合に、ペットの飼育をやめさせたい場合の主張

(36) マンション内のベランダにおける喫煙をやめさせたい場合の主張

第6章 日照・眺望等

○概説

1 日照

(37) 隣地に高層マンションが建設されたため、日照権侵害を理由に損害賠償を求める場合の主張

(38) 隣地に高層マンションが建設中であるため、日照権侵害を理由に建築差止めを求める場合の主張

2 景観・眺望

(39) マンションの建築により、良好な景観が害されるおそれがあることを理由として、その差止めを求める場合の主張

(40) マンション等の建築により、眺望利益が害されたことを理由として、損害賠償を請求する場合の主張

3 ピル風

(41) 高層マンションの建設によってピル風が発生し、これによって被害を受けたことを理由として損害賠償を請求する場合の主張

4 反射光

(42) 太陽光発電パネルの反射光による被害があるため、その撤去及び損害賠償を請求する場合の主張

5 電波障害

(43) 高層マンションが建設されたため、テレビの電波障害を理由に損害賠償を求める場合の主張

第7章 近隣迷惑行為・その他

○概説

1 駒音・振動・不同沈下

(44) 建設工事による駒音と振動の低減を求める場合の主張

(45) 隣地の建設工事により建物にひび割れ・不同沈下が生じた場合の主張

2 ごみ・悪臭

(46) ゴミ集積場所の移設を求める場合の主張

(47) 隣接する飲食店の換気扇からの悪臭に対し改善を求める場合の主張

3 プライバシー侵害

(48) 隣地建物に目隠しの設置を求める場合の主張

(49) 近隣住民からのつきまとい行為を辞めさせたい場合の主張

4 ペット

(50) 隣家のペットの駒音被害の改善を求める場合の主張

(51) 隣家の飼い犬に咬まれた場合の主張

索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

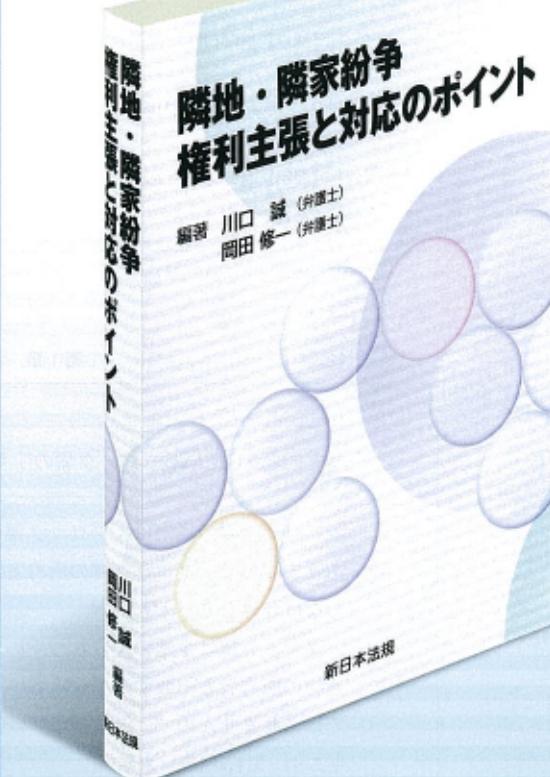
近隣トラブルの相談から訴訟まで幅広く対応できる!



隣地・隣家紛争

権利主張と対応のポイント

編著 川口誠(弁護士) 岡田修一(弁護士)

A5判・総頁328頁
定価3,960円(本体3,600円)
送料460円WEBサイト
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp電子版
定価 3,630 円
(本体 3,300 円)

内容見本(A5判縮小)

272

第7章 近隣迷惑行為・その他

4 ペット

〔50〕 隣家のペットの騒音被害の改善を求める場合の主張

事例

閑静な住宅街にあるX宅に隣接するY宅では、庭で大型犬5匹が飼われている。Y宅の犬は、毎日、早朝・深夜を問わず長時間吠え続けるので、Xは眠ることができず体調を崩してしまい、先日、医師からうつ病と診断された。そこでXはYに対して、再三にわたり犬の鳴き声の改善を求めたが、YはXの話を聞こうともしない。Xとしては、犬の鳴き声の改善を求めるためにはどのような主張をすべきか。

主張のポイント

ペットの鳴き声に対して改善を求める方法としては、まずは任意での改善を求めることになりますが、Yが任意での改善を拒んだ場合には、Xとしては、過去の騒音の発生行為に対する損害賠償請求と将来

