

平成26年9月5日（金）

沖縄県土地家屋調査士会 研修会

「相隣関係について」

弁護士 平良 卓也

1 所有権

(1) 意義

- ・ある特定の物を全面的に支配する権利（206条）
所有権は消滅時効にかからない（167条2項）

(2) 物権的請求権

- ・物権の本質から導かれる
 - ① 返還請求権
 - ② 妨害排除請求権
 - ③ 妨害予防請求権

※擁壁の崩落

2 所有権の内容に関する民法の規定

(1) 上下の範囲

207条 相当な範囲に限られる

(2) 相隣関係

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 隣地使用に関するもの | 209条～213条 |
| ② 水に関するもの | 214条～222条 |
| ③ 境界に関するもの | 223条～232条 |
| ④ 境界を越えた竹木に関するもの | 233条 |
| ⑤ 境界付近の工作物に関するもの | 234条～238条 |

3 囲繞地通行権（210条～213条）

(1) 通行権の発生

- ・他の土地に囲まれて公道に通じない土地（袋地）の所有者は、公道に至ため、その土地（袋地）を囲んでいる土地（围绕地）を通行することができる

<他人の土地を通行する方法>

- ・賃貸借契約（601条）
- ・地役権（280条）
- ・围绕地通行権

→賃借権と地役権は、契約に基づいて発生する（但し、地役権は時効取得あり（283条））

围绕地通行権は契約がなくとも当然に発生

(2) 通行の場所と方法

- ・通行者に必要な限りで、他の土地のために損害が最も少ないものを選ぶ必要がある（211条1項）

※自動車の通行まで認められるか？

→自動車通行の必要性、これを認めることによる利用制約・負担との比較考量で認められる場合もある。

- ・損害を与えた場合には償金を払う必要がある（212条）。
- ・分割によって袋地を生じた場合は、他の分割者の土地のみを通行することができる。この場合は償金は不要（213条）。
- ・围绕地通行権は「袋地に付着した物権的権利で、残余地自体に課せられた物権的負担」
→残余地を譲り受けた者に対しても無償通行権を主張できる。

4 境界付近の工作物

(1) 境界付近の建築の制限

- ・建物を建造するには、境界線から 50 センチメートル以上離さなければならぬ（234条）

→建築基準法65条は、防火地域又は準防火地域において、外壁が耐火構造の建築物は、隣地境界線に接して建築すること（境界建築）を認めてい る。

両規定の関係をどのように考えるか？

- ・建築基準法65条が適用されるときは、234条1項の適用が排除され る（建築基準法65条が234条1項の特別規定と解されるから）

5 最近の問題

- ・日照権
- ・通風
- ・騒音
- ・振動
- ・悪臭

6 解決方法

- ① ADR
- ② 仮処分
- ③ 裁判

以上

第三章 所有権

第一節 所有権の限界

第一款 所有権の内容及び範囲

(所有権の内容)

第二百六条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(土地所有権の範囲)

第二百七条 土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

第二百八条 削除

第二款 相隣関係

(隣地の使用請求)

第二百九条 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(公道に至るための他の土地の通行権)

第二百十条 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。

2 池沼、河川、水路若しくは海を通らなければ公道に至ることができないとき、又は崖があつて土地と公道とに著しい高低差があるときも、前項と同様とする。

第二百十一条 前条の場合には、通行の場所及び方法は、同条の規定による通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

2 前条の規定による通行権を有する者は、必要があるときは、通路を開設することができる。

第二百十二条 第二百十条の規定による通行権を有する者は、その通行する他の土地の損害に対して償金を支払わなければならない。ただし、通路の開設のために生じた損害に対するものを除き、一年ごとにその償金を支払うことができる。

第二百十三条 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。

2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

(自然水流に対する妨害の禁止)

第二百四十四条 土地の所有者は、隣地から水が自然に流れて来るのを妨げてはならない。

(水流の障害の除去)

