

ライフラインの設備の設置・使用権①

問題の所在

- 他人の土地や設備（導管等）を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、解釈上、現行の相隣関係規定等の類推適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備の使用をすることができると解されている。
- ← 1. **明文の規定がない**ため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所在不明であるときなどには、対応が困難
- 2. 権利を行使する際の**事前の通知の要否**などのルールが**不明確**
- 3. 土地・設備の使用に伴う**償金の支払義務の有無**などのルールが**不明確**で、不当な承諾料を求められるケースも



改正法

1. ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備

(1) 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化

他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他の土地に設備を設置する権利**を有することを明文化（改正民法213の2 I）

- ※ 「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。
- ※ 隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能（例：上図の「Z土地」での給水管の設置）。
- ※ 土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備設置可（改正民法213の3）

(2) 設備使用权（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他人の所有する設備を使用する権利**を有することを明文化（改正民法213の2 I）

(3) 場所・方法の限定

設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために**損害が最も少ないもの**に限定（改正民法213の2 II）

- ※ 設備設置等の方法が複数ある場合（例：上図の「Y・Z土地」にも接続可能な給水管が既に設置されている場合）も、最も損害が少ない方法を選択。
- ※ 設備を設置する場合には、公道に通ずる私道や公道に至るための通行権（民法210）の対象部分があれば、通常はその部分を選択。

- 設備設置・使用权がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているため、例えば、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、他の土地が空き地になっており、実際に使用している者がおらず、かつ、設備の設置等が妨害されるおそれもない場合には、裁判を経なくても適法に設備の設置等を行うことができると考えられる。
- 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用権の規律（P25の1）が準用される（改正民法213の2 IV・V）。

ライフラインの設備の設置・使用権②

2. 事前通知の規律の整備

- 他の土地に設備を設置又は他人の設備を使用する土地の所有者は、**あらかじめ**（㉞）、その目的、場所及び方法を**他の土地・設備の所有者**（㉟）に**通知**（㉟）しなければならない（改正民法213の2 III）。

- ㉞ **通知の相手方**が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用权の行使に対する**準備をすることに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、2週間～1か月程度）。
- ㉟ **他の土地**に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者（賃借人等）がいるときは**使用者にも通知**する必要（改正民法213の2 III）。
他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は**法律上は求められていない**が、使用者への影響も考慮し、事実上通知することが望ましい。
- ㊱ **通知の相手方**が不特定又は所在不明である場合にも、**例外なく通知が必要**（簡易裁判所の公示による意思表示（民法98）を活用）。
- ※ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知（改正民法213の2 IV、209 III）

3. 償金・費用負担の規律の整備

(1) 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、**償金**を支払う必要。

- ① 設備設置工事のために**一時的に他の土地を使用**する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害（改正民法213の2 IV、209 IV）
⇒ 償金は**一括払い**（例）他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害
- ② 設備の設置により土地が**継続的に使用することができなくなる**ことによって他の土地に生じた損害（改正民法213の2 V）
⇒ 償金は**1年ごとの定期払**が可能（例）給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

※ 償金の支払を要する「損害」は、①については**実損害**であり、②については**設備設置部分の使用料相当額**である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。

※ 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない（改正民法213の3 I 後段・II）。

(2) 他人が所有する設備の使用权

- ① 土地の所有者は、その設備の**使用開始の際**に損害が生じた場合に、**償金**を支払う必要。
⇒ 償金は**一括払い**（改正民法213の2 VI）（例）設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことに伴って生じた損害
- ② 土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、**設備の修繕・維持等の費用**を負担（改正民法213の2 VII）