

受講者用

境界・私道の法律相談Q & A

(袋地通行権、通行地役権、建築基準法と私道)

平成 30 年 8 月 31 日

おきなわ境界問題相談センター

第1編 境界・私道をめぐる基礎知識

第7章 私道について

私道とは

私道とは公道に対し、通常私人が自らの費用で築造し、所有権をもちその維持管理もその者の責任とし、公道の場合の道路法といったような道路としての管理法をもたない道路。

1. 通行権にはどんなものがあるか

私道は公道と違って誰でも自由に通行できるものではありません。通行するにはなんらかの通行権がなければなりません。種類には、つぎのようなものがあります。

(1) 袋地通行権(公道に至るための他の土地の通行権、囲繞地通行権)

袋地通行権とは、公道に直接通じてない土地(袋地)の所有者が、その袋地を囲んでいる土地(囲繞地)を、その所有者の承諾を要しないで通行し、公道まで出られる権利。

(2) 通行地役権

通行地役権とは、他人の土地を自分の土地のために通行の用に供する権利。他人の土地を承役地、自分の土地を要役地といいます。要役地から分離することはできず、要役地所有権にともなって移転します。この通行権は、主に設定契約もしくは時効によって取得する。登記しておかないと原則として第三者に対抗できない。

(3) 賃貸借・使用貸借等の契約による通行権

私道の通行権は、その目的となっている土地を借りてしまうことによっても可能になります。これらの貸借はいずれも通行権者の独占的使用を認めることとなりますから、差し支えが生じることがあります。土地所有者がそれを避けたい場合には、私道の利用として通行のみを内容とする契約をすることになります。

(4) 慣習上の通行権

永年にわたって他人の土地を通行した結果、自然のうちに通路ができたようなケースもあります。そのような場合には、通行を慣習上の権利として認めるべきという考えがあります。しかし、裁判所の考え方は、まだそこまでいってないようです。

(5) 通行の自由権

私道の中でも、道路位置指定や2項道路は、その所有者に道路として継続して確保すべき公法上の義務が生じます。そして、その反射的效果として一般人も通行できるわけですから、そのかぎりでは公道と変わらないわけです。そこで、建築基準法の適用を受ける私道については、通行の自由権(人格権)という考え方で通行権を認める立場がでてきました。

(6) 権利の濫用 袋地通行権や通行地役権などの権利が積極的に認められないとしても、私道所有者が通行を拒否する行為が、信義則の原則からみて、権利の濫用になれば、その反射的效果として、私道を通行することができることになる場合もあります。

2、袋地通行権をめぐる問題

(1) 袋地通行権の場所はどこか

袋地通行権は、関係当事者の意思にもとづかず法律上当然に発生するものですから、囲繞地の所有者に少なからず損害を与えるものである。民法は、その通行の場所を、通行権を有する者のために必要にして囲繞地のために損害が最も少ないと思われるところでなければならないとしています。その判断の基準は、社会通常の見解に従って付近の地理、相隣地利用者の利害得失、その他いろいろな事情を考慮して具体的決定される。当事者の間で合意できない場合は裁判所が定める。

(2) 通行の場所を変えることができるか

袋地通行権が、相隣接する土地の利用を公平の原則に従って調節することを目的とする以上、信義則からみてその内容を変更すべきと判断される事態となった場合には、通行の場所を変えることはできるといえましょう。判例の中にも認められたものがあります。

(3) 償金はどれくらい支払うか

袋地通行権は、原則として対価を支払わなければなりません。これを償金とよんでいます。償金には損害賠償と通行料がある。通路を開設する際の工事等により生じたる損害は、損害賠償として一時金として支払う。通行料の償金は定期金として、固定資産税や賃料相当額等を考慮することになるでしょう。

(4) 償金を支払わないとどうなるか

袋地通行権者が償金を支払わないとき、囲繞地の所有者はそれを理由に通行権の消滅を主張して通行を拒否できるか。囲繞地所有者は、通行そのものを拒否することはできず、ただ不払いになっている償金の支払いを請求できるだけです。

(5) 共有地分割と土地の一部譲渡の場合

共有地を分割、土地の一部譲渡した結果、袋地が生じた場合の袋地通行権については、分割した他の一方の土地あるいは譲渡人の残余の土地しか通行できません。この場合袋地通行権者は償金を支払う必要はありません。(6) 袋地通行権がなくなることがあるか