第二百五十五条 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することができる。

(水流に関する工作物の修繕等)

第二百六十六条 他の土地に貯水、排水又は引水のために設けられた工作物の破壊又は閉塞により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合には、その土地の所有者は、当該他の土地の所有者に、工作物の修繕若しくは障害の除去をさせ、又は必要があるときは予防工事をさせることができる。

(費用の負担についての慣習)

第二百七十七条 前二条の場合において、費用の負担について別段の慣習があるときは、その慣習に従う。

(雨水を隣地に注ぐ工作物の設置の禁止)

第二百八十八条 土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない。

(水流の変更)

第二百十九条 溝、堀その他の水流地の所有者は、対岸の土地が他人の所有に属するときは、その水路又は幅員を変更してはならない。

2 両岸の土地が水流地の所有者に属するときは、その所有者は、水路及び幅員を変更することができる。ただし、水流が隣地と交わる地点において、自然の水路に戻さなければならぬ。

3 前二項の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

(排水のための低地の通水)

第二百二十条 高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、又は自家用若しくは農工業用の余水を排出するため、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができる。この場合においては、低地のために損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければならない。

(通水用工作物の使用)

第二百二十二条 土地の所有者は、その所有地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設けた工作物を使用することができる。

2 前項の場合には、他人の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、工作物の設置及び保存の費用を分担しなければならない。

(堰の設置及び使用)

第二百二十二条 水流地の所有者は、堰を設ける必要がある場合には、対岸の土地が他人の所有に属するときであっても、その堰を対岸に付着させて設けることができる。ただし、これによつて生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

2 対岸の土地の所有者は、水流地の一部がその所有に属するときは、前項の堰を使用することができる。

3 前条第二項の規定は、前項の場合について準用する。

(境界標の設置)

第二百二十三条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

(境界標の設置及び保存の費用)

第二百二十四条 境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。

(囲障の設置)

第二百二十五条 二棟の建物がその所有者を異にし、かつ、その間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用で、その境界に囲障を設けることができる。

2 当事者間に協議が調わないときは、前項の囲障は、板塀又は竹垣その他これらに類する材料のものであつて、かつ、高さ二メートルのものでなければならない。

(囲障の設置及び保存の費用)

第二百二十六条 前条の囲障の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。

(相隣者の一人による囲障の設置)

第二百二十七条 相隣者の一人は、第二百二十五条第二項に規定する材料より良好なものを用い、又は同項に規定する高さを増して囲障を設けることができる。ただし、これによつて生ずる費用の増加額を負担しなければならない。

(囲障の設置等に関する慣習)

第二百二十八条 前三条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

(境界標等の共有の推定)

第二百二十九条 境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。

第二百三十条 一棟の建物の一部を構成する境界線上の障壁については、前条の規定は、適用しない。

2 高さの異なる二棟の隣接する建物を隔てる障壁の高さが、低い建物の高さを超えるときは、その障壁のうち低い建物を超える部分についても、前項と同様とする。ただし、防火障壁については、この限りでない。

(共有の障壁の高さを増す工事)

第二百三十二条 相隣者の一人は、共有の障壁の高さを増すことができる。ただし、その障壁がその工事に耐えないときは、自己の費用で、必要な工作を加え、又はその障壁を改築しなければならない。

2 前項の規定により障壁の高さを増したときは、その高さを増した部分は、その工事をした者の単独の所有に属する。

第二百三十三条 前条の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができます。

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十四条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(境界線付近の建築の制限)

第二百三十五条 建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。

2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

第二百三十六条 境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けなければならぬ。

2 前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。

(境界線付近の建築に関する慣習)

第二百三十七条 前二条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

(境界線付近の掘削の制限)

第二百三十八条 井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から二メートル以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から一メートル以上の距離を保たなければならない。

2 導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの二分の一以上の距離を保たなければならない。ただし、一メートルを超えることを要しない。

(境界線付近の掘削に関する注意義務)

第二百三十九条 境界線の付近において前条の工事をするときは、土砂の崩壊又は水若しくは汚液の漏出を防ぐため必要な注意をしなければならない。

[ホーム](#) > [組織で探す](#) > [環境部 環境政策課](#) > [沖縄県公害審査会](#) > [公害審査会Q&A](#)

更新日:2014年8月20日

公害審査会Q&A

Q1. 公害審査会とは？

A1.

