

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第162回

## 【学生の目】

戸建て住宅の市街地を見て回ると、建物ごとに特徴があり、どんな人がどのように考えて建設し、住んでいるかを想像するだけでも楽しい。中でも、隣地との間に設けられた塀や柵からは隣人関係が見える。

## 困障の設置

# 隣家と良好な関係を築くには

近年では、前面道路側にフエンスなどを設けないオープン外構も多い(高橋溪「不動産の不思議第32回」14年5月6日号)。構造物を設けないことでコストの削減や、死角が無くなり防犯性が高まる。



熊崎 瞬  
不動産学部4年

また、生垣にして景観に配慮するなど演出方法が多様となっている。

道路側の多様な演出に対し、隣地境界線付近の造り方は類似性が高い。写真は典型的なものだが、塀の所有権は誰に帰属するのか、維持や補修など管理費用は誰の負担か疑問に感じた。

民法は、二棟の建物がその所有者を異にし、かつ、その間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者

上に費用を折半して、共有の塀を設けることができる規定がある。写真の塀は両面が同じ仕様で、民法の規定に沿ったものと推定できる。また、適切に維持され、隣人関係は良好と思われる。

中古の戸建て住宅を購入する場合、困障が既設のことも多い。敷地内で完結する塀であれば、所有権に基づき自由に変更できる。しかし、隣地と共有の場合、経年劣化があり修繕したいと考えても、隣地所有者の合意が必要となる。その間に劣化した困障が壊れ、通行人に怪我をさ

と共同の費用で、その境界に困障を設けることができる(第225条)として、これを困障設置権ということ

がある。困障の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担(第226条)し、境界線上に設けた困障は相隣者の共有に属するものと推定する(第229条)。

つまり、民法は所有権の相隣関係として、隣地所有者は、敷地境界線

せてしまえば損害賠償責任を負い、建物が損傷することも考えられる。

共有の塀をやめ、敷地内に塀を設けようとしても、境界線付近に十分な広さがない既存住宅も多い。耐震性のある塀を造るために必要な基礎を完全に敷地内に納めようとするとなおさらだ。この点で民法の規定は今も新鮮だ。

中古住宅の流通促進を政府も後押



隣人関係が良好と思われる住宅の境界柵

しする中、トラブルを未然に防ぎ、隣家と良好な関係を築くことに従来以上の配慮が必要だ。従前の契約内容や当事者の取り決めを確認し、新しい所有者に伝える不動産業者の役割が増大している。

## 【教員のコメント】

共有は効率的で公平な利用が可能。な半面、変更には全員の同意が必要など、状況変化に対応する柔軟性に劣る。とはいえ、土地の有効利用が求められる都市部では、広義の共同利用が必須で、それを裏打ちする共有が脚光を浴びる可能性が高い。