いったん発生した袋地通行権は袋地の状態が解消されない限り、単なる合意によって消滅させることはできません。ただし、袋地を、それと隣接し公道に接している土地の所有者が取得すれば消滅する。また、別に新道路が開設された場合も原則として袋地通行権は消滅すると考えられます。

3、通行地役権をめぐる問題

(1) 通行地役権を取得するには

自分の土地の便益のために、他人の土地を利用できる権利のうち、便益の内容として他人の土地を通行できるものが通行地役権ですが、それは、設定契約、取得時効、譲渡、相続などによって取得することができます。実際には設定契約と取得時効が主なものになります。

(2) 通行地役権の効力

通行地役権を取得しますと、承役地を通行でき、その通行を妨害する者にたいしては、妨害排除及び妨害予防を請求することができる。なお、通行地役権は、設定しても、承役地の所有者も通行でき、さらに第三者との間でも重複して設定することもできます。したがって、この権利は、共用権的性格をもっていることとなります。

(3) 要役地が譲渡されると

通行地役権は、要役地の便益のために存在する権利ですから、要役地から切り離して譲渡することはできません。要役地を売買しますと、通行地役権について、売買の当事者がなにも言わなくても、当事者間では当然買主に移転することになります。ただし、地役権設定契約の際に現在の要役地の所有者にかぎって通行を認め、それ以外の者には認めない旨の特約をしてこれを登記しておけば、売買をしても買主に移転しないこととなります。

(4) 通行地役権の登記をしておかないと

通行地役権は、袋地通行権と違って要役地に従属はするものの、これとは別の権利ですから、その取得を第三者に対抗するには登記をしておかなければなりません。もともと登記をしておかないと絶対だめではなくて、最近最高裁は、承役地が通路であることが物理的状況から客観的に明らかであれば、原則として、その後の承役地取得者に対して登記なくして対抗できるとしています。登記するには、地役権者(要役地所有者)と、地役

権設定者(承役地所有者)とが共同で申請する。地役権設定者が登記に応じない場合は勝訴判決を得て単独で登記する。

(5) 通行地役権に通行料は必要か

通行地役権に対価(通行料)が必要かどうかについては、民法には何の定めがありませんが、対価を支払う約束をする通行地役権も認めるべきです。承役地の固定資産税、賃料相当額等を考慮して協議して決めることになります。

建築基準法と私道

建築基準法は、ある土地に建物を建てるについて、その敷地が道路と2メートル以上接していなければならないとしています。この道路の中には私道も含まれます。ただし、私道が建築基準法上の道路とされるためには、原則として、特定行政庁の道路位置指定を受けるか、あるいは、建築基準法施行の際に特定行政庁が指定した道路、みなし道路(2項道路)等です。

道路位置指定があると通行権が生じるか

道路位置指定を受けると、道路敷地所有者は、その土地を道路として維持しなければならない。勝手に道路としての使用を廃止することは制限されます。従って、私道所有者は道路位置指定が廃止又は変更されるまでは、その土地を通行の用に供しなければならなくなり、その結果、一般人もその私道を通行できることとなります。

通行の妨害をされたときは

私道について、袋地通行権や通行地役権などを有する者は、その通行を妨害された場合、その妨害の排除、または妨害行為の禁止、損害賠償の請求ができます。

妨害の排除については、相手方が応じない場合には、訴訟を起こして判決を得て強制執行することになりますが、緊急を要する場合には、仮処分によって妨害物を排除することもできます。

建築基準法上の道路(42条)

種別	法令	幅員		内容
		6m区域外	6m区域内	
1号道路	1項1号	4m<L	6m<L	道路法による道路
2号道路	1項2号			都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道
既存道路	1項3号			建築基準法施行時に現に存する幅員4m(6m)以上の道路
計画道路	1項4号			2年以内に事業執行が予定されている都市計画道路で特定行政庁が指定したもの
道路位置指定道路	1項5号			特定行政庁が利害関係人の申請に基づき位置の指定した幅員4m(6m)以上の私道
みなし道路 (2項道路)	2項	L<4m	L<4m (L<6m)	建物が現に立ち並んでいる4m(6m)未満の道路で、将来4m(6m)幅の拡幅が可能として特定行政庁が指定したものの……
3項道路	3項	2.7m<L<4m	2.7m<L<6m	将来とも拡幅が困難な2項道路の境界線の位置を中心線から1.35m以上2m(3m)未満に緩和。……
4項道路	4項	—	L<6m (1号、2号道路は4m<L)	6m区域内の特定行政庁が認めた道……
5項道路	5項	—	L<4m	6m区域指定時に現に存していた道……
6項道路	6項	L<1.8m		幅員1.8m未満の2項道路。古い城下町など民家が両側に立て混んだようなところ

