

民法の規定と建築基準法

—法律で2つ以上の規定がある場合の優先順位は?

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

不動産の売買や土地の有効活用などの際に、1つのことについて2つ以上の異なる規定がある場合について質問されることがあります。それぞれの条文については理解していても、相互の関係を整理していないと、うまく質問に答えられないことにもなりかねません。そのような規定の代表的なものを取り上げ、整理します。

1. 建物の隣地境界線からの距離

(1) 民法の規定(境界線付近の建築の制限)

建物の隣地からの距離について民法は、「建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない」(民法234条1項)と規定し、さらに、「前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から1年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる」(民法234条2項)として、工事の中止や損害賠償の請求を認めています。

この規定は民法の所有権のところ書かれており、「相隣関係」といわれる規定の1つです。相隣関係とは、隣接する土地の間の法的な関係のことです。

境界線付近の建築の制限に関するこの規定は、これが民法に規定されていることまで知っているかどうかはともかく、多くの人が知識として持っています。隣地の新築工事等に際し、「50センチメートル離さなければならないはずなのに、それより接近して建築している。不動産の専門家なのだから、隣地と交渉して、工事を止めさせて欲しい」などと相談されることもあります。また、媒介などにおいては、「50センチメートル離れていない建物だから違反建築物である。違反建築物を購入することはできない」などと断られてしまう可能性もあります。このようなケースで、どのように対応すればよいでしょうか。

まず、民法の中での適用除外です。上記の規定について、民法はさらに、「規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う」(民法236条)としています。つまり、地域の慣習として50センチメートル離さない慣習があれば、慣習の方が優先します。伝統的な建築物の構法による場合や、地域の風土に対応するための工夫による場合などがその例です。

(2) 一般法と特別法の優先関係

次に、一般法と特別法の優先順位を整理します。

一般法は、適用対象がより広い法で、特別法は、適用対象がより特定されている法のことをいいます。民法は一般法の代表的なものです。これに対して、一般法の規定だけでは不十分な特定の分野に対しては、その分野特有の規律が必要な場合に特別法が定められます。

宅地建物取引業法は、「宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、事業に対し必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする」(宅地建物取引業法1条)特別法です。建築基準法も、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」(建築基準法1条)特別法です。

一般法と特別法の間では、「特別法が一般法に優先する」こととなります。

(3) 建築基準法の規定

建物を建てる場合の隣地境界線からの距離に関連する規定には、以下のようなものがあります。

①隣地境界線に接する外壁

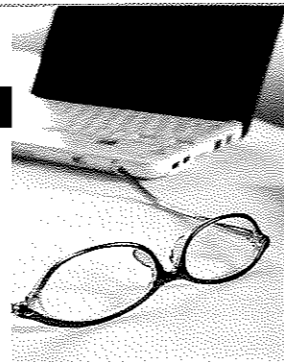
建築基準法は、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる」(建築基準法65条)、と規定しています。

②建ぺい率の制限を適用しない建築物

建築基準法は、「建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については建ぺい率の制限を適用しない」(建築基準法53条5項1号)、と規定しています。建ぺい率の制限を適用しない結果、建築物を敷地一杯に配置することも認められることとなります。なお、地盤面から1メートル以下の部分は建築面積に含まれないため、この範囲については、建ぺい率の制限値にかかわらず、敷地いっぱいにつくことも可能です(2012年3月号・本連載参照)。

③隣地斜線制限等の立上り部分

3種類の斜線制限のうち、隣地境界線側から適用があるものは、隣地斜線制限と北側斜線制限です。これらの斜線制限はいわゆる「立上り」部分があります。言い換えると、この範囲内に



については「隣地に接して建てる」ことも認められることとなります(図参照)。

以上の中で、民法の規定と最も密接なものは①です。②と③は、そのように建築する場合のルールを示したものであることができます。

(4) 隣地からの隔離距離の判断

このように、建築基準法は特別法として、民法が規定する50センチメートルの規定と異なる内容を定めています。したがって、相談を受けた場合等においては、建築基準法が認めるケースに該当するか、チェックします。建築基準法の要件に合致していれば、建築基準法が特別法として民法に優先する旨、適切に回答します。

