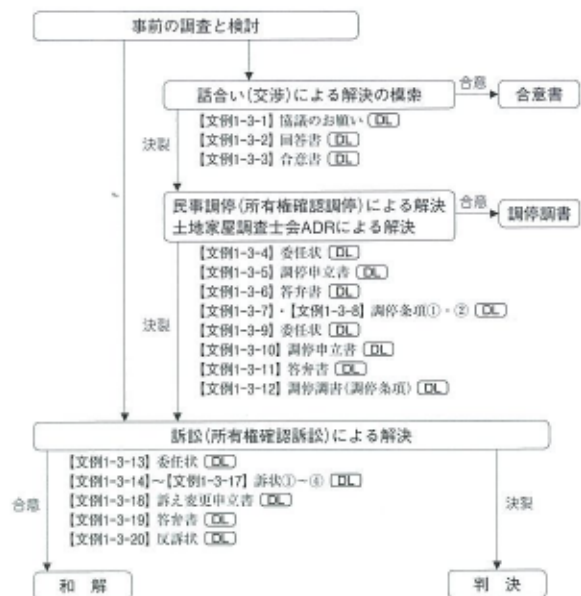


第3 所有権(所有権界)を確認・確定する方法

<フローチャート>



1 通行地役権

文例 2-5-1	通行地役権設定契約書 [DL]
-------------	-----------------

通行地役権設定契約書

地役権設定者甲野太郎(以下「甲」という。)と地役権者乙野次郎(以下「乙」という。)は、本日次のとおり、乙所有の後記物件目録記載の土地(以下「本件1の土地」という。)を要役地とし、甲所有の同日目録記載の土地(以下「本件2の土地」という。)を承役地とする地役権設定契約を締結する。

- 第1条 甲及び乙は、乙所有の本件1の土地のために、甲所有の本件2の土地に、通行(自動車による通行を含む)を目的とした地役権を設定する。(注1)
- 第2条 本件地役権の存続期間は、本日より30年とする。(注2)
- 第3条 賃金は、1年当たり金〇〇円とし、乙は毎年12月末日限り翌年分を甲が指定する方法により支払うものとする。(注3)
- 2 通路の開設費用は乙の負担とする。
- 第4条 乙が次の各号の一に該当する場合、甲は何ら催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。(注4)
- (1) 本件1の土地に隣接する部分に公道ができるなどして、本件承役地の利用の必要がなくなった場合(注4)
- (2) 乙が前条の賃金の支払を1回でも立っていない場合(注5)
- 第5条 甲は乙に対し、令和〇年〇月〇日限り、本件2の土地につき、本件地役権設定を原因とする地役権設定登記手続をする。ただし、登記手数料は乙の負担とする。

本契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲乙各署名押印の上各自1通保有する。(注6)

令和〇年〇月〇日  
甲 住所 〇〇県〇〇市〇〇1丁目〇番〇

<概説>

1 所有権(所有権界)の紛争とは  
Aさんが、長年におわり、隣人のBさんとの間で、境界がどこかを争っているとしたら、この紛争は、形式的には「筆界」の紛争ですから、筆界特定などにより解決するのが原則です(第1章第2)。

しかし、例えばAさんとBさんの土地の間に30年前に建てた古いブロック塀があるとしたらどうでしょう。取得時効(後述)により、Aさんはブロック塀より手前の土地の所有権を取得できますし、逆にBさんはブロック塀の向こうの土地の所有権を取得できます。つまり、「筆界」がどこであるかに関係なく、「所有権界」はブロック塀の中心線的位置になり得ます。

このような場合、筆界特定などにより「筆界」だけ確定しても、紛争が解決しない可能性があります。最初から「所有権界」の紛争と考え、所有権確認調停や所有権確認訴訟を提起していく(筆界についてはその手続の中で主張していく)という選択肢も検討すべきかもしれません。

2 手続の選択 ~話し合い(交渉)・調停・訴訟~

所有権界紛争は隣人同士のトラブルであり、トラブル解決後隣人としての人間関係が壊れますので、多くの場合、穏当な手続から順番に検討していくことになります。まずは当事者同士の話し合い(交渉)で解決できないかを検討しましょう。

当事者同士の話し合いが難しい場合には、民事調停や土地家屋調査士ADRの利用を検討します。これらは、公的な場面で、中立的な第三者を介して話し合い(交渉)を行う制度です。