10

第1章 境界

2 越境

〔2〕 越境して設置されている塀の撤去を要求する場合の主張

事例

Xが所有する土地とYが所有する隣地との間にあるYが設置したブロック塀は、両土地の境界線を越えて、Xの所有する土地上に建てられていることが判明しました。Xは、このブロック塀の撤去を要求するために、どのような主張をすべきか。

主張のポイント

Xが所有する土地の上に、隣地所有者のYが所有するブロック塀が設置されている場合、Xは土地所有権に基づく妨害排除請求としてブロック塀の撤去を請求できます。また、ブロック塀の越境により、X

276

第7章 近隣迷惑行為・その他

また、無駄吠え防止には飼い主が愛情を持って、できる限り犬と接する時間を持ち、決まった時間に食事を与え、定刻に運動をする習慣をつけるなど規則正しい生活の中でしつけをし、場合によっては、専門家に訓練を依頼するなどの飼育が肝要であることを指摘する裁判例(横浜地判昭61・2・18判タ585・93)もあります。

Xとしては、Yに対して苦情を申し入れた時期、回数、その内容、それに対するYからの対応、Yが取り得たであろう防止・改善措置の内容などを具体的に主張・立証することになります。

証拠資料

① 被害の内容、程度についての資料

【例示】医師の診断書、診療記録など

② 侵害行為の内容、程度についての資料

【例示】騒音発生を記載したメモ書・日記、録音、動画、専門業者による測定結果など

12

第1章 境界

③ 越境しているブロック塀の所有者について

ブロック塀の撤去は、ブロック塀の所有者に対して請求する必要がありますので、ブロック塀の所有者が請求の相手方であることを主張しなければなりません。

ブロック塀は土地の定着物ですので、その所有者は隣地の土地又は建物の所有者と一致する場合も多いですが、必ず一致するというものではありませんので、その点が争いになることもあります(東京地判平25・1・31判時2200・86参照)。

ブロック塀の所有者に争いがある場合、ブロック塀の設置に係る請負契約書や以前の所有者の間で交わされた境界等に関する覚書など、直接的にブロック塀の設置、所有権に関する資料等があればよいですが、そういった資料がない場合には、過去の航空写真や建物図面、地積測量図などからブロック塀が設置された時期や利用の経過、他のブロック塀や土地、建物との位置関係を把握した上で、現地の調査により、ブロック塀の形状、ブロック塀の現在の使用の状況などから、ブロック塀の所有者の主張をすることになります。

なお、ブロック塀が共有である場合は、共有者の全員に対しても、共有者の一人に対しても、ブロック塀の撤去を請求することができます

第7章 近隣迷惑行為・その他

277

⑤ 被害防止のための代償措置等についての資料

【例示】メール、手紙、打合せ記録など

【参考判例等】

○飼い犬の騒音・悪臭によって近隣者に迷惑・被害を及ぼしたとして飼い主に対する慰謝料請求が認められた事例(京都地判平3・1・24判時1403・91)。○闘犬の吠える声による騒音被害について慰謝料請求が認められた事例(浦和地判平7・6・30判タ904・188)。

請求を受けた場合の対応

ペットの騒音につき何らかの請求を受けた場合、近隣住民との不必要なトラブルを避けて良好な関係を築き上げるためにも、不誠実に対応することは問題解決を図る上で得策とはいません。特に、防止措置を講じたか否か、請求に対して誠実に交渉したか否かは、受忍限度を超えるか否かの判断において重要な意味を持ちますので、裁判を見据える意味でも交渉段階から誠実に対応することが望ましいといえます。

第4章 維持管理

103

1 建物の管理

〔20〕 ゴミ屋敷状態の隣家のゴミを撤去させるための主張

隣家が住居内に大量のゴミを保管しており、ひどい異臭がし、火災の原因ともなり得る状態である。ゴミを撤去させるにはどのような主張をすべきか。

主張のポイント

大量のゴミが住居内(あるいは敷地の内外)に保管又は放置された、いわゆる「ゴミ屋敷」が各地で問題となっています。

かかるゴミ屋敷問題に対しては、条例を根拠として自治体に対応を求める方法が考えられます。

もっとも、ゴミ屋敷に至るには多様な原因があり、一時的に撤去に成功したとしても再度ゴミ屋敷となり、根本的な解決とならないこともあります。法的な強制手段のみならず原因の究明や再発の防止に向けた対応を考える必要があります。

ゴミ屋敷状態がマンションなどで生じている場合には、区分所有法に基づく主張が考えられます。