ここで注意する点は、上記の①～③は、いずれも集団規定といわれるものであり、都市計画区域および準都市計画区域内に適用があるものです。都市計画区域外等においては、なお、民法の規定が基本となります。地域の慣習にも留意して判断します。

なお、建築基準法は「最低限の基準」(建築基準法1条)です。建築基準法を守っていること、社会的にみて問題がないことは同義ではありません。建築基準法を守っていても裁判で負けることもあり得ます。裁判に訴えるまでもなく、隣地や地域にも受け入れられやすい建て方にしてもらうよう、交渉することは何ら問題ありません。

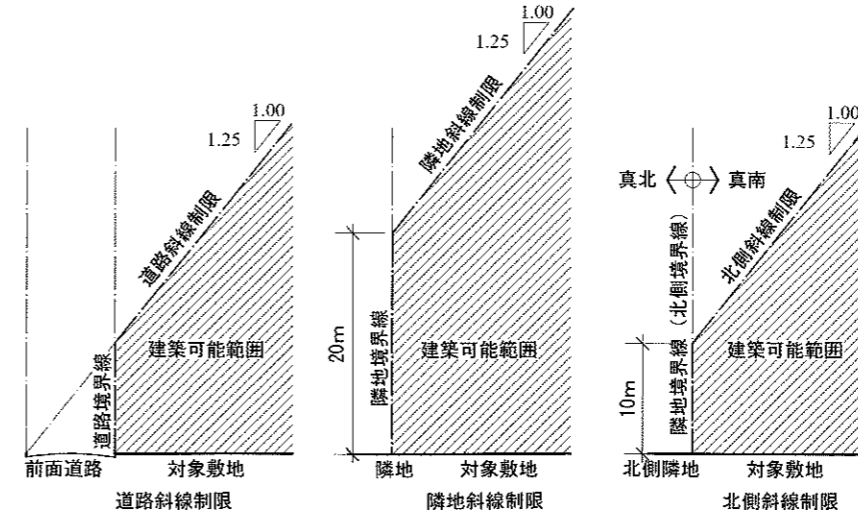
(5) 民法の規定より厳しい建築基準法の定め

以上は、民法の規定を建築基準法で緩和する場合についての説明ですが、反対に、民法の規定について建築基準法がより厳しく定める場合もあります。以下はその例です。これらの場合も、特別法としての建築基準法が優先します。

①外壁の後退距離

建築基準法は、「第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度(1.5メートル又は1メート

●斜線制限(中高層住居専用地域の場合)



ル)が定められた場合においては、その限度以上でなければならない」(建築基準法54条)、と規定しています。

②壁面線の指定

建築基準法では、「特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる」(建築基準法46条)、と規定しています。壁面線が指定されれば、建築物はこれを守って建築する必要があります。

2. 公道に通じない土地の利用

(1) 民法の規定

いよいよつうこうけん
[公道に至るための他の土地の通行権(囲繞地通行権)]

「他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる」(民法210条)、「通行権を有する者は、必要があるときは、通路を開設することができる」(民法211条)。もっとも、「通行権を有する者は、その通行する他の土地の損害に対して償金を支払わなければならない」(212条)。このように民法では、無道路地について、隣地を通行することによって、一定の目的に利用することを認めています。

(2) 建築基準法の規定(接道規定)

建築基準法は、「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない」(建築基準法43条)と規定し、無道路地に建築物を建築することを認めていません。

(3) 通行権と接道規定の関係

両者の違いには次のような点があります。結果的に類似することもありますので、注意が必要です。

①通行権は公道に接していない土地について、公道に出るために他人の土地を通行することを許すものですが、建築基準法の接道規定は、原則として無道路地を認めていません(43条ただし書きの例外はある)。無道路地については接道規定を満たす必要があり、隣地を買収して敷地を延長する、道路を開設する

(建築基準法42条1項5号道路、2011年12月号・本連載参照)などによる必要があります。

②通行権については、土地の利用方法は宅地に限定されるものではなく、農地なども含まれます。これに対して、接道規定は、その土地に建物を建てる場合の規定です。

③通行権については通行のために必要な広さなどについては特定されておらず、ケースバイケースで判断しますが、接道規定は、敷地延長方式であれば2メートル以上、道路延長方式であれば4メートル以上の幅が必要です。

④通行権は地域を特定していませんが、接道規定は、都市計画区域および準都市計画区域に限定されています。