

掲載内容

Q&A編

第1章

用益権等に起因する困難

第1 通行地役権

- [1] 従前から使用している通路を所有者から閉鎖するといわれたら？
- [2] 沿道所有者の通行方法を制限できるか？
- [3] 通行地役権の侵害となる行為は？
- [4] 通行地役権の対抗要件とは？
- [5] 通行地役権の時効取得は？
- [6] 通行地役権の設定契約の内容は？
- [7] 所有者が私道の補修をしないときは？

第2 囲繞地通行権

- [8] 袋地になり囲繞地通行権が発生するのはどういった場合か？
- [9] 囲繞地の最適な土地はどのように選択するのか？
- [10] 通行権のある土地に工作物を設置することはできるのか？
- [11] 袋地や囲繞地の所有者が交代した場合、囲繞地通行権はどうなるか？
- [12] 土地の一部譲渡ではなく全部同時譲渡した場合の囲繞地通行権の主張は？
- [13] 既存の通路の拡張はできるのか？
- [14] 既存の通路を減縮又は閉鎖することはできるか？
- [15] 通行利用者が支払うべき償金はどのように考えればよいか？

第3 その他の権利

- [16] 地役権が認められないが隣地を無償で通行できるか？
- [17] 賃貸借契約を締結して通行権を確保する方法はあるか？
- [18] 他人が所有する土地にライフラインを設置できるか？
- [19] 私道が位置指定道路の場合に私道所有者の意思に反し通行できるか？
- [20] 通行の自由権に基づき通行の妨害排除を求められる範囲は？
- [21] 建物工事等のために車両が隣地の私道を通行・一時停車できるか？

第2章

共有状態に起因する困難

- [22] 複数人が所有する私道の形態は何か？
- [23] 共同所有型私道における使用等の規律は？
- [24] 共有者の一部が存在・所在不明な場合の対処法は？
- [25] 賛否不明又は所在不明な共有者がいる私道を変更したいときは？
- [26] 所有者不明土地管理制度とは？
- [27] 共同所有型私道が団地に該当した場合の管理方法は？
- [28] 共同所有型私道にライフライン設備を設置できるか？
- [29] 共同所有型私道の共有物分割請求を制限できるか？
- [30] 相互持合型私道における法的規律とは？
- [31] 何らかの要因で私道の通行に支障を来していたら？
- [32] 私道の一部が陥没し補修工事が必要となったら？
- [33] 私道の共有者が給水管の設置を承諾してくれないときは？
- [34] 私道の共有者が所在不明者がいても電柱等を新たに設置できるか？
- [35] 私道の使用方法を共有者間で定められるか？
- [36] マンション敷地内にある通路の通行を制限できるか？
- [37] 相互持合型私道の土地の一部が譲渡された場合の通行権は？
- [38] 登記簿上単独名義になっている共同所有型私道が第三者に譲渡されたら？

第3章

相続等に起因する困難

- [39] 相続した土地と私道の権利関係の調査方法は？
- [40] 私道所有者の相続人はどう調査するのか？
- [41] 私道を含む土地売買の際の境界確認の注意点は？
- [42] 相続による共有と地役権の取扱いとは？
- [43] 私道に関する第三者との取決めは相続又は売買で承継されるか？
- [44] 遺産分割で分筆した袋地から公道へ通行するには？
- [45] 相続財産の土地が袋地である場合の遺産分割の注意点は？
- [46] 通行権のある土地を遺産分割する場合の注意点は？
- [47] 私道を含む土地を相続するときの所有権移転登記の注意点は？

第4章

建築基準法上の「接道」要件に起因する困難

- [48] 接道義務とは？
- [49] 2項道路の判定とは？
- [50] 位置指定道路を設定・廃止するには？
- [51] 接道する道路がない場合には建築できないのか？
- [52] 路地状敷地の規制とは？

第5章

管理に起因する困難

- [53] 私道の通行妨害を排除する方法は？
- [54] 赤道の私下げを受けたい場合は？
- [55] 「公共の用に供する道路」とは？
- [56] 私道に設置されたライフライン設備の維持・管理は？
- [57] 通行地役権の設定登記の方法は？
- [58] 私道を登記する際の注意点は？
- [59] 私道の時効取得はできるか？
- [60] 私道の管理に補助はあるのか？
- [61] 私道を公道に編入するには？

ケース編

第1章

相続に関するケース

- Case1 広い土地の遺産分割において現物分割、例えば分譲（一部の土地を相続人が取得し残りを売却）する際に「道路」配置をする場合①
- Case2 広い土地の遺産分割において現物分割、例えば分譲（一部の土地を相続人が取得し残りを売却）する際に「道路」配置をする場合②
- Case3 遺産分割協議の結果、相続人の共有とされた旗竿地について、共有者の一人から共有物分割請求された場合
- Case4 所有する土地が路地状敷地であり、公道に接続している部分が1mに満たないため、隣接する土地の相続人に通路の確保を求める場合
- Case5 被相続人の相続財産と思われた土地が里道の可能性があるといわれている場合

