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が所有する土地の一部についてYの占有が認められる場合には、土地所有権に基づく返還請求として明渡請求を併せて行うこともできます。

XがYに対して土地の所有権に基づきブロック塀の撤去を請求するためには、①Xがその土地の所有権を有すること、②ブロック塀がXの所有する土地上に設置されていること、③そのブロック塀がYの所有物であることを主張する必要があります。また、土地の明渡請求まで併せて行う場合には、④Xの所有する土地の一部をYが占有していることも主張する必要があります。

1 侵害を受けている土地の所有権について

侵害を受けている土地の所有権を有することを主張するためには、 土地の不動産登記事項証明書によって主張することになります(民 177)。また、相続等の包括承継による登記が未了である場合、本来で あれば登記を備えることが望ましいのですが、戸籍謄本(全部事項証 明書)等により相続による包括承継の事実を主張することもできます。 なお、侵害を受けている土地が共有である場合、共有持分を有する ことを主張すれば、共有者は、保存行為として単独で、共有物に対す る妨害排除請求及び共有物返還請求をなし得ます(妨害排除請求につき 大判大10・7・18民録27・1392、返還請求につき大判大10・6・13民録27・1155)。

2 ブロック塀の越境の事実について

隣地所有者の所有するブロック塀が越境し、自らの所有する土地の 上に設置されていることを主張するためには、その前提として、隣地 との正しい境界線の位置を主張する必要があります。

正しい境界線の位置を主張するためには、法14条地図、公図、不動産登記事項証明書、地積測量図、道路台帳などの資料や、現地調査の結果などを根拠にすることができます([1]参照)。

なお、所有権に基づく妨害排除請求を行うのであれば、ここでいう 境界線とは、所有権界のことを指すことになります。所有権界と公法 上の境界(いわゆる筆界)は異なる概念なので注意が必要ですが、通 常は一致していることが多いため、証拠資料も共通であることが多い です。

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得ます(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(共有建物の収去、土地明渡しを求める訴訟について必要的共同訴訟ではない とした事案として最判昭43・5・28判時522・32、最判昭43・3・15判時513・5)。

4 所有土地の一部を相手方が占有していることについて

一般に隣地との間にブロック塀が存在する場合には、ブロック塀に より双方の土地の占有が区分されていることが多いです。そのため、 ブロック塀が越境しているという場合には、所有する土地の一部が隣地に不法に占有されてしまっている場合が多いです。このような場合には、相手方の取得時効の完成等の不利益を回避するためには、ブロック塀の撤去と併せて、不法に占有されている土地の明渡しを求め、土地の占有を中止させる必要があります。

相手方に土地の明渡しを求めるためには、そもそも相手方が自らが所有する土地の一部を占有している事実を主張する必要があります。

この点、不動産登記事項証明書に記載されている隣地土地や隣地土 地上の建物の所有名義から、占有者を推知することもできますが、や はり実際に現地の調査を行って、現在の占有の状況を確認し、実際の 占有の有無と占有をしている者を確認し、相手方を特定する必要があ ります。

証拠資料

1 侵害を受けている土地の所有権についての資料

【例示】不動産登記事項証明書、(除) 戸籍謄本(全部事項証明書) など

2 ブロック塀の越境の事実についての資料

【例示】法14条地図、公図、不動産登記事項証明書、地積測量図、道路台帳、 現地調査報告書など

3 越境しているブロック塀の所有者についての資料

【例示】ブロック塀の設置に係る請負契約書、境界に関する覚書・合意書、航空写真、建物図面、地積測量図、現地調査報告書など

4 所有土地の一部を相手方が占有していることについての資料

【例示】不動産登記事項証明書、現地調査報告書など

【参考判例等】

- ○ある土地の所有者である原告が、隣地土地の所有者である被告らに対し、被告らが隣地土地上に建てたブロック塀の一部が原告の所有土地を侵害しているとして、ブロック塀の一部撤去を求めたのに対し、ブロック塀の越境部分の撤去費用は12万8,000円かかることから、原告にとって僅かな不利益を除去するために被告らに対して過大な請求をすることになるので、権利の濫用に当たり許されないとして、原告の請求を棄却した事例(東京地判平18・4・21 (平16 (ワ) 17055))。
- ○中古の土地付戸建住宅の売買において、擁壁の倒壊のおそれ、ブロック 塀の所有者が不明であること、隣地への越境の可能性が隠れた瑕疵に該 当するとして、売主の瑕疵担保責任を肯定し、越境に関する説明義務違 反による不動産仲介業者の債務不履行責任が肯定された事例(東京地判平 25:1:31判時2200:86)。

請求を受けた場合の対応

まずは、ブロック塀の越境の事実やブロック塀の所有者についての反論を検討することになりますが、越境の事実や所有関係に争いがないということであれば、権利濫用による反論が考えられます(東京地判平18・4・21 (平16 (ワ) 17055) 参照)。

