



## つばき時事通信

NO.8



## 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)

暑い日々が続きます。皆様いかがお過ごしでしょうか。  
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 隣が越境している土地を長期間放置すると

隣が境界にそってブロック塀をつくりましたが、どうも私の土地にはみ出しているように思っています。このまま放置しておいてもよいのでしょうか。

**A** 塀が越境しているときは、その越境している部分の撤去を請求できますが、そのまま放置しておく、越境している部分の土地所有権が時効によって取得されてしまう恐れがあります。

### 越境している塀の撤去

境界をこえてはみ出している塀は、隣地の所有権を侵害していることとなりますから、隣地の所有者は、はみ出している塀の撤去を請求できることはいうまでもありません。

### 放置しておいた場合

はみ出している塀を放置しておいたからといって、はみ出している部分の土地使用を黙認したなどの事情がない限り、相手方にその部分の土地を使用する権利が生じるわけではありません。従って、いつでもその撤去を請求できるのが原則です。

しかし、あまりにも長期間そのような状態が続くと、それがたとえ法律上の根拠に基づかないものであっても、その状態を覆すことはかえって混乱を招くことになり社会の秩序を害することにもなりかねません。また、そのような状態を放置しておいたものは権利の上に眠るものとして保護するに値しないとも考えられております。そこで、一定の継続した状態を保護する時効という制度が認められています。

なお、時効には、一定期間権利を行使しないことによって権利が消滅する消滅時効と、事実が一定期間継続することによってそれに相当する権利が取得される取得時効の制度があります。

## 土地の取得時効

所有権は時効によって消滅しませんが、他人が所有権を取得時効によって取得してしまうと、その裏返しとしてそれまでの所有者の所有権は失われてしまいます。

この取得時効が成立するための要件は、所有の意思をもって平穩かつ公然と占有を20年間継続することですが、所有権があると信じたことが善意無過失である場合、10年間で所有権を取得するものと定められています。

このため、塀の建築が敷地所有者の制止を無視して強引に行われたなどの事情もなく平穩公然と行われた場合は、塀の位置までが自分の土地であると無過失で信じた者は、そのような状態が10年間継続することによって、その所有権を取得することができます。

また、善意無過失でないとしても、20年間そのような状態が続けば同様です。

## 取得時効を防ぐには

取得時効を防ぐためには、所有の意思をもってする占有の継続を中断させることが必要です。このためには、はみ出している塀を撤去させることが必要です。

塀の撤去が困難な場合には、塀が隣地にはみ出していることの確認としかるべき時期にその撤去を約束する念書を作成してもらうこともよいでしょう。いずれにも応じない場合には、訴訟によって塀の撤去を請求せざるをえません。

※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