

近隣トラブルQ&A

法テラス・サポートダイヤルへのお問合せの多いご質問を紹介します。



法的トラブルでお困りの方
 迷わず法テラスにお電話ください。

法テラス・サポートダイヤル ☎ **0570-078374** おなやみなし

法テラス・サポートダイヤルでは全国どこからでもお問合せを受け付けています。

平日9:00～21:00 土曜日9:00～17:00
 (日曜祝日・年末年始休業)

※「0570」はナビダイヤルの番号です。固定電話であれば、全国どこからでも、3分8.5円(税別)で通話することができます。

※IP電話からは、03-6745-5600にお電話ください。

法律問題Q&Aシリーズ ⑨

法テラスは国が設立した公的な法人です。
 法テラス・ホームページ <http://www.houterasu.or.jp/>

したがって、慣習がある場合はその慣習に基づいて、慣習がない場合は民法の規定に基づいて、相手方に目隠しの設置を求めることが考えられます。

慣習や民法の規定に基づいて目隠しの設置を求めることができない場合は、例えば、費用を折半して建物と建物の間の空き地に塀、フェンス、垣根などを設置することができないか、相手方と話し合うことが考えられます。

Q7 隣の家の木の枝や根が、自分の敷地に入ってきています。切り取っても構いませんか？

敷地に入ってきているのが木の枝か、木の根かによって、対応が異なります。

まず、敷地の境界線を越えて伸びてきた隣の家の木の**枝**については、隣の家の人の所有物であることから、勝手に切り取ることは許されません。この場合は、隣の家の人に切り取るよう請求することができます。

なお、自宅の敷地に落ちてきた**果実**も、隣家の方の所有物であることに変わりはないので、勝手に処分することは許されません。

以上に対し、敷地の境界線を越えて伸びてきた木の**根**は、自分で切り取ることができます。

Q8 隣の家の敷地を通らないと市道に出られないのですが、住む人が変わってしまい、通行させてもらえません。どうすればよいですか？

民法上、他の土地に囲まれて、公道(国や地方自治体が整備し、管理する道路)に通じていない土地を**袋地**といい、袋地の所有者は、公道に出るため、袋地を囲む他の土地(**囲繞地**「いにようち」と読みます)にとって最も損害の少ない場所、方法を選んで、その土地を通行することができます。

袋地の所有者が囲繞地を通行する権利(**囲繞地通行権**)は、囲繞地に住む人が変わったというだけでは失われません。したがって、袋地の所有者は、囲繞地に住む人に対し、土地の通行を妨げる行為をやめるよう請求することができます。相手方との話し合いが進まない場合は、民事調停の手続を利用するか、裁判を起こすことになりま

す。

袋地の所有者は、原則として、囲繞地の所有者に**償金**(通行に伴う損害の賠償金のことで、通路開設の費用、土地の利用料などが含まれます)を支払わなければなりません。ただし、その袋地が土地の分割によって生じたものである場合は、仮に土地の所有者が変わったとしても、その分割によって生じた他の土地を無償で通行することができます。

Q9 自宅の敷地と隣の家の敷地との境界があいまいになっています。どうすればいいですか？

「境界」は、公法上の境界を意味する場合と、私法上の境界を意味する場合があります。前者は筆界(ひっかい)と呼ばれることもあります。

公法上の境界は、登記上の土地の区分であり、不動産登記法で定められた手続をとらず、好き勝手に決めることはできません。公法上の境界の正確な位置が分からなくなっている場合は、法務局に**筆界特定**の申請をするか、裁判所に**境界確定訴訟**を提起することが必要です。

これに対し、私法上の境界は、所有権の範囲を区分するものです。したがって、関係する土地の所有者全員が合意すれば、自由にその位置を決めることができます。私法上の境界は、通常は公法上の境界と一致しますが、私法上の境界を公法上の境界と異なる位置に設定することも可能です。

関係者との話し合いで解決することが困難なときは、裁判所の民事調停や、民間団体が行うあっせん、仲裁などの裁判外紛争解決手続(ADR)を利用する方法もあります。それでも解決しないときは、**所有権の範囲を確認する訴え**を提起し、裁判で争うことになります。

話し合いにより、新たに私法上の境界を定めることについて合意した場合は、その証拠として、全員で「境界確定書」などの書面を作成します。この書面には、通常、土地家屋調査士や測量士といった専門家に作成してもらった測量図を添付しておきます。また、合意の内容に基づいて、現地に境界標を設置します。なお、無用なトラブルを避けるため、土地の測量や境界標の設置は、関係者全員の立会いの下で行うべきでしょう。

Q1 隣に住む人が夜中にピアノの練習をするので、音がうるさく眠れません。どのような解決方法がありますか？

戸建て住宅の場合は、地域の自治会などに相談して、話し合いによる解決のあっせんをしてもらうことが考えられます。マンションなら、まずは管理会社に相談してみましょう。さらに、お住まいが区分所有マンションの場合は、**建物の区分所有等に関する法律**で、建物の管理または使用に関して住民(区分所有者)の共同の利益に反する行為は禁止されています。そこで、マンションの他の住民からも同様の苦情が多く寄せられているときは、規約で騒音防止のルールを定めることも一案でしょう。