それでも解決しない場合は、所有権確認訴訟を提起するしかありません。多くの場合、民事調停やADRを試み、それが効果しなかったときに、訴訟を提起することになります。

記

物件目録

1 要役地  
所在 〇〇市〇〇町〇丁目  
地番 〇番〇  
地目 宅地  
地積 〇〇.〇〇平方メートル

2 承役地(注1)  
所在 〇〇市〇〇町〇丁目  
地番 〇番〇  
地目 宅地  
地積〇〇平方メートルのうち、別紙図面①②③④⑤の各点を順次直線で結んだ線により囲まれた部分の土地〇〇.〇〇平方メートル

別紙図面(省略)

- [注1] 特定の要役地のために特定の承役地を通行の用に供するものであることを明示します。単に「通行のため」と記載した場合には、自動車通行を許されるかどうか客観的な状況を読み取った結果が異なります(東京高判平11・7・5(98年1687・88)、紛争予防のために合意の内容とすべきです)。
- [注2] 期間の定めについて法律上の制限はありませんが、期間を永久と定めることも可能と解されています。現行法上登記する方法は定められておらず、期間の定めを契約書に記載したとしても第三者に対抗することはできません。
- [注3] 賃金は地役権の設定について有償であることを要件としておらず、有償とするためには特約を定める必要があります(大判昭12・3・10民集16・255)。
- [注4] 将来、通行地役権を存続させる必要がなくなると考えられるときは通行地役権設定契約を解除条件付とすることも認められています(東京地判昭22・4・25(判時877・79))。
- [注5] 対価の支払いを原因とする地役権の消滅を特約で定めない場合には、地上権、永小作権の定めに基づいて、2年以上の支払遅延がない限り、通行地役権の消滅は請求できないとする見解(安原一郎「私道の法律問題」366頁(三省堂、2013))や、対価の支払いが著しい遅延行為に当たると認められる場合には、民法276条の類案により通行地役権の消滅を請求できるとする見解があります(加藤新太郎ほか「論点体系判例民法2」(第3版)438頁(第

# 隣地をめぐるトラブル 予防・解決文例集

状況に応じた  
適切な文書を作成するために!

— 筆界・所有権界、道路・通路、近隣紛争 —

編著

馬橋 隆紀 (弁護士)・多田 幸生 (弁護士)  
幸田 宏 (弁護士)・中野 仁 (弁護士)

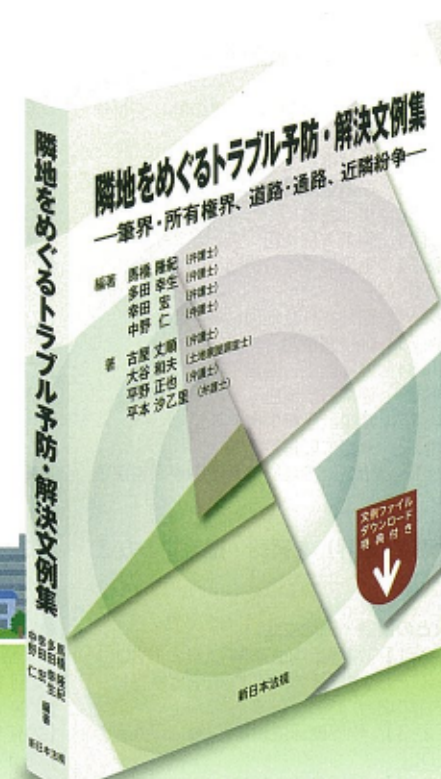
著

古屋 文順 (弁護士)・大谷 和夫 (土地家屋調査士)  
平野 正也 (弁護士)・平本 沙乙里 (弁護士)

境界をめぐるトラブルについて、筆界と所有権界を明確にした上で、その予防・解決に資する文例を多数掲載しています。

道路・通路をめぐるトラブルや隣人との紛争など、隣地をめぐるトラブルを幅広く取り扱っています。

トラブル解決の流れをフローチャートで示し、それぞれの手続の処理方法と文例作成の留意点を解説しています。



購読者  
特典

文例データ (Word) のダウンロードができる!

※Wordは、Microsoft社の商標または登録商標です。

B5判・総頁522頁  
定価 6,380円(本体 5,800円)  
送料 570円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



法令情報を配信!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
定価 5,830円(本体 5,300円)



