

### 隣地使用権の規定変更について 立ち退きにおける普通借家と定期借家 令和5年5月26日施行 宅地造成及び特定盛土等規制法

#### M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、三ツ木グループ（(株)調布みつぎ不動産研究所、(株)農業法人調布のやさい畑、(株)農業法人みつぎファーム、一般社団法人三ツ木管財）は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。



### 令和5年施行宅地造成及び特定盛土等規制法

令和5年5月26日「宅地造成及び特定盛土等規制法」が施行されました。静岡県熱海市で盛土崩落による大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していることを踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正し、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制する法律となりました。

同法では都道府県知事等が、宅地・農地・森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定し、農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等を許可の対象とするなど「スキマのない規制」を目指した法律となっています。

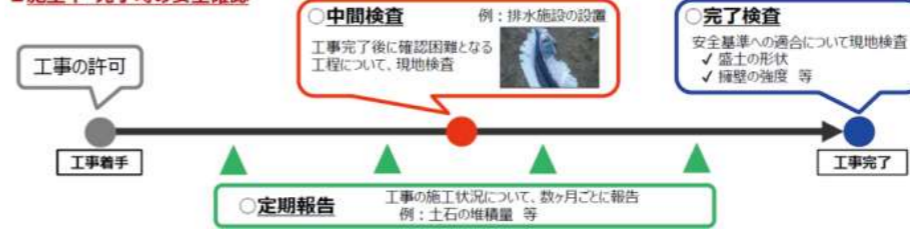
【盛土等の安全性確保に関する変更点】  
① 盛土等を行うエリアの地形・地質等にに応じて、災害防止の為に必要な許可基準の設定。  
② 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認する為、施工状況の定期報告、施工中の中間検査、工事完了時の完了検査の義務化。

③ 責任の所在を明確化する為に、盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態を維持する責務を有することの明確化。  
④ 災害防止の為に、必要なときは土地所有者だけでなく原因行為者に対しても、是正措置等の命令ができる。

#### ■災害防止のための安全基準の設定



#### ■施工中・完了時の安全確認



⑤ 条例による罰則の上限より、高い水準へ強化。（最大で懲役3年以下、罰金1000万円以下・法人重科3億円以下）

#### 【まとめ】

今回の規制の目的は盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアに対して、全国一律の基準で包括的に規制する法制度体系を作ることです。自然災害が増える中、条例だけでは対応しきれない規制を全国に適用した改正となりました。（執筆者 浅里）

#### （参考）改正前の宅地造成工事規制区域



#### 新制度による規制区域



MITSUGI GROUP 株式会社 調布みつぎ不動産研究所

東京都知事免許(16)第11622号  
〒182-0021  
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211  
FAX 042-488-6561  
URL <https://www.mitsugi.biz>

### オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様もお気軽にお越しください。

日時：2023年8月5日(土)

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所

※詳細が決まり次第ご案内いたします。

今回は隣地使用権の規定変更に関してご説明をさせていただきます。

令和5年4月1日より民法の隣地使用権に関する規定が変更されました。

隣地使用権とは民法209条において一定の場合に隣地（隣の土地）を使用できることを規定しているもので、具体的には土地と土地の境界やその周辺に壁やフェンスなどの「障壁」、又は「建物」を新たに建築したり修理したりする際「必要な範囲」で隣の土地を使用させてもらえるように「請求」することができるといえるものです。勿論、土地の使用によって損害が発生した場合にはその損害を金銭にて補填する必要があることも規定されています。

改正前の文言は以下の通りです。

①土地の所有者は境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で隣地の使用を請求することができる。ただし隣人の承諾がなければその住家に立ち入ることはできない。

②前項の場合に置いて、隣人が損害を受けたときはその償金を請求することができる。

一見、特に支障が無いように見受けられるこの隣地使用権ですが、いくつか不明瞭な点が存在します。例えば「隣地利用の請求内容」が明確化されていなかったり「建築」や「修理」の際は隣地利用の請求ができるが「撤去」

の場合に関する記述が無いことなどが挙げられます。以上内容を受けて改正後の民法209条はこのようになりました。

①土地の所有者は次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし住家についてはその居住者の承諾がなければ立ち入ることはできない。

・境界又はその付近における障壁建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

・境界標の調査又は境界に関する測量

・第233条第3項の規定による枝の切取り

②前項の場合には使用の日時、場所及び方法は隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

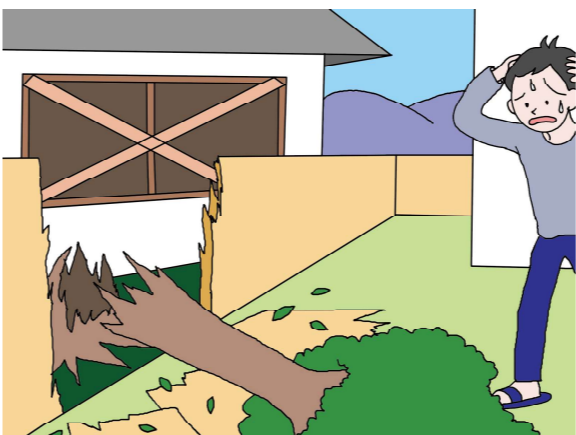
③第1項の規定により隣地を使用する者はあらかじめその目的、日時場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは使用を開始した後、遅