第2章

売買に関するケース

- Case6 通行のための管理費を支払っていたものの、持分のない私道を含む土地の売却が検討されている場合
- Case7 宅地を売却しようとしたところ、私道部分のみ所有権移転登記がされていないことが判明した場合
- Case8 宅地の売却をしようとして宅地と接する私道部分の境界確認をする際に一部の私道共有者が所在不明の場合
- Case9 三つに分筆した土地をそれぞれ譲渡し、それぞれの土地が公道に接続するよう2m幅で分筆した通路上の土地について通行権等を付す場合
- Case10 購入した土地の接道状況についての仲介業者又は売主の説明が不十分であった場合

第3章

利用・維持・管理に関するケース

- Case11 昔、集落で作った農道を市に寄付したが、最近、地主が農道の所有者と称し、道路横に杭を打ち、鉄鎖で通行できないように妨害している場合
- Case12 隣接地の一部を通行使用して、その地下に排水管を設置していたところ、隣接地を新たに取得した者から排水管の撤去を求められた場合
- Case13 道路位置指定の廃止（取消し）を求める場合
- Case14 里道の付替えを計画する場合
- Case15 私道の所有者が私道上の土地利用に関して所有権を行使する場合及び権利行使が制限される場合
- Case16 共同所有型私道の補修や売却を行いたい、親族でない所有者が音信不通で所在不明になっている場合
- Case17 私道の固定資産税が非課税となる場合
- Case18 私道の固定資産評価に不服がある場合

○内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

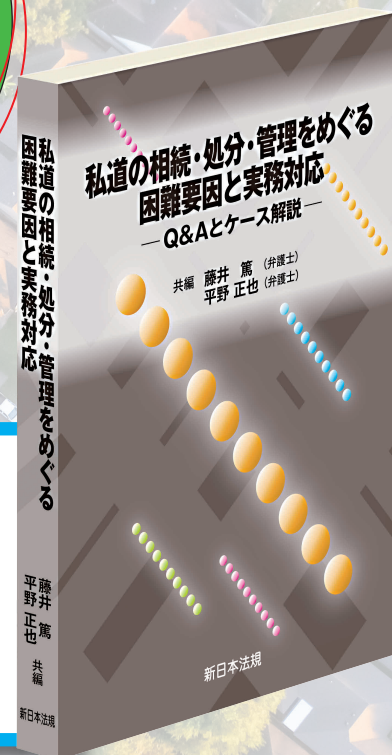
私道の相続・処分・管理をめぐる困難要因と実務対応

— Q & A と ケース 解説 —

共編 藤井 篤 (弁護士)
平野 正也 (弁護士)

私道をめぐる
難題を解決！

◆相続や売却等の様々なケースごとに、解決を困難にする要因を整理のうえ、対応策を解説しています。



◆権利関係の曖昧さ・複雑さから生じる問題を解決するための前提知識を、改正民法（所有者不明土地管理制度など）も踏まえて解説しています。



WEBサイトはコチラ

A5判・総頁364頁
定価5,280円(本体4,800円)送料460円
ISBN978-4-7882-9481-3

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,840円 (本体 4,400円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

第2章 共有状態に起因する困難

[22] 複数人が所有する私道の形態は何か？

Q 複数人で私道を所有、利用している場合、その私道の所有関係には、どのような形態があり、法律上の規律はどのようなものですか。

A いわゆる、共同所有型私道と、相互持合型私道の2種類があります。

共同所有型私道は、私道全体を複数人が所有する形態で、主に民法の共有の規定（民249以下）の規律に従います。

相互持合型私道は、所有者の異なる数筆の土地で私道を形成する形態で、主に地役権（民280以下）の規律に従います。

解説

1 共同所有型私道

(1) 具体例

私道全体を複数人が共有するケースです。

例えば、次のようなケースです。

例 私道の沿道の宅地の所有者（①～④）が通路として利用するため

[41] 私道を含む土地売買の際の境界確認の注意点は？

Q 相続した土地の売却を検討していますが、その土地には私道が含まれています。こういった土地を売買する際には境界確認に注意する必要があると聞きましたが、こういったことを行えばよいでしょうか。

A 原則として、隣地との筆界と所有権の境の両方の確認をすることになります。私道については幅員が確保されているか、私道が建築基準法の位置指定道路の場合は、位置指定道路図面を確認し、建築基準法上の道路に接道しており建築に支障がないか確認することが必要になります。

解説

1 境界の明示の対象

土地の売買契約においては土地の売主は買主に対し、売買の対象土地の所有権移転と引渡義務を負いますので、原則として土地の境界の明示義務が課されます。ただし、売主と買主双方で境界の明示をしない合意をすれば、境界の明示義務は免除されます。

