

2022年3月20日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 道路の法律問題について
その2 私道
- 所有者不明土地問題について
(民法改正に関連して)

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol. 96



エバー総合法律事務所

道路の法律問題について

その2 私道

1 道路の法律問題については過去にVol.10にて、通行権と接道義務について取り上げたことがあります（バックナンバーはホームページに掲載しています）。今回は「私道」という点から改めて触れてみたいと思います。

私道とは、一般に国や自治体が所有し管理する公道に対して、個人や企業が所有権を持つ道路を指します。私道の場合でも自治体に管理を移管して公道としての役割を果たす場合もあります。

2 建築基準法との関係について

私道でも、建築基準法においては、「道路」として扱われることがあります。建物を建築できるためには、建築基準法上の条件として、4m以上の幅員を持つ「道路」に2m以上接する必要があるという、接道義務を満たす必要があります。通常、住宅造成などでは4m以上の道路（場合によっては6m）を設置するのですが、建築基準法施行当時は狭い道が多かったことからなかなか実現できない場所もありました。この場合の救済措置として、建築基準法が施行された時期以前に建物が密集している地域の幅員4m未満の道路は、「2項道路」（建築基準法42条2項で定める道路を指します）とって、行政庁が「道路」として指定すれば建築基準法上「道路」として認められることになりました。ただ、建替えの際に道路の中心線から2mまではセットバック（道路部分を確保することです）して4mの「道路」にしなければなりません。そして、「道路」として指定されたら勝手に私道を廃止したり変更したりすることはできません。

3 私道についての管理について

私道は、個人や企業の所有なので、本来であれば処分や管理は基本的には自由であるともいえますが、上記のように「道路」として指定されたり、その私道が出来た経緯や利用状況、その土地に接する土地との関係では、「道路」としての利用を妨げることは許されない場合があります。

私道は、単独で所有する場合もありますが、住宅地と

して開発された地域などでは、持分として道路を複数人で共有していたり、あるいは、道路を短冊やブロック状に分筆してお互いに持ち合っている場合があります。このような場合に、建物を建築するための建築確認の条件として、共有者全員の道路使用への同意などの文書を求められることがあります（自治体によって異なります）。

また、私道部分に、他人のガス管や電気、水道などの設備が敷設されていることがあります。これについては、民法改正で規定が設けられ、他人の土地に設備を設置したり、あるいは他人の土地に設置されている設備を使用しなければそれらのライフラインの供給を受けられない場合には、必要な範囲内で、他人の土地に設備を設置したり、他人の設備を使用できるとされました（施行日は令和5年4月1日）。もっとも、「償金」といって一種の使用料を払わなければならないとされています（分割によってそのような状況が生じた場合には他の分割者に設備使用を請求するとしても償金の支払義務はありません）。改正民法施行前においては、共有者同士で合意書や誓約書を交わしたりしている事例もありました。これは、例えば共有地を通行する必要がある土地を売却する際に、買主にとってはライフラインの更新について不安になったり、トラブルになることを防止するために、合意書の作成が求められるなどの事情もありました。今後は、権利として明確に規定されていますので、理解が広まり、無用なトラブルが防止できると思いますが、道路の舗装がいたんだりなどの管理も必要になりますので、なるべくは管理のあり方について話し合いで合意しておくことに越したことはありません。

4 注意点について

不動産を購入される場合には、接道義務や私道については重要説明事項として必ず説明されると思いますが、更地や中古を購入される場合に、建築や改築ができるか重要な部分ですので、購入地の前の道路の権利関係も含めて確認されることをお勧めします。お悩み際にはご相談ください。

無料相談会
のご案内

2022年3月23日水曜日、3月29日火曜日、4月7日木曜日、4月13日水曜日のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

所有者不明土地問題について (民法改正に関連して)

1 はじめに

所有者が判明しない土地や所有者の所在が不明な土地（以下「所有者不明土地」として表記します）については、これまで、自然人の場合は不在者財産管理制度や、相続に関しては相続財産管理制度、法人であれば清算人制度などを利用して管理していました。しかし、例えば特定の土地のみ処分したいという場合には、従来の制度では特定の土地の処理に限定した対応はできませんでした。従来の制度は、財産全体について管理・処分するという制度のため事務負担が大変になり、費用として裁判所に予納する金銭が高額になるという点から使いにくく、そもそも所有者が特定できない場合には利用自体ができないという問題がありました。