第2編 境界・私道のQ & A

第6章 私道の一般的問題

Q100 私道の確保

近所の4軒が各自の土地を出し合って、公道に出るまでの私道をつくりました。将来とも確実に私道を保っていくにはどうしておいたらよいでしょうか。

Q101 無償の通行権

私の家は駅に出るまでには市の道路を通って行けるのですが、少し回り道になるので、日常はA所有の私道を通って近道をしています。この道を通るについては別に通行料は払っていませんが、通行権は認められますか。

第7章 袋地通行権（圍繞地通行権）

Q103 袋地通行権・準袋地通行権

準袋地とはどういうものをいうのですか。

Q104 袋地通行権の幅員

私の土地は袋地なので公道に出るまで隣家が所有する通路を通っていましたが、このたび急にその所有者が通路をせばめてしまいました。いったい通路の幅はどれくらいまで認められるのでしょうか。

Q106 自動車通行と袋地通行権・通行地役権

私の家は他人の所有する私道を通して公道に出るようになっていますが、このたび自動車を買いましたので、自宅に車庫をつくり車で出入りしようと思っています。私道の所有者に承諾を求めなければいけないのでしょうか。

Q108 袋地通行権の場所

袋地通行権が主張できる場所はどのようなところですか。

Q109 袋地通行権の変更

隣地に住むAの土地が袋地なので、私の土地の南側の一部を通路として通行することを認めています。しかし、今度家を建て直すので、通路を北側に移動してもらいたと思っていますが、認められるのでしょうか。

Q111 土地賃借人と袋地通行権

私が賃借している土地は袋地です。土地賃借人にも袋地通行権は認められるのですか。

Q112 借家人と通行権

借家人ですが、公道にでるために第三者所有の私道を通っています。借家人に、独自の袋地通行権あるいは通行地役権が認められますか。

Q113 共有地の分割と袋地通行権

共有地を分割する際、袋地が生じてしまいました。袋地部分を取得した者はどこを通過して公道に出られることとなりますか。

Q114 土地の一部譲渡と袋地通行権

私はAからその土地の一部を売ってもらうことにしましたが、袋地となってしまいます。公道に出るには、Aの土地よりも隣地のBの土地を通った方が近いのですが、Bの土地を通行することは認められますか。

Q115 無償の袋地通行権と土地所有者の交代

1筆の土地を分割して、袋地になる方を買いました。そのため、公道に出るについては売主の残余の土地を通っていましたが、このたび売主がその土地を第三者に売ってしまいました。通行権はどうなりますか。

Q116 袋地通行権の不発生

今度、地続きの隣地を一部分割してもらって買い受けましたが、その土地は直接には道路に接していません。売主に対し、売主の残余地に対する袋地通行権を主張することはできますか。なお、私の所有地は道路に接しています。

Q117 袋地通行権の合意廃止・放棄

袋地通行権は関係した当事者の合意によって廃止したり、あるいは放棄をすることができるのですか。

Q118 袋地通行権の消滅

私の土地は袋地なので、隣地を通らせてもらって公道に出ていましたが、今度別に新しいところに通路ができました。今までの通路は通れなくなるのでしょうか。

第8章 通行地役権

Q119 通行地役権とはなにか

私道所有者との間で通行地役権を設定する話が出ていますが、通行地役権とはどういうものですか。

Q120 通行地役権の設定契約のしかた

近所4軒で土地を出し合ってつくった私道について、互いに通行地役権を設定しようということになりました。どのようなことに注意したらいいでしょうか。またどんな効力が生じるのですか。

Q121 通行地役権の重複設定

駅へ出るのに隣地のA所有の私道を通行しています。その通行を確実にしておきたいと思い、Aに通行地役権の設定をお願いしたところ、既にBのために通行地役権が設定されていることでした。重複して設定することはできないのですか。

