



つばき時事通信

NO.7



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-6310-1878 FAX03-6323-4839

[Eメール h@takahasi-office.com](mailto:h@takahasi-office.com)

生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[相隣関係の法律問題]

Q 隣地に水道管などを引く事ができるか

私の土地は袋地です。ここに家を建てようと思いましたが、隣地に水道管やガス管などを引く事はできるのでしょうか。

A 袋地に水道管やガス管などを引くのに必要であれば、その土地を囲んでいる他の土地に及ぼす損害を最小限にとどめる場所と方法において周囲の土地を使用することができます。

袋地の利用と水道管などの施設

周囲を他人の土地に囲まれたり、公道との間に崖などがあるために、直接公道にでることができない土地を袋地といいます。

袋地の所有者は公道にでるために必要にして、その土地を囲んでいる他の土地（これを囲繞地といいます。）にとって最も損害が少ない場所と方法であれば、周囲の他人の土地を通過して公道に出る事が認められています。これを囲繞地通行権といいます。

このように、袋地であっても囲繞地通行権が認められているため、公道との間の通行は可能です。しかし、袋地を十分に利用しうるためには、たんに通行権が認められるだけでは不足です。袋地に家を建てて居住しうるためには、水道、ガス、電気、電話、下水道といった利便が確保されなければなりません。下水道については、下水道法 11 条に他人の土地又は他人の排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難な場合は、他人の土地に排水設備を設置し又は他人の設置した排水設備を使用することができる旨の定めがありますが、水道、ガス、電気、電話については他人の土地を使用しうることを定めた法律がありません。そこで、水道管などの施設も囲繞地通行権に基づいて認められるとされることがあります。

囲繞地通行権との相異

しかし、囲繞地通行権と水道、ガス、電気、電話の道管などの施設との間には、微妙な相異があります。すなわち公道との間に崖などがあって通行ができないため袋地にあたる土地でも、水道管などの施設については、とくに困難がなく他人の土地を使用する必要がないという場合があります。また、袋地の通行に適当な場所であっても、本管の位置などから水道管

などを施設するうえでは不適當であるということもあります。このため水道管などの施設については、**囲繞地通行権**そのもの問題ではないとの見解も有力です。

どのような要件のもとに設置できるか

袋地への水道管などの施設が**囲繞地通行権**そのもの問題ではないとしても、袋地の利用を確保する必要があることは否定できません。また、隣接する土地相互の利用を確保する上で、土地の所有権に一定程度の制限を加えられるのもやむをえないというのが**囲繞地通行権**が認められている根本的な理由です。

そこで**囲繞地通行権**が認められる趣旨を類推して、袋地へ水道管などを設置する必要がある場合は周囲の他人に土地を使用できるとされています。但し、設置することができるのは、水道管などを袋地に引くのに他人の土地を使用せざるをえない場合に限られています。従って他に方法がある場合、例えば敷地の一方が崖に面していても、崖に導管を設置することができる場合や、たんに他人の土地を利用した方が便利であるというだけでは他人の土地の使用は認められません。また、設置する場所についても、袋地と公道との間の通路以外により与える損害が少ない場所があればそこに設置するべきでしょう。

なお、水道管などの設置によって、他人の土地の利用が制限されるなどその所有者に損害が生じれば、その補償をしなければならないと考えられます。

袋地以外の場合

このように水道管などの設置については、袋地の通行の問題とは若干性質を異にしますから、袋地にあたらなくても通路に水道管などを設置することのできない事情があるときは、やはり他人の土地に与える損害が最も少ない場所と方法において他人の土地の利用が認められると考えられます。

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 裁判手続き
7. 裁判所提出書類作成業務