また、塀の越境の事実を知らずに土地や建物を購入してしまった後、 隣地所有者からこれらの請求を受けてしまった場合には、売主や仲介業 者に対する責任追及も考えられます(東京地判平25・1・31判時2200・86参 照)。

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

事 例

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。

1 各自治体におけるゴミ屋敷条例に基づく請求について

(1) ゴミ屋敷条例

隣家の住民に対し、異臭がすることなどを伝え、住民間の協議によってゴミ屋敷状態が解消されれば言うことはありません。もっとも、何をもって当該物が「ゴミ」であるかとする客観的な基準はなく、ま

た、撤去にかかる費用負担の問題もあることなどから、住民間で協議 を進めることは容易ではありません。むしろ協議が紛糾した結果、事 態が悪化してしまうこともあります。

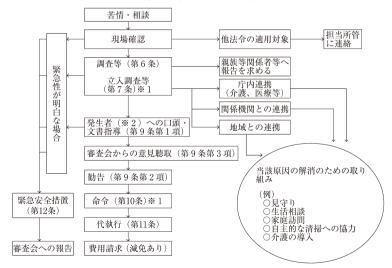
そのため、住民間の協議に委ねず、自治体の問題として対応できるように、各自治体がゴミ屋敷問題に関する条例を制定している場合があります。

例えば、京都市は、平成26年11月11日、「京都市不良な生活環境を解消するための支援及び措置に関する条例」を公布し、著しく不良な生活環境を生じさせた者に対し、その状態を解消するための必要な措置を命じることなどができるとしました。

平成27年11月13日には、京都市が上記条例に基づき行政代執行を行い、住宅ベランダのゴミや周辺の私道上のゴミを撤去しました。ゴミ屋敷条例に基づく行政代執行は、当該事案が全国で初とのことです。

多くの条例では、概ね以下のような流れが想定されています。

物品の蓄積等による不良な生活環境の解消に関する事務の流れ(概要) (平成 29年6月21日条例施行)



※1 正当な理由なく、区の立ち入り調査を拒否したり命令に違反したりしたときは、過料や指名等公表の対象となる場合がある(過料の規定は9月1日施行)

(出典:東京都中野区ホームページ)

^{※2} 発生者=ごみ屋敷等により近隣に不良な生活環境を生じさせている者。ごみ屋敷等の状況を放置して適正な管理を怠り、不良な生活環境の解消に努めようとしない所有者等も発生者とされる場合がある

住民による苦情・相談を端緒に、行政による現場確認、調査(場合によっては立入調査)を経て、ゴミ屋敷の所有者に対し指導・勧告を行います。勧告に応じない場合に、当該人物に勧告に係る措置を採るように命令を下し、この命令に従わない場合に、行政代執行による強制的な措置が行われることとなります。命令に違反した人物について公表措置を採る自治体もあります。

(2) 不良な生活環境

各自治体のゴミ屋敷条例においては、ゴミ屋敷状態として対応すべき不良な状態をそれぞれ定義しています。

例えば、京都市のゴミ屋敷条例では、対応すべき不良な状態を「不良な生活環境」と定義し、京都市は、「不良な生活環境」を解消するための取組について、自治組織からの相談に応じなければならないと定めています(京都市条例8)。自治組織とは、自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体のことを指します(京都市条例2四)。

この「不良な生活環境」とは、「建築物等における物の堆積又は放置、 多数の動物の飼育、これらへの給餌又は給水、雑草の繁茂等により、 当該建築物等における生活環境又はその周囲の生活環境が衛生上、防 災上又は防犯上支障が生じる程度に不良な状態」であると定めていま す(京都市条例2二)。

したがって、自治体等の自治組織から、上記のような「不良な生活環境」にあることを市に対して相談することで、市に対応を促すことができます。

「不良な生活環境」であるかどうかは、京都市「不良な生活環境判定チェックシート」によれば、①害虫の発生状況、②臭気の程度、③火災の危険性の程度、④通行上の危険、⑤堆積物の汚染状況、⑥その他受忍限度を超えた不良な状態にあるか、という点から判定されます。⑥については、例えば、車いすを利用している近隣住民が、ゴミが通路を塞いでいるために、車いすから降りなければ通行できない状況に

あることなどが当てはまります。

ゴミの撤去を求める住民としては、害虫が多数発生している、堆積物が公道上にはみ出ている、堆積物が燃えやすい物で敷地外から容易に火をつけることが可能である、生活に耐えられない臭気が発生しているなど、上記諸点に沿った問題が発生していることを主張していくこととなります。

2 緊急安全措置について

各自治体のゴミ屋敷条例には、緊急の必要性がある(人の生命、身体又は財産に危害が及ぶ)場合には、指導・勧告等を経ずに、各自治体自ら、危害を避けるための必要最小限の措置を行うことができる「緊急安全措置」が規定されている場合があります。