Q122 借地人と通行地役権

甲から賃借した土地上に建物を所有し、20年以上も乙所有の隣地を通路として日常生活のために通行しています。通行地役権を取得できますか。

Q124 通行地役権を時効で取得する場合

私の家は公道に接していますが、駅に行くにはAの土地を通る方が便利なので、もう20年以上もそこを通行しています。このたびAはその部分を閉鎖すると言っていますが、通行地役権の時効取得を主張することはできませんか。

Q126 通行の合意

私は隣地所有者であったAから通ってもよいといわれ、近道として長い間隣地を通行していました。ところがその土地を相続したBが、もう通るなといってきました。私に通行地役権は認められませんか。

Q127 通行地役権の対抗力（登記）

隣地を通行するについて、その所有者との間で契約により通行地役権を設定しましたが、登記まではしていませんでした。その後隣地が第三者に売却されたところ、その買主（譲受人）から通行地役権の登記がないから通行はみとめられないといわれました。そうなのでしょうか。

Q128 通行地役権の消滅

通行地役権はどのような場合に消滅しますか。

第 9 章 その他の通行権

Q129 賃貸借による通行権

買った土地から公道に出るために、隣地の一部を賃借することになりました。他の通行権と比べてどのような違いがあるのですか。

Q131 慣習上の通行権

長年隣地を通行して最寄りの駅まで出ていましたが、このたびこの通路を土地所有者が一方的に閉鎖してしまいました。一応他にも駅に通ずる道路はありますが、慣習としての通行権を主張できますか。

第 10 章 建築基準法と私道

Q132 建築基準法上の私道

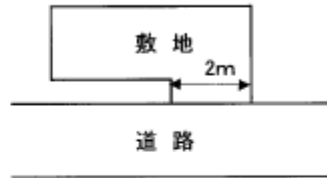
私は自分の土地の一部を私道に提供しています。このたび建物を建て替えるさいに私道の一部を敷地に戻そうとしたところ、私道を利用している者から、この私道は建築基準法上の道路になっているから勝手にそんなことはできないといわれました。建築基準法上の私道にはどのような制限があるのですか。

Q136 建物の敷地と道路の関係

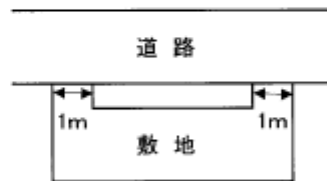
建物を建てる場合、敷地が道路に接していなければならないと聞きましたが、どの程度の幅で、どのように接していなければならないのでしょうか。

Q136 建物の敷地と道路の関係

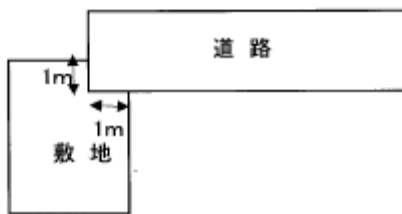
(図 1) 接道義務を充たす場合



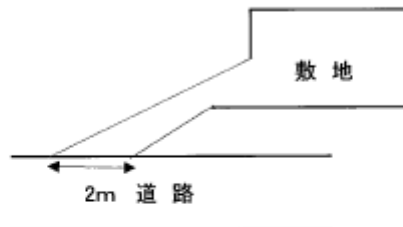
(図 2) 接道義務を充たさない場合



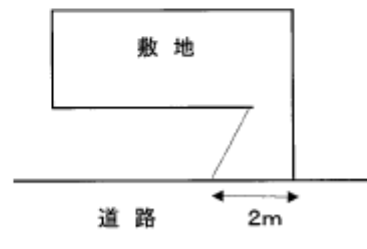
(図 3) 接道義務を充たさない場合



(図 4) 接道義務を充たさない場合



(図 5) 接道義務を充たさない場合



Q139 私道の変更・廃止

私は毎日Aが所有する私道を通行していますが、このたびAが突然私道に柵を設け通行できなくしてしまいました。Aは私道を建物の敷地として利用したい考えのようですが、このようなことは一方的にできるのでしょうか。

Q141 建築基準法上の私道と自動車通行権

私が所有している私道は道路位置指定を受けていますが、他人が歩行のみならず日常的に自動車による通行もしています。このまま自動車の通行を認めなくてはならないですか。