

【★★宅建士メールマガジン 2020-20 号★★】を配信いたします。

-----  
■□■宅地建物取引士 相隣関係 2020 年度宅建士試験をふりかえる■□■  
-----

相隣関係について

問.隣地を通行するには同意が必要？

答.相隣関係の場合は不要です。

【塀の修理で隣地を使うには？】

土地の所有者は、境界またはその付近で、障壁や建物を築造したり、修繕したりするために必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができます。もちろん、勝手に隣地に立ち入ることができません。隣人の承諾が必要です。この場合、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。

【公道に出るため隣地を通るにはお金が必要？】

土地の所有者は、他の土地に囲まれて公道に出ることができないような場合は、公道に出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ます。これを通行権といいます。ただ、通行権を有する者（通行権者）は、その土地を囲んでいる他の土地のどこを通行しても、またどんな方法で通行してもよいというのではなく、通行権者にとって必要な限度で、かつ、土地を囲んでいる他の土地のために損害がもっとも少ない場所や方法を選ばなければなりません。

袋地の所有権を取得した者は、その所有権の登記を経由していなくても通行権を主張できます。

また、通行権者は必要に応じて障害物を除いたり、舗装するなどの方法で通路を開設したりすることができます。その費用は通行者が負担します。

さらに、通行権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りません。通行する場所を提供した所有者に大なり小なり影響を与えているからです。

【隣地を無償で通行することもできる？】

土地の分割なり一部譲渡によって袋地が生じた場合にも、袋地の所有者にその土地を囲んでいる他の土地を通行する権利があります。ただ、次の2つの点で通常の通行権と異なります。①通行者の通行できる土地が限定されていることです。分割ならば他の分割者の土地を、一部譲渡ならばその譲渡人か譲受人の土地を通行できるにすぎません。②通行に際して通行権者は償金を支払う必要がありません（無償通行権）。

【通行権は自動車での出入りにも適用があるの？】

自動車による通行権も認められる場合があります。ただし、自動車による通行を前提とする通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、上記通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきとされています(最判平成18年3月16日)。

【周りの土地が時効取得されたら？】

時効取得は、原始取得であると解されているので、前主のもとにおいて種々の制約（抵当権等）が存在していたとしても、そうした制約のない完全な所有権を取得するのが原則です。しかし、他人の通行地役権の存することを容認した上で占有を継続した場合には、時効取得をしてもその地役権による制約を受けるとする判例があります（大判大正9年9月7日）。では、通行地役権ではなく相隣関係に基づく通行権の場合も同じように考えられるでしょうか。

両者は類似しますが、地役権は当事者の意思に基づき設置されるのに対して、相隣関係は法律上当然に生じる点に違いがあります。そういった意味では地役権よりも相隣関係の規定の方が強行規定として強力なものといえます。そうであるならば、地役権ですら時効取得によって消滅しないとするのが判例なので、本問の相隣関係から生じる通行権も消滅しないと考えるべきです。

-----

■□■過去問題にチャレンジ！■□■

-----

【問 1】 A が購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であった場合に、関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。（2020年度問1）

- 1 甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 Aは公道に至るため甲土地を囲んでいる土地を通行する権利を有するところ、Aが自動車を所有していても、自動車による通行権が認められることはない。
- 3 Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を公道に出るための通路にする目的で賃借した後、甲土地をBに売却した場合には、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に従たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転する。
- 4 Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合には、AはCが時効取得した土地を公道に至るために通行することができなくなる。

正解：1

1○ 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ます。この場合においては、償金を支払うことを要しません（民法213条1項）。したがって、Aは、公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができます。

2× 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、自動車による通行権も認められる場合があります（民法210条1項）。なお、自動車による通行を前提とする通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、上記通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきとされています（最判平成18年3月16日）。したがって、自動車による通行権が認められることがないわけではありません。

3× 相隣関係における通行権は物権なので第三者に対しても効力を有します（民法210条以下）。しかし、賃借権は債権なので原則として契約当事者以外の第三者には効力を及ぼしません（民法605条）。乙土地を利用する権利は賃貸借契約から生じた賃借権によるものです。これは物権ではなく債権です。したがって、甲土地をBに売却したからといって、乙土地の賃借権が甲土地の所有権に従たるものとしてBに移転するわけではありません。この場合、乙土地の所有者の承諾を得た上で、AからBにその賃借権を譲渡する契約をする必

要があります。

4× 時効取得は、原始取得であると解されているので、前主のもとにおいて種々の制約（抵当権等）が存在していたとしても、そうした制約のない完全な所有権を取得するのが原則です。しかし、他人の通行地役権の在することを容認した上で占有を継続した場合には、時効取得をしてもその地役権による制約を受けるとする判例があります（大判大正9年9月7日）。本問の通行権は地役権ではなく相隣関係から生じる所有権の一部と考えられます。両者は類似しますが、地役権は当事者の意思に基づき設置されるのに対して、相隣関係は法律上当然に生じる点に違いがあります。そういった意味では地役権よりも相隣関係の規定の方が強行規定として強力なものといえます。そうであるならば、地役権ですら時効取得によって消滅しないとするのが判例なので、本問の相隣関係から生じる通行権も消滅しないと考えるべきです。したがって、Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合であっても、Aはその土地を通行することができると解すべきです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

スキマ時間におススメ！

★宅建過去問アプリダウンロード（有料：370円）

Ken ビジネススクール代表：田中謙次監修の宅建過去問アプリがリリースされました。

-----  
■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■  
-----

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 11月13日（金）の予定です。

-----  
■□■ お知らせ ■□■  
-----

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、2020年4月8日以降、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただきますことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

\*\*\*\*\*

株式会社Kenビジネススクール  
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

FAX：03-6733-8531

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

mailto:[Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp](mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

\*\*\*\*\*

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒[https://www.ken-bs.co.jp/index\\_touroku-kousyu.html](https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html)

- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・宅建試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。