このような緊急安全措置を求める場合には、指導・勧告等を待っていては危害の発生を避けることができないほどに切迫した状況にあることが必要です。

例えば、ゴミ屋敷状態の家屋に現に居住者がいるものの、ゴミが玄 関等を塞いでいて居住者が家屋外に出ることができず、居住者の生命 に危険が生じている場合や、堆積物が今にも崩落しそうであり、通行 者の生命・身体に危険を生じさせる蓋然性が高い場合等が考えられま す。

緊急安全措置を求める場合であっても、上記 1 と同様に、現場の状況を詳細に示すことが重要です。

3 区分所有法に基づく撤去請求について

マンションなどの区分所有の建物の場合には、区分所有法に基づき、

ゴミの撤去を求めることが考えられます。

区分所有法は、区分所有者に対し、「建物の保存に有害な行為その他 建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をし てはならない」という義務を課しています(区分所有6①)。

そして、かかる共同の利益に反する行為をした場合、あるいはそのような行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のために、その行為の停止や、その行為の結果の除去、又はその行為を予防するために必要な措置をとることを請求することができます(区分所有57①)。

室内やベランダをゴミ屋敷状態とし、そのことによって異臭やゴキブリなどの被害を生じさせることは、当該専有部分のみならず、他の区分所有権の財産的価値を低減させる要因になりかねません。そのため、ゴミ屋敷状態にしていることは、「共同の利益に反する行為」であり、ゴミの撤去等を求めることが可能です。

ゴミ屋敷状態であることの主張については、上記ゴミ屋敷条例の場合と同様の観点から、状況を詳細に示すことが有益です。また、区分所有においては、ベランダにゴミが放置されている状況が外部から確認できる場合など、当該建物の外観についても財産的価値との関係で考慮する必要があります。

なお、ゴミの撤去等を求める訴訟において、和解をする場合には、 相手方が任意に応じない場合に備える必要があります。撤去するゴミ の範囲が不特定であれば、強制執行(代替執行)ができないおそれが あります。強制執行が可能な和解文言かどうか、裁判所と協議をしな がら慎重に策定する必要があります。

4 区分所有法に基づく専有部分の使用禁止請求について

より強力な措置として、専有部分の使用禁止を請求することも可能

です (区分所有58①)。

専有部分の使用禁止は、「共同生活上の障害が著しく」、区分所有法 57条1項の請求によっては「その障害を除去して共有部分の利用の確 保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると き」に、他の区分所有者の全員又は管理組合法人の集会の決議に基づ き、訴えをもって、請求することができます。

例えば、区分所有法57条1項の請求をした結果、ゴミを撤去する和解 が成立したものの、ゴミは撤去されず、また違約金も支払わない場合 などがこれに該当します。

もっとも、使用禁止措置は、「相当の期間」にのみ使用を禁止するものにすぎません。使用を禁止すればこれ以上ゴミは増えることはないものの、現在あるゴミが放置されることになるため、かえって異臭等の被害が拡大するおそれがあります。使用禁止はゴミ屋敷問題を抜本的に解決するものではなく、あくまでも当該区分所有者に対する制裁的な措置といえます。

5 事務管理について

上記のような措置とは別に、ゴミが敷地外にまで置かれている場合には、事務管理(民697)に基づき、ゴミを処分してしまうという方法も考えられます。本人が当該物を処分したくないという意思をもっているかどうかは定かではありませんが、本人の意思に反する事務管理であっても現存利益の償還を請求することは可能であり(民702③)、ゴミの処分費用の支出を免れたとして償還を求めることになります。

証拠資料

1 各自治体におけるゴミ屋敷条例に基づく請求についての資料

【例示】各自治体の条例、現場写真、臭気測定器測定結果、近隣住民の陳述書 など

2 緊急安全措置についての資料

【例示】現場写真、近隣住民の陳述書など

3 区分所有法に基づく撤去請求についての資料

【例示】マンション規約、現場写真、外観写真、臭気測定器測定結果、集会議 事録、他の区分所有者の陳述書など

4 区分所有法に基づく専有部分の使用禁止請求についての資料

【例示】 3に加え 3に基づく訴訟の判決書・和解調書など

5 事務管理についての資料

【例示】現場写真、ゴミ処理費用の領収書、臭気測定器測定結果、近隣住民の 陳述書など

【参考判例等】

○区分所有権の専有部分に大量のゴミを放置し、他の区分所有者の共同生活に著しい障害を生じさせたとして、区分所有法58条1項に基づき、上記専有部分について3か月の使用禁止等が命じられた事例(東京地判平23・1・25(平22(ワ)32169))。

請求を受けた場合の対応

ゴミとそうでない物とを明確に判断する基準はなく、ご自身にとって は大切である物もあるかもしれません。ただ、周囲の人に対する異臭等 の実害を発生させている状況下においては、最終的に撤去費用の負担を 求められることになります。また、併せて損害賠償請求も受けます。訴 訟費用の負担も求められることになります。撤去費用を負担できない場 合には、自治体が撤去費用の補助を行っている場合もあります。どうし ても応じられない理由がない限り、自治体に実情を相談し、円満に解決 する途を探ることがよいのではないでしょうか。