今回、民法などの改正により、所有者不明土地管理制度が設けられました（所有者不明建物についても同様の制度が設けられましたが、今回は主に土地について触れます）。この制度が施行されるのは令和5年4月1日からですが、制度の紹介をしたいと思います。

2 管理人が選任される場合について

法文上は、所有者を知ることができない場合やその所在を知ることができない場合には、必要性があると認められるときは、利害関係人の申立てによって、裁判所は所有者不明土地管理人を選任して管理を命ずる処分ができるとされています。

所有者を知ることができない場合とはどのような場合かと言いますと、例えば土地の表題部（土地の所在や形状を示す部分です）のみがあり、所有者の表記に名前しかないとか、あるいは「他何名」と共有者の氏名が書いていない場合などがあります（なお、表題部のみしかなく、表題部の記載からは所有者が特定できない土地については、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（「表題法」と略します）があり、これによって登記官などによる調査や特定不能土地等管理者制度が設けられました）。

「利害関係」を有する場合については、今後運用の際に裁判所が個々に判断していくこととなりますが、所有者が不明であることによる弊害が生じることも考えると、比較的広く解釈されていくのではないかと考えられます。

3 管理者の権限について

所有者不明土地管理人の役割は、基本的に対象となる土地の管理です。土地の保存行為や土地の性質を変えない範囲での利用や改良を目的とする行為は裁判所の許可がなくても行えますが、それ以上の処分などの場合には裁判所の許可が必要になります。これまでの不在者財産管理人などの権限と同様です。

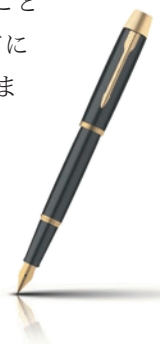
あくまで土地の管理をするという立場なので、例えば不明な土地の所有者が負うことになる負債については所有者不明土地管理人が支払義務を負うわけではありません。ただ、例えば借地権上に立つ所有者不明建物の場合に、地代を怠ると賃借権を解除されるなど、その土地や建物に不利益が及ぶ場合には、裁判所の許可を得た上で借主が負うべき地代を支払うなどの対応も可能と考えられています。

4 他の制度との関連性について

従来の不在者財産管理人や、相続財産清算人（主に相続人不存在の場合の相続財産管理業務を行う人の名称が相続財産清算人と変更されました）、相続財産管理人（相続財産清算業務以外の管理の場合です）が既に選任されている場合には、所有者不明土地管理人が選任されることはないと考えられていますが、管轄裁判所が異なるなどの事情より、気付かずに重複して選任される可能性も指摘されています。この場合、対象の土地について管理及び処分権は所有者不明土地管理人に専属するとされているので、この管理人の管理及び処分行為が優先し有効と考えられています（なお、前記の特定不能土地等管理者との関係は表題法に調整規定があります）。

5 共有について

数人の共有の場合で、共有者を知ることができなかつたり、所在が不明な場合についても新たに規定が整備されました。この場合には、裁判で不明者以外の共有者の取得としたり、持分を譲渡することができるようになりました。また、共有になった理由が相続か否かでも違いが生じます。これについては改めて紹介します。お悩みの方はご相談ください。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分	3,300円
1時間	5,500円

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	33万円
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 66万円
200万円の場合	35万2千円

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	33万円から55万円
預り金	5万円程度
報酬	33万円から55万円

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	11万円から22万円
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニューズバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260 - 0013 千葉市中央区中央4 -12 -1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

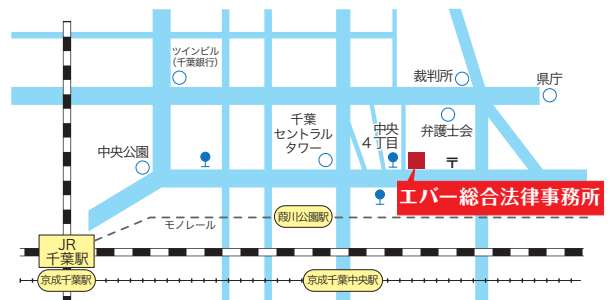
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



- 千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
- 駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。