内容見本 (A5判縮小)

第2章

ら、境界の明示の方法としては筆界の確認をすることになります。具体的には法務局等に備えられている地図等の各種資料と現地の境界標とを対照し筆界の位置を確認するのが原則的な測量の方法です。筆界が形成された当時の地図等の図面やその後作成された地積測量図等や隣接地の測量図等と測量成果を比較検討し、現地の境界標が地図等の位置と比較して誤差範囲（不登則10④）に位置しているかどうかで現地の境界標を境界点とすべきか、境界標の位置を修正すべきかどうかの協議をすることになります。

現地に境界標がない場合も同様の方法により隣接地所有者との立会いを行い、境界標を現地に復元することになります。

所有権の範囲の明示については、占有界に注目することになります。なぜなら、民法188条により占有界があれば適法な所有権が推定されるため、境界線上のブロック塀や柵等の囲障（民225以下）の設置による占有状況を確認することで所有権界を推定することができるからです。その際に所有者の所有権の範囲の認識を確認し、越境の有無の確認もすることになります。以前に囲障を設置した場合は一般的に境界線の中心に設置していることが多く（民225参照）、近時は境界線の内側に囲障を設置することが多いため、2枚ブロック塀が境界線に沿って並んでいる場合が多いです。この境界線の中心に囲障が設置されている場合であっても、民法225条1項が共同の費用で境界に囲障を設置することができることと規定していること、境界線上の囲障等は共有と推定され、共有物分割の対象とならないこと（民257）から原則として越境とは評価しません。

測量や境界の立会いについては詳しくは土地家屋調査士にご相談ください。

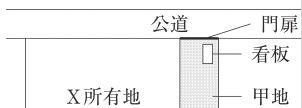
3 私道の境界の明示の対象

私道に接する土地（以下、「対象土地」といいます。）と共に私道持

Case 15 私道の所有者が私道上の土地利用に関して所有権を行使する場合及び権利行使が制限される場合

私（X）が所有する私道（甲地）にYやYの関係者が車を停めたり、配達車が停まったりして迷惑を被っており、私道（甲地）の入り口に門扉を設置するなどして車両の通行を制限したいのですが可能でしょうか。私の所有する甲地とYの所有する乙地が私道として利用されていますが、甲地の通行が囲繞地通行権に基づくものである場合と甲地と乙地が建築基準法上の位置指定道路である場合とで何か違いはありますか。私道（甲地）の入り口に照明付き看板が設置されたのですが撤去を求めるとはできますか。

最近、Yやその関係者が甲地と乙地を駐車場のよう利用し、甲地にはみ出して自動車を何台も駐車しています。道路交通法に基づいた対処はできないのでしょうか。



新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号

東京本社 〒162-8407 東京都新宿区渋谷砂土原町2丁目6番地

▶私道の管理であっても建築基準法や道路交通法等の公法が適用されること

対処のポイント

私道の所有権又は管理権を行使するに当たっては、各通行権の性質及び内容、建築基準法、道路交通法等の公法規制を踏まえて、所有権が一定の制限を受けていることを理解して行う必要があります。

ケース解説

1 私道の所有権行使と通行権等

私道は所有権の対象であり、私道所有者は自由に私道の廃止をしたり、その利用を制限したり禁止したりすることは権利の濫用にならない限り可能です。この場合の私道を通行する他人の通行利用関係は、単なる事実上の通行にすぎません。

これに対し、私道に、他人の囲繞地通行権、通行地役権、債権契約に基づく通行権などの通行権が設定されている場合には、それらの通行権は法律上の権利であり、通行の目的を阻害するような通行制限をすることはできません。また、建築基準法上の道路である私道については、同法の規制の範囲で私道所有権の行使が制限されます。

いと考えられますが、駐車場代わりに通路を使用するという場合であれば、通行の目的の範囲を超えるもので制限が可能です。

このほか通行権者が通路を開通することができることから（民211②）、通行に必要な設備を設置すること及び通行権を対外的に表示することも通行権の範囲に含まれると考えられています。もっとも、私道の土地所有権との権衡上、その設備の大きさ、位置、表示方法、外観などに一定の制約を受けます。裁判例では、通行権者が設置した電光表示板を、通行部分のための照明設備ではなく営業を表示する一種の看板であり、通行権の存在を表示するための物件としては過大であり、表示手段の限界を逸脱していたとした事例があります（東京地判昭60・6・24判タ614・76）。本ケースにおける照明付き看板が、通路を通行するために必要かつ相当な照明で、通路の表示としても必要かつ相当かどうか検討することになります。

3 私道が建築基準法上の道路である場合

私道が建築基準法上の道路である場合は、同法による道路内建築制限（建基44）及び私道の変更・廃止の制限（建基45）等の規制が及びます。これらの規制と私道所有者の所有権、管理権との関係について、私道