

隣地境界線から 50 cm以内に住宅を建築されてしまうが変更させられないか

相談 内容	<p>隣地に住宅の建築が始まったが、基礎工事の状況から隣地境界線ぎりぎりに建築されることが明らかである。民法では隣地境界線から 50 cm以上離さなければならにと聞いたことがあるが、50 cm以下となっている。</p> <p>できれば境界線から離して建築してほしいがどのように対処したたらよいか知りたい。</p>
回答 内容	<p>民法第 234 条第 1 項では、「建物を築造するには、境界線から 50 cm以上の距離を保たなければならない。」と規定されており、また、第 2 項では「前項の規定に違反して建築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。」とされています。ただし、民法第 236 条ではその地域に、こうした距離に関する慣習がある場合は、この慣習が民法第 234 条に優先して適用されるとしています。</p> <p>民法は、誰もが基準を守らなければならいとする建築基準法等の「公法」とは違い、「私法」であり、この規定そのものは双方の了解が得られれば 50 cm以下とすることができることとなります。従って、本来であれば相手方が工事着手前に隣地（相談者側）に建物の配置等の設計内容を説明して合意を得ることが必要です。説明がなければ、民法に示されているとおり、工事中に限り相手方に工事中止や変更を求めることができます。</p> <p>まずは、相手方に口頭にて民法の規定を提示して、変更を要望することです。相手が話し合いに応じなければ、内容証明によって工事中止や変更の意思を伝えます。それでも工事中止をせず工事を続行する場合は工事中止を求める訴訟を提起することとなります。</p> <p>工事が完了してしまっは住宅の配置を変更させることはできなくなり、損害賠償の請求のみとなりますが、日照や通風障害など、その損害となる事象や損害額について実証することは困難となるでしょう。まずは、弁護士や司法書士にご相談ください。</p> <p>なお、50 cmの距離とは建物のどこの距離を示しているのか明確に規定されていませんが、建物の一番突出している部分（例えば軒先）とする最高裁判決と外壁面あるいは出窓等の突出部分とする最高裁判決がありますが、最近は後者の判例が通例となっています。</p> <p>民法以外に誰もが守らなければならない規定が適用されている地域があります。例えば建築基準法では、都市計画によって低層住居専用地域において外壁の後退線が定められている場合があります。建築基準法に基づく建築協定が定められている地区や都市計画によって地区計画が定められている地区、あるいは都市計画による風致地区が定められている地区では、これらの協定、都市計画によって定められた外壁の後退距離を守らなければなりません。一方、建築基準法第 65 条では防地域、準防火地域内では外壁を隣地境界線に接して設けることができるとする規定もあります。</p> <p>これらの都市計画等の地域指定と規制内容の確認は、各市町村または県の都市計画あるいは建築担当部署において確認できます。</p>