

# 住宅の越境問題―取得時効―に注意

札幌市内に住むAさんは、相続した土地を建築業者に売買したところ、隣のBさんの住宅がAさんの土地に1メートル近くはみ出ていることが分かりました。

この土地は父親が四十年以上前に購入したのですが、当時は、測量がきちんに行われないうまま、その十年後には隣の方が住宅を建てられていました。

今回、売却にあたってあらためて測量をしたところ、Aさんの土地とBさんの土地との境界が実際より1.15メートルずれていて、このずれた境界に合わせてBさんの建物が建っていることが分かりました。

Bさんからは、「この土地を買って以来三十年余にわたってなんら問題がなかったのに」と言われてしまいました。しかもBさんは、境界線が正しいものと思って住宅を建てて三十年あまり経っていて、Aさんからも一度も越境の指摘がなかったことから、民法で

いう取得時効にあたることを主張してきました。

法律の解釈では、越境して

いることを全く知らない場合で十年以上、越境していることがわかつている場合は二十年以上

にわたって土地を占有していた場合、その土地の所有者が何らの意思表示をしなかった場合には、裁判所に申立てをすることにより時効で取得することが可能になります。

Aさんは、やむなく合意書

を結んで越境部分の土地を手放さざるを得ませんでした。

当社が昨年受けた相談でも、

隣の土地の持ち主と共同で使用予定で融雪機を設けたが、お互いの土地が第三者名義になつてしまったことで、この融雪機の扱いを合意書にうた

うなど、隣地の境界にかかわるトラブルが多くなつてきているのが特徴です。

(当社の相談ファイルより)

## 新築マンション(耐震問題) 不安解消して購入!

西区のCさんは、新築マンションの購入契約を結びました。おりからの耐震偽装問題が発生していました。名だたる大手が建てて販売しているから安全」と心配もしていませんでした。ところが、この問題での政府高官が「購入した者にも自己責任がある」との発言を聞き「プロに対してなすすべを持たない消費者に自己責任とは」と怒りながらも、この際、不安を少しでも解消したいと思い、施工・設計・販売会社に入居前の説明会を要請。なかなか実施してくれないことから、契約解除の意思表示をしたところ1ヶ月後にやっと開いてくれました。Cさんご夫婦だけでは心配だとCさんの知人である近くのマンション管理組合役員のご夫婦と北嶺不動産有限会社の宅建主任者、当社の一級建築士も立ち会いました。Cさんは、このマンションの耐震構造の特徴や設計強度などについて質問。当社も、高層マンションの問題点として災害時の避難問題と将来の大規模修繕についての2点を指摘しました。施工業者は鉄筋の量と配筋状況、地質ボーリングデータとサンプル、火災を防ぐためにオール電化方式や避難計画、大規模修繕工事費用を少なくするために、各室の外周全面にバルコニーを設置するなどの工夫をされていることが説明されました。Cさんはこれらの説明には不十分な点もありましたが、安心することができたと予定通り入居。当社に感謝の手紙を寄せて下さいました。

(北嶺グループ建築リフォーム部門)

## 共同舎通信

# 北嶺通信

## 土地の境界問題 相談窓口の紹介

### 〔さっぽろ境界問題解決センター〕

札幌土地家屋調査士会が札幌弁護士会の協力を得て設けた相談機関です。トラブルが発生し、当事者間だけでは解決できない場合に、土地の境界問題の専門家である土地家屋調査士と弁護士が協力してトラブルの解決にあたります。相談手数料や調査手数料、調査・測量・鑑定費用等の費用が必要になります。

問合せ先：281-8711

受付日：毎月第2、第4水曜日(祝祭日の時は木曜日)

受付時間：13:00~16:00

札幌市東区北31条東17丁目5番24号

ほくれい  
北嶺不動産有限会社

T(783)5667 F(783)5768

E-mail hokurei1985@topaz.ocn.ne.jp

URL http://hokureinet/

2006年  
4・5月

NO20