

事務所便り 第 102 号

～地役権の性質～

数万ボルトの高圧電線が上空を通過している土地には、概して、地役権が設定されている。そして、その乙区欄には、例えば、次のような地役権の登記がされている。

1 地役権設定 平成 12 年 1 月 7 日 第 123456 号

原因 平成 12 年 1 月 10 日設定

目的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並びにその保全のためこの土地に立ち入ることが出来る

この土地に建造物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない

範囲 全部

要役地 新宿区四谷四丁目 33 番地

地役権が設定されれば、地役権の目的の範囲内において土地の利用が制限されることになる。代表的には、高圧電線の最下垂部から下 3m を超える高さの建築物を建築することができない等の制限を挙げることができる。尤も、全く建築物を建築することができない高圧電線下の地役権も存在する訳であるが、地役権という権利の存在意義は、“土地の共同利用”にある。

もし、設定された用益権が地上権（区分地上権を除く）や賃借権であったなら、その土地は地上権者や賃借人に独占的かつ排他的に利用されることになるため、土地所有者はもちろん、それに後れて用益権を取得した者は、その土地を使用することができないのである。ところが、地役権なら、高圧電線が上空を通過する土地を貸し駐車場として賃貸してもよいのである。地役権による利用制限の範囲外ならば、重ねて用益権を設定できる訳である。もちろん、土地所有者が建築物を建築して利用してもよい訳である。

さて、そもそも地役権とは、ある土地の利益のために他の土地に対して設定する用益物権である。旅館が客室からの眺望を確保するため、隣接地に対し、一定の高さの建築物の建築を制限することを目的に地役権が設定されることがある。このとき、旅館の土地を要役地、建築物の高さが制限された土地を承役地という。前出の高圧電線の地役権では、要役地は発電所かもしれない。また、ある土地から公道に至るまでの通路に通行地役権が設定される場合もある。この場合は通路が承役地である。

ところで、我が国の登記制度では、一物一権主義がとられている。どういうことかという、ある土地の一部に対し、賃借権や地上権をはじめ抵当権等の設定登記を行うことができないのである。登記するためには、その部分を分筆しなければならない。ところが、地役権については、唯一、土地の一部に対しても設定登記が可能なのである。地役権の及ぶ物理的範囲を示した図面を添付情報として登記所へ提出すれば、分筆する必要がないのである。しかも、制限に重複がなければ、複数の地役権の設定登記を行うことも可能である。特定の人にとっては、使い勝手が良い用益物権なのである。



株式会社 東昭エンタープライズ

〒160-0004 東京都新宿区四谷 4-33 ニシダ第一ビル 3 階

TEL. 03 (3357) 6572 FAX. 03 (3357) 6573

<http://www.t-enterprise.co.jp>