



CASE 5 隣接地からの工作物の越境問題

相談の背景 Background

隣接地からの「越境」に悩む方から相談がありました。

約20年前に隣接所有者から「将来土地を売却するかもしれないので測量の立会いをして欲しい」との依頼があり、ともに先代同士で立会って境界を決めました。その際に隣接所有者の塀が約20cm越境していることが判明し、測量を行った土地家屋調査士が間に入り、先代同士で「越境物に関する覚書」を取り交わしたとのこと。

その後、ともに相続があり、今回隣接者の相続人が土地を売却し、新しい所有者が建物を新築することになったので越境している塀を「自分の敷地内に建て直して欲しい」旨を伝えたと、**「塀はまだ頑丈であり、壊す予定はない」、「越境物に関する覚書は引き継いでいない」と拒否された**とのことでした。

相談者は、自分の土地が越境されていることにより将来売却が難しくなると考え「塀の取り壊し費用を全額負担する」と伝えましたが、それでも新所有者は壊すつもりはないとの回答でした。



問題点 Problem

Status

- 当時の所有者と取り交わした「越境物に関する覚書」の内容は、**構造物を取壊し、新しく設置する場合に、境界線より下がって設置するという簡単な内容だった**
- 「越境物に関する覚書」には「**第三者に所有権移転(相続を含む)した場合にも承継させなければならない**」との記載がなかった

結果 Result

今回の事例では、結果的に相談者は塀の撤去を請求することはできず、また越境部分に対する賃料をもらいたいとの主張があったが、越境物を認める旨が覚書に記載されているため、賃料の請求もできなかった。将来相談者が土地を売却する際、隣地から越境されていることを買主に伝える必要があり、売買価格の減額要因になってしまう恐れもある。

越境物を取り壊してもらえない事態を防ぐための対応策

本事例で、塀が撤去できなかった要因は次のとおり。

要因

- 「越境物に関する覚書」に、具体的にいつ撤去するか記載がされていなかった
- 一般的に老朽化した場合に取り壊すと解釈されるが「老朽化」の判断も曖昧
- 第三者承継の文言が記載がなかった

同様のケースの相談があった際、**弊社は次のような対応策を講じた。**

- 土地家屋調査士と打合せをし、覚書の文面に以下の文言を加える
 - ・ 「建て替えや増改築等を行う場合、自己の責任と費用負担において越境物を撤去する」
 - ・ もしくは「本覚書締結後○年以内(短いほどベター)に塀を撤去する」
 - ・ 「第三者に所有権移転(相続を含む)した場合にも承継させなければならない」
- これらの文言を加えない限り、境界確認書に押印しないという強い姿勢を見せた

その結果、隣接者が折れ、こちらの要求する内容で覚書を締結することになった。ポイントは、覚書を取り交わしさえすればいいというものではなく、誰の責任で、いつまでに、越境物を撤去してもらうか明確に示すことにある。また、越境しているものが複数ある場合や広範囲に及んでいる場合は、土地家屋調査士に図面を作成してもらい「越境物」が何を指すか詳しく明記し、覚書に添付することが大切。

本事例のポイント Point

POINT 越境物に関する覚書は「一語一句」が大切

弊社が担当した同様のケースでは、隣接者が土地を売却する際に新所有者に覚書の内容を伝え、納得して買ってもらったうえで、新所有者が越境物を撤去をしました。結果、依頼者の土地の越境問題が解消され、将来売却する不安材料が解消されました。また、土地は長生きです。土地に関する書類・内容等は、家族に伝えておくことも重要です。

ひとこと Message

文章一つで将来不利益を被る恐れがあるため、覚書など土地に関する書類は署名する前に専門家である不動産会社に相談しましょう。