それでも解決しない場合、ピアノの音が**受忍限度**の範囲内(客観的に見て、社会生活上我慢せざるを得ない程度の不快さと考えられる範囲内)かどうかを検証し、受忍限度の範囲を超えるようなら、**民事調停**、民事裁判の手续により、相手方に対して音量を下げることや、練習の時間帯を変えること、週あるいは月ごとの練習回数を減らすことなどの対応を求めることができると考えられます。また、損害賠償(不眠症になった場合の医療費、慰謝料の支払など)の請求が認められる可能性もあります。

ただし、判決を得るまでには相当の時間がかかることもありますので、当面の措置として、裁判所に**仮処分**(例えば、裁判の決着がつくまで、相手方に夜間のピアノ練習をやめるよう命令すること)の申立てをすることも考えられます。

Q2 隣の家から煙や臭いが流れてきて迷惑しています。どのような解決方法がありますか？

煙や臭いによる身体的、精神的苦痛が**受忍限度**の範囲内(客観的に見て、社会生活上我慢せざるを得ない程度の不快さと考えられる範囲内)に収まらないのであれば、相手方に対し、それらの原因を取り除くことや、流出を防ぐための措置(遮へい物の設置など)を要求することができます。また、身体的、精神的苦痛を受けたことについての損害賠償(慰謝料等)の請求が認められる可能性もあります。

まずは、相手方との話し合いや、地域の自治会に相談するなどして、お互いに納得のいく方法を考えることとなります。話し合いがまとまった場合は、後日の証拠として、その内容を書面に残しておくことと安心です。相手

方が話し合いに応じてくれないときは、裁判所で行われる**民事調停**の手続きや、民間団体による和解の仲介、仲裁、あっせんなどの**裁判外紛争解決手続(ADR)**を利用する方法もあります。

Q3 家の前に勝手にゴミを捨てられ困っています。捨てた人に責任を取らせることはできませんか？

私有地や私道へ捨てられた廃棄物は、その私有地(私道)の所有者、賃借人などが処理することになっています。この場合、捨てた本人や排出した事業者に対し、現物の引取りや、保管費用、廃棄物処理業者に処理を頼んだ際の手数料の支払を請求することができると考えられます。

そのゴミが産業廃棄物(事業活動に伴って排出される燃え殻、汚泥、廃油、廃プラスチック類、ゴム・金属・ガラス・紙・繊維・木材などのくず、がれき類、動物の死がい・ふん尿など)である場合には、産業廃棄物処理業者に回収を依頼し、一般廃棄物である場合には、市区町村や一般廃棄物処理業者に回収してもらうことになります。

なお、指定された処理方法を守らずに、勝手にゴミ(廃棄物)を捨てる行為は、不法投棄にあたり、廃棄物処理法(廃棄物の処理及び清掃に関する法律)に基づく処罰(5年以下の懲役または1000万円以下の罰金もしくはその両方)の対象となります。

Q4 マンション住民専用の有料駐車場に、近所の方が勝手に自動車をとめているようです。どのような解決方法がありますか？

無断で止められている自動車の所有者が分かっている場合は、一定の期限を定めて、その期限までの自動車の撤去や、撤去するまでに生じた損害の賠償、不当利得(無断駐車をした者が本来負担しなければならなかったはずの駐車料金について、その支払をせずに済んだという利益)の返還を求めることが考えられます。これらの要求に相手方が応じなければ、民事調停や民事裁判の手続を利用する方法もあります。無断で止められている自動車であっても、他人の所有物(財産)ですので、勝手に処分することは許されません。

所有者がはっきりしない自動車については、自動車登録番号(ナンバープレート上の番号)と車台番号(自動車メーカーなどが各車両に打刻した番号)をもとに、各地の運輸局で**登録事項等証明書**の交付を受ける方法

があります。なお、長期間放置されている不審な自動車については、盗難車など、犯罪に関係する車両である可能性もあるので、最寄りの警察署に相談されたほうがよいでしょう。

なお、支払を求める金額が正規の駐車料金と比べて極端に高額な場合などには、**暴行行為**にあたるとして、無断駐車をした者の支払義務が否定される可能性もあります。

Q5 隣にマンションが建ち、日差しが遮られるようになりました。どのような解決方法がありますか？

土地や建物の所有者や賃借人は、近隣にビルやマンションが建ち、それまでと同じ程度の日差し(日照)が得られなくなったときは、「**日照権**の侵害」を主張して、損害の賠償(迷惑料の支払など)を請求することが考えられます。

ただし、失われた日照の量が**受忍限度**の範囲内(客観的に見て、社会生活上我慢せざるを得ないと考えられる範囲内)である場合は、請求が認められないこともあります。

国や地方自治体も、快適なまちづくりを目的として、法律、条例などで、適度な日照を確保するための種々の規制をしています。例えば、建築基準法は、日影が生じる時間の長さなどを基準に、中高層の建築物の高さの制限を定めています。

なお、建築前に**日影図**(建物が完成した場合に生じる日影の位置や大きさを、一定の時間帯ごとに図面で表したもの)などから、建物が完成すればほぼ間違いなく受忍限度を超えるような日照権の侵害が発生すると判明した場合、裁判所に建築の差し止めを求める仮処分を申し立てていったん工事を中断させ、建築主に設計の見直しを求めることも考えられます。

Q6 隣の家との距離が近いので、窓から室内をのぞかれそうで心配です。どうすればよいですか？

民法上、境界線から1メートル未満の距離の間に他人の宅地を見通すことができる窓を設けた人は、その窓に目隠しを付けなければなりません。ただし、地域の住民が自主的に守っている決まり(**慣習**)がある場合は、その慣習が優先します。