

法律知識

No.62



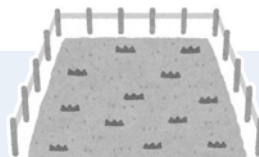
弁護士 大橋 征平

総務課 主幹
(所属：福島県弁護士会)

日常生活の中で起こる可能性のある様々な事例に対して、法律に基づいた対応策を紹介します。

Q

空き地を購入して一軒家を建てようとしています。新たにガス管や水道管を通す必要があるのですが、南隣の空き地を通すと格段に工事費用が安く済みます。土地の所有者からあらかじめガス管などの設置の承諾をもらうため、登記簿に載っている住所に手紙を出してみたのですが、あて所に尋ねあたりませんと記載され手紙が戻って来ました。不動産業者も所有者の所在は分からないとのこと。南隣の土地にガス管などを通すことは可能ですか。



A

現行民法には、水道管などのライフラインを通すために隣地を使用することについて明文の規定がありませんでした。そのため、ライフラインを通す際のルールが不明確になっていて、隣地使用について根拠が不明な金銭を要求されるなどの問題がありました。そこで、民法が改正され、ライフライン設備設置権について明文が設けられました。この改正は、令和5年4月1日に施行されます。

改正法では、必要な範囲で他の土地にライフライン設備を設置する権利があると定められました。そして、この権利に基づきライフラインを設置する場合、所有者の個別の承諾がなくともよい場合があると考えてられており、ライフライン設備を設置する土地が空き地で、実際に使用している者がおらず、設備の設置が妨害される恐れがない場合は、承諾無く設備を設置することができる場合もあります。

所有者などに対する通知も定められ、設置する際はあらかじめ隣地の土地所有者などに使用する場所などを通知しなければならないとされました。今回のように土地所有者の所在が不明な場合は、簡易裁判所に申立てをすることにより通知をすることになります。

使用できる場所は、隣地の損害が最も少ない場所になります。私道などがある場合、そこを通すことになります。状況次第ですが、南側に給水管があり適当な私道もない場合、南の土地を通すのが最も損害が少ないとされる可能性が高いと思われます。

他の土地を使用することにより、損害が生じる場合、設備設置者は、損害分の金銭を支払う必要があります。支払う金額は、設備を設置した分の土地利用料相当額などが基準となります。なお、所有者が承諾してくれた場合でも承諾料は発生しないとされています。また、設備を地下に設置し、地上の利用が何ら制限されない場合、損害が発生しないこともありうると考えられています。今回も、金銭を支払う必要がないということも十分考えられます。

ここから下は広告です。