沖縄県公害審査会は、公害に係る民事上の紛争が生じた場合に、あっせん、調停、仲裁という方法により迅速かつ適切に問題の解決を図ることを目的として、昭和48年に知事の附属機関として設置されております。

沖縄県公害審査会は、現在、学識経験者、弁護士、医師ら14名で構成されており、その中から事件に応じて調停委員会等を構成し、中立的な立場で当事者の間に立ち、話し合いを進め問題の解決に努めます。

Q2. 公害審査会で取り扱う紛争とは？

A2.

審査会が扱う紛争とは相当範囲にわたる典型7公害で、かつ、民事上の紛争です。

(1)「相当範囲にわたる」とは

人的・地域的に広がりがある、という趣旨です。(申請は一人でもできます。) つまり、単なる相隣関係の問題は対象とはなりません。

(2)「典型7公害」とは

大気汚染、水質汚濁、土壤汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭をいいます。

(3)「民事上の紛争」とは

例えば、損害賠償の請求、操業の差止めや公害の防止対策を求めるといったものです。

行政処分(許可・認可など)の取消しや規制権限の行使等を求めるものは「行政事件」と呼ばれ、民事上の紛争とは区別されていますので審査会が扱う紛争に該当しません。

※重大な被害をもたらす公害や航空機や新幹線に係る騒音事件は、国の機関である「公害等調整委員会」において取り扱います。

※防衛施設に係る公害については、公害審査会で扱うことはできません。

※典型7公害に含まれない日照、通風、眺望などの阻害、電波障害などは通常対象とはなりません。ただし、これらの公害が典型7公害とともに発生している場合は、全体について手続きを進めることができます。

※実際に公害が発生している場合に限らず、将来公害が発生するおそれがある場合にも事件として扱うことができます。

Q3. 公害審査会で紛争を処理する制度にはどのようなものがありますか？**A3.**

公害審査会では、あっせん、調停、仲裁の方法により紛争の解決を行っています。

どの制度を利用するかは当事者の自由ですが、制度の内容を考慮し事案にもつともふさわしい制度を利用する必要があります。

Q4. あっせん、調停、仲裁とはどのような手続ですか？**A4.****(1) あっせん**

当事者間の紛争の自主的解決を援助・促進することを目的に、あっせん委員が当事者の交渉や話し合いの間にに入って仲介する制度です。

この制度は、当事者が積極的に話し合い、互いに譲り合って紛争を解決しようとする意志を必要とし、紛争の種類や話し合いの進め具合に応じて柔軟かつ適切な手続がとられることから、一般に規模の小さな事件の処理に適しています。あっせんは、3人のあっせん委員が行います。

(2) 調停

一般的によく用いられている制度です。

紛争を解決するため3人の委員からなる調停委員会が当事者間を仲介し、当事者双方の互譲に基づく合意によって紛争を処理する制度です。

この制度は、調停委員会が職権で資料収集を行ったり、具体的な解決案(調停案)を示すなど公権的解決の要素があります。

また、当事者の互譲によって、条理にかない実情に即した解決を図る制度なので、裁判のように一刀両断的な解決でなく、話し合いによる円満な解決が望ましい事案にその効果が期待されます。

(3) 仲裁

仲裁は、裁判所において裁判を受ける権利を放棄して、紛争解決を3人の仲裁委員からなる仲裁委員会の判断に委ね、その判断が最終的なものとして、これに従う契約(仲裁契約)をすることによって、紛争の解決を図る制度です。

