

知識は
力なり

My Adviser

(顧問弁護士)

かじやまと

加地 和 法律事務所報

TEL 075-821-2884

FAX 075-821-2823

<http://www4.ocn.ne.jp/~yamakaji/>

京都市中京区丸太町通御前西入ル北側



弁護士政次

ごあいさつ

法律相談でちょくちょくあるのが私道をめぐるトラブルの相談です。

そこで、今回から数回にわたり、主に私道の通行をめぐる法律問題について考えてみましょう。

平成21年9月

弁護士 舘 炎 葵 夫

事務局 川端広美・井上はるみ

私道の通行をめぐる法律問題①

(問1) 私道とは何ですか。

(答え) 私道とは、私人が自らの費用負担で築造し、その道路敷についての所有権、賃借権などの使用権原を有するもので、その維持・管理について権原者の自由にまかされるものをいいます。このように私道は、私人が所有する土地なので、公道とは異なって、誰でも自由に通行できるというわけではありません。もちろん、一般の第三者が私道を通行していることはよくみかけることですが、これは私道所有者が黙認しているか、あるいは好意的に認めているために事実上通行しているだけであって、通行権があるからではありません。

(問2) 長年、他人が所有する私道を対価などを支払わずに通行していますが、このたび所有者から、いままでは事実上通行を黙認してきたが、今後は通行しないでほしいと言われました。通行する権利は認められないのでしょうか。

(答え) 私道を通行できる権利としては、①公道に至るための他の土地の通行権(袋地通行権)、②通行地役権、③賃貸借・使用貸借等の債権的通行権、④通行の自由権などがあります。ですから、相談者に、これらの通行権が個別具体的事情から認定されるか否かによります。

ここで、①袋地通行権とは、公道に直接通じていない土地(袋地)の所有者が、その袋地を囲んでいる土地(圍繞地)を、その所有者の承諾を要しないで、公道まで通行できる権利をいいます(民法210条)。この通行権は、民法上の相隣関係の一つとして社会経済

(右上へ)

的見地から、袋地の効用を發揮させるために、袋地の発生にともなって法律上当然に発生する権利ですが、無制限なものではなく、通行の場所および方法は、通行権者にとって必要であり、かつ圍繞地のためにもっとも損害の少ない場所を選ばなければなりません(同211条1項)。通行権者は、通行する圍繞地の損害に対して償金を支払わなければなりません(同212条)、共有地の分割または土地の一部譲渡の結果、袋地が生じた場合については償金を支払う必要はありません(同213条)。

②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ことができる権利をいいます(同280条)。この通行権は主に設定契約あるいは時効によって取得するケースが多いといえます。原則として無償ですが、対価を支払うとの約定をした場合には有償となります。

③の債権的通行権とは、私道敷を借用する契約によって認められた通行権をいいます。賃貸借なら有償、使用貸借なら無償となります。

④の通行の自由権とは、建築基準法上の道路とされる私道に対して認められる権利です。すなわち、かかる私道に対する第三者の通行は、交通を確保し、防災活動、災害避難に備えるために、一定の道路が確保されていなければならないという公益的要請にもとづいて、私道所有者が規制を受ける反射的利益として認められているものですが、その第三者の通行が、日常生活上必要不可欠のものになっているときには、その通行は、いわゆる通行の自由権として民法上保護されるべきであるという考えが一般的になってきました。そして、この場合の通行は無償であるとされています。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人があれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。加地和法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

次回からFAX送信を中止の場合は、恐縮ですが、加地和法律事務所までお電話かFAXにてご連絡下さいませ。

(広告⑱)