滞なく通知することをもって足りる。

④第1項の場合において隣地の所有者又は隣地使用権者が損害を受けたときはその償金を請求することができる。

以前よりも文章量が多くなりましたが、その分隣地使用に関する規定が明確化されました。2項や3項には隣地の所有者に対する配慮が見受けられます。使用権があるからといってあくまで隣地です。その土地の所有者がいることは忘れてはいけません。今回の改正は隣地の利用者と所持者の双方にとってメリットがありトラブル発生リスクを軽減することができると内容だっただけで、もし隣地を利用する必要がある場合は、その土地の所有者への配慮を心がけ、双方納得の上で利用するようにしましょう。

（執筆者 竹内）



## 立ち退きにおける

### 普通借家と定期借家

賃貸経営を行う上で、建て替えや取り壊しなど様々な事情により貸主から解約を求められる場合もあるでしょう。ただ、賃貸借契約は契約期間が満了したら当然に終了するわけではなく、更新拒絶をしたとしても必ず認められるわけではありません。最終的に多額の立ち退き料が発生してしまったり、そもそも入居者が退去に応じしてくれない、などとならないためにはどのような対策ができるでしょうか。

【普通借家契約での貸主からの

まず普通借家契約の場合、貸主から解約をするためには「正当事由」が必要になります。貸主自身がその物件にて居住若しくは営業する必要がある、生計のためにやむを得ず売却する必要がある場合などが正当事由として挙げられます。正当事由のない立ち退き請求は借主が拒否する限り認められません。正当事由があったとしても、借主の事情が考慮され認められないというケースもあります。

また契約書に「貸主から建て替えの通知を受けた場合には本物件を速やかに明け渡すこと」などの特約を盛り込んだとしても原則無効となります。

では近いうちに建て替えや取り壊しを検討している物件を貸すにはどうすればよいでしょうか。

【定期借家契約の特徴】

先述のとおり、貸主からの解約が困難な「普通借家契約」ですが、これに対し、契約で定められた期間の満了をもって建物の賃貸借関係を確実に終わらせることができるのがこの定期借家契約になります。近い将来、建替えもしくは退去が必要になる建物には、あらかじめこの定期借家契約により契約を結ぶことで時期が来たら確実に退去してもらうことができます。

ただし、この方法にはデメリットもあり募集が弱くなることなどがあげられます。物件が定期借家物件となることで住める期間が限定されていることになり選択を避けられやすくなります。賃料の見直しも必要になるかもしれません。では、すでに入居者がいる契約済みの場合、定期借家契約に切り替えて将来に備えることはできるのでしょうか。



【普通借家から定期借家への

切り替えは合意があれば可能】借主の承諾を得て現在の契約を一旦解約させてもらい、そのうえで新たに同じ物件での定期借家契約を結ぶということが可能です。とはいえ、こうした切り換えについては貸主側から強制することはできません。強制であれば一方的な普通借家契約解約の申し入れと変わらないこととなります。入居者が現在の契約解除に合意しない場合は定期借家契約への切り換えはできないのです。加えて定期借家制度の施行日である2000年3月1日より前に契約された居住用賃貸借契約についてはこの切り替えができません。時期が来たら立ち退き交渉をおこなうか入居者が自ら退去することを待つほかないでしょう。

【まとめ】

賃貸借契約における貸主と借主の権利関係は借主を保護する傾向が強くなっています。現行の借地借家法は貸主の権利を若干強くした特徴があり、定期借家制度はその代表的なものです。しかし普通借家契約から定期借家契約への切り替えは容易ではありません。いきなり入居者と直接交渉を行うのは避け、まずは不動産会社に相談してみるのはいかがでしょうか。

（執筆者 城田）

## オーナーセミナー



2023年5月13日、調布みづぎ不動産研究所にてオーナーセミナーを開催致しました。今回はつづの税理士事務所、廿野幸一税理士より「相続の備えについて」ご講演頂きました。今回も多くのオーナー様に足を運んで頂き誠にありがとうございました。次回は8月に開催予定となっております。初めて来られる方の参加も大歓迎ですので社員一同お待ちしております。引き続き調布みづぎ不動産研究所をよろしくお願いいたします。



## 今月の社員紹介



【名前】川上 崇敬

【社歴】2023年度入社(中途採用)

【部門】居住用賃貸部

【趣味】サッカー観戦

【やりがい】

居住用賃貸部では主にオーナー様の大切な資産である物件を維持管理することや、入居者募集を行っております。弊社ではお住み替えに際し、学生様や高齢者など幅広い層からお問い合わせをいただいております。お客様に納得していただける物件を探されたときは私自身も大変うれしく思いますし、感謝のお言葉をいただけた際は非常にやりがいを感じます。

また不動産仲介を通してオーナー様や入居者様と様々なお話ができることも居住用賃貸部の醍醐味の一つです。今後もしオーナー様とお客様の懸け橋として責任感を持って業務を行っていきたいと思います。