仲裁判断は、民事訴訟における確定判決と同一の効力をもちます。

Q5. 調停手続の流れは？**A5.**

ここでは、一般的によく用いられている調停手続の流れについて説明します。

(1)まず、調停を希望する場合には、沖縄県公害審査会にて調停申請書を提出しなければなりません。調停の申請は、被害者、加害者のどちらからでも、また両者が共同でもすることができます。

なお、申請にあたっては申請書とあわせて申請手数料を支払う必要があります。

※申請手数料の額については、こちらをご覧ください。

(2)調停の申請がなされると、3名の調停委員で構成される調停委員会が設けられ、以降は委員会が手続を進めています。

(3)調停委員会は調停期日を開催して、当事者から意見を聴取し、資料の提出を求め、また、現地調査等を行う等により、事実関係を明らかにして当事者間の話し合いを進めていきます。さらに、必要に応じて調停案の提示や調停案の受諾の勧告を行います。

(4)話し合いの結果、当事者が合意に達した場合、調停委員は、合意の内容を記載した調停調書を作成し、これに当事者が署名押印することにより調停が成立することになります。この場合、その調停は、民法上の和解契約としての効力を有します。

一方で、話し合いをこれ以上続けても合意に達する見込みがないと委員会が判断した場合は、調停打ち切りとなります。

※注意事項

①公害審査会における調停制度は、あくまでもお互いの話し合いにより解決を目指す制度ですので、当事者双方の歩み寄る姿勢が重要となります。

②調停の手続は非公開となっており、当事者、代理人以外の第三者の傍聴や事件記録の閲覧は認められていません。

また、当事者も調停手続の経過および内容を第三者に公表することを差し控える必要があります(当事者によるテープレコーダー等の持ち込みも認められません)。

③調停手続において成立した合意事項に関しては、通常の民事調停と異なり、直ちに民事執行法に基づく強制執行はできません。

そのため、調停内容を強制的に実現しようとする場合には、民事訴訟等を提起し請求認容判決を得る必要があります。

Q6. 申請手数料はいくらか？

A6.

申請手数料は、調停を求める事項の価額によって決まり、下記の方法で算出します。

(1)調停を求める事項の価額が100万円まで…1,000円

(2)調停を求める事項の価額が100万円を超え1,000万円までの部分

…その価額1万円までごとに 7円

(3)調停を求める事項の価額が1,000万円を超え1億円までの部分

…その価額1万円までごとに 6円

(4)調停を求める事項の価額が1億円を超える部分

…その価額1万円までごとに 5円

ただし、価額の算定ができない場合は、その価額を500万円とみなして算出し、その申請手数料の額は3,800円となります。

Q7. 公害審査会においてこれまで処理した事例にはどのようなものがありますか？

A7.

沖縄県公害審査会においては、これまで12件の調停申請を受理し、その結果は調停成立6件、打ち切り4件、却下1件、申請取り下げ1件となっております。

具体的な内容等についてはこちらをご覧ください。

お問い合わせ

環境部環境政策課環境企画班

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1-2-2 行政棟4階(北側)

電話番号:098-866-2183

沖縄県庁 〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1-2-2 電話(代表):098-866-2333

Copyright © Okinawa Prefectural Government. All Rights Reserved.

騒音
土壌汚染

大気汚染
水質汚染

身近にあります、
公害問題の窓口

騒音
振動

迷惑な公害
はいさむ
へきわい

騒音や 悪臭などで お困りの方へ

公害問題の解決に 2つの制度

公害問題で困った場合の解決
手段として、苦情相談と相談
会の2つの制度があります。

公害苦情相談

市区町村や都道府県の身近な公害苦情相談
窓口でお気軽にお相談できます。

公害紛争処理

国の公害等調整委員会や都道府県の公害審査会が、次のような公害紛争を扱います。

- 当事者間の対立が深刻な場合
- 苦情申立後長期間が経過して、解決の見通しが立たないか、第三者の仲介があれれば話し合いが進展すると思われる場合
- 損害賠償の問題が中心になつてている場合
- 紛争の原因について争いがある場合

中立公正な立場から、紛争の解決に努めます。

公害等調整委員会や都道府県公害審査会では、法律の専門家、医師、大学教授など、各分野の有識者が委員となり、中立公正な立場から、調停、裁定（公害等調整委員会のみ）などをを行い、紛争の解決に努めます。

申請手数料は裁判所に比べて安く設定されています。
たとえば、調停の申請手数料は、裁判所の民事調停の約4分の1です。

公害紛争処理制度に関する窓口

総務省 公害等調整委員会事務局 総務課企画法規課

TEL 03-3581-9601(内線 2315) 03-3581-9959(直通)

FAX 03-3581-9488

e-mail ▶ kouchoi@soamu.go.jp

ホームページアドレス ▶ <http://www.soumu.go.jp/kouchoi/>

(平成21年4月)

公害等調整委員会 検索

このリーフレットは再生紙を利用しています

公害の苦情や紛争を解決するには

解決

暮らしの中の公害、どうしよう？

公害苦情相談窓口へ！
(都道府県市町村)

- 工場からの煙や粉じんで、家屋、車、洗濯物などが汚れる。
- 車からの排気ガスで息苦しい。
- 焼却場の煙の中に有害物質が含まれているおそれがある。

大気汚染



- 飲食店の排水管から流れ出す汚水で、川の水が変色している。
- 護岸工事のせいで、養殖している魚が死んでいる。

水質汚濁

- 駆入した工場の跡地の土壌から有害物質が見つかり、除去作業をめぐって争いになっている。

土壤汚染

- 隣のスーパーの室外機がうるさくて、イライラする。
- 深夜営業店の騒音がひどく、体調がすぐれない。
- 工場の機械の音がやかましく、安眠できない。

騒音

- 工事現場のトラックの出入りや作業機械のせいでの家が壊れ、壁にひびが入る。
- 地盤沈下
- 埋立地を購入して家を建てた後、埋め立てが不十分で、家の傾いてきている。

振動

- 食品加工工場から魚の腐ったようなにおいが漂っていて、気持ちが悪くなる。
- 養豚場から不快においがして困っている。

臭

- 公害でお困りになったら…
- お住まいの市・区町村または都道府県の公害苦情相談窓口の相談員等にご相談ください。
- 電話や手紙でも受け付けています。

相談員等はご相談を受けたことにについて被害の原因や実態がはつきりすると、相談員等は関係者に対し改善のための指導や助言を行います。

解決！
このようにして公害苦情の解決に努めています。

公害紛争処理の流れ——申請から紛争の解決まで

調停の申請

調停は、当事者(被害者、加害者)の一方または双方から申請が提出されることにより開始されます。

調停期日(非公開)

調停委員会は当事者の話し合ひを遮断的に進め、当事者の歩み寄りを促し、合意点を大きくします。また、必要に応じ調停も行います。

合意の成立

当事者の合意により、公害紛争の解決が図られます。

審問期日(公開)

●責任認定…損害賠償問題に関する紛争について、裁定委員会が損害賠償責任の有無及び賠償額を判断する手続きです。

裁定

●裁定…当事者の主張をもとに、公害の原因が公害行為によるものと認められた場合に、公害行為の原因を停止・廃止する決定を下す判断を行います。

裁定の申請

●公害紛争に係る請求権が消滅する前に、公害の原因が公害行為によるものと認められ、公害行為の原因を停止・廃止する決定を行いたい旨の申請書類を提出する手続きです。

裁定

●公害の原因が公害行為によるものと認められた場合に、公害行為の原因を停止・廃止する決定を行います。