

茅二節 人若ヲ以テ設定シタル地役

茅一欵 地役ノ性質及ヒ種類

茅二百六十六條

本条以下ニ規定スル所ハ純然タル地役ニシテ

即チ法律上ノ地役ノ如ク所有權ノ普通法ニ屬

スルモノニ非ラズシテ土地ノ所有者が明示又

ハ默示ノ合意ヲ以テ土地ノ經濟上ノ改良ノ為

メ特別ニ設定シタル地役ニシテ例外ニ屬スル

モノナリ

已ニ茅二百十四條ノ法文ノ下ニ於テ説明シタル

ル如ク地役ト稱スルハ決シテ此種類ノ役ガ土
地ノ上ニ存スルガ故ニ非ラズシテ至ク想像上
土地ニ屬スル役ナリトシタムニ依ル地役ハ実
ニ土地ノ從タムモノニシテ死セド其働方ノ一
個ノ品格ナリト謂フコトヲ得ベシ

又此種類ノ役ヲ名ケテ物役ト謂フコト有ルハ
敵テ地役ガ物權タムコトヲ示エガ爲ニ非ラス
何トナレバ地役ノ物權タムコトハ特ニ此ノ如
キ名稱ニ由テ之ヲ明カセムルコトヲ要セズシ
テ明カナル所ナレバナリ要スルコト物役ノ名ハ

テ明カナル所ナリトナリ要之ハ此物役ノ名ハ

其權利が一ノ物ニ屬シ從ツテ土地ノ所有權若
クハ支分權ヲ有スルモノニ非ラサレバ地役ノ
權利ヲ有スルニ能ハザルノ義ヲ明カニスル
モノナリ

本条ノ法文ハ第一ニ相隣セム土地ノ所有者が

其間ニ於テ地役ノ關係ヲ設クルニ由キ完全ナ

ル自由ヲ有スルコトヲ規定セリ而シテ地役ノ

關係タルヤ通常承役地ニ奪フ所ノ利益虧ナシ

之ヲ要役地が是レニ由テ受クル所ノ利益ハ更

ニ大ナルモノナリ此ノ如ク地役設定ノ權利ヲ

以テ土地所有者ニ放任スルモノハ蓋シ当事
者相互ノ利害ヲ考ヘ其調和ヲ為シハ当事者ノ
右ニ出ツルモノハ可ケレハナリ若シ承
役地ノ負担甚クシテ要役地ノ受ク可キ利
益ハナラバ場合ニ於テハ当事者ノ合意ニ依リ地
役ノ設定ノ報酬トシテ要スル所ノ償金モ亦輕
易ノモノニ可キガ故ニ当事者ノ一方
ハ必ズ之ヲ諾スルコト能ハサレ可シ從ツテ當
事者双方が其負担ヲ甘クシ自己ノ利益ヲ害ス
ルコト甚クシカラズトスル時ニ可キハ

凡コト是又ニカラズト之ハ時ニ此ヲサシハ此
設定ヲ看ルコト能ハキナ可キナリ
人知ヲ以テ設定ニ及ル地役中ニハ法律上ノ地
役ト正反對ナリモノ有リ即チ法律カ相隣者ノ
自由ヲ制限スルコト必要ナリト信シテ或ハ規
定ヲ設ケ及ル場合ニ於テ當事者ガ此制限ヲ受
カルハ為ニ是レト相及セル地役ヲ設定スルコ
ト有リ然レトモ此ノ如キ法律上ノ地役ニ反對
スル人知ノ地役ヲ設定スルニハ當事者ガ無用
若クハ有害ト信シ及ルトキ合意ヲ以テ之ヲ受
更ニ得心キ場合ナリニトヲ要ス

次ニ招クハ所ノ事ノ如キハ相隣者が合意ヲ以
テ有効ニ爲シ得ルキ所ナリ

第一立法者が特ニ定メタル条件ノ備ハラザル
場合ニ於テ雨水若クハ泉水又ハ家用若クハ工
業用ノ水ヲ他人ノ土地ニ流下セシムルノ権利
ヲ設定スルコト

第一他人ノ土地ヲ通過シテ水ヲ引入ルハ爲メ
ニハ法律上要役地ノ所有者ヨリ承役地ノ所有
者ニ對シテ相当ノ償金ヲ弁済ス可キモノナル
場合ニ於テ承役地ノ所有者が要役地ノ所有者

場合ニ於テ承役地ノ所有者ガ要役地ノ所有者

ヲニテ此償金辨済ノ義務ヲ受カレシムルコト
并三井戸、用水溜、下水溜又ハ竈ノ設置及ビ竹木
ノ栽植ニ関シ法律上分界線トノ間ニ存ス可キ
距離ニ於テ相隣者ノ一人ガ他ノ一人ヲニテ制
限ヲ受カレシムルコト

并四相隣者ノ一人ノ為メ又ハ其双方ノ為ニ経
界ノ費用ヲ分任スルノ義務ヲ廢スルコト或ハ
法律上圍障強要ノ權利ヲ認めラレムル場合ニ
於テ是レニ関スル負担ヲ廢スルコト又然リト
為ス且ツ圍障ノ互有權ヲ讓渡ス可キ法律上ノ

義務ニ冥ヒテモ亦当事者ノ合意ニ申テ之ヲ受
ズルコトヲ得心シ

然シトモ右ニ掲ク人所ノ例ニ依リ相隣者ハ合

意ニ基キテ如何ナル種類ノ法律上ノ地役ト爲

トモ之ヲ受タルハコトヲ得心シト信ス可カラ

ズ合意ハ各人ノ自由ナリトノ原則ハ本条ノ場

合ニ於テ一個ノ例外ヲ看入可シ且ツ此例外ハ

一般ノモノニシテ要之ハ公ノ秩序ニ及之ル

地役ヲ設定スルコトヲ許サザルノ一点ニ在リ

今一個ノ法律上ノ地役ニシテ若シ公ノ秩序ヲ

今一個ノ法律上ノ地役ニシテ若シ公ノ秩序ヲ

以テ其基礎ト爲ス場合ニ於テハ當事者ハ如何
ナル合意ヲ爲スト多トモ之ヲ受ナルハコトヲ
得ズ何トナレバ當事者ハ各自ノ私益ニ付テ充
分ノ自由ヲ有シ得心シト多トモ公益ニ實ニテ
ハ此ノ如クナルコト能ハズ經ツテ當事者ノ一
意ニ之ヲ放任スルトキハ爲シ公益上容易ナラ
ザル妨害ヲ讓スニ至ルコト有ル可クハナリ
今地役が公ノ秩序ヲ以テ其基礎トスル時ト謂
ヘリ蓋シ單ニ公益ヲ目的トスル場合ト謂フト
キハ法律上ノ地役ニ付テハ常ニ公益ニ実係ヲ

有之人コト勿論ナレバ故之ヲ以テ足レリト
セズ必スヤ公益ニ害スルコトナクモ大ナル場合
ニ限リ此例外ヲ設ケタルモノナリ

右ニ述ベル所ノ如クナルニ依リ次に別記スル
事項ノ如キハ当事者が合意ヲ以テ爲シ得ルカ
ラザル所ナリトス

第一建物ノ修繕ノ爲ニ必要ナル隣地ノ立入権
ヲ廢スルコト袋地ノ場合ニ於ケル通行権ヲ廢
スルコトノ如キハ当事者ノ合意ヲ以テ爲シ得
ルヤラザル所ナリ何トナシハ第一ノ場合ニ於

心の中より所ナリ何トナシ心第一ノ場合ニ於

テハ已ニ修繕ノ必要ヲ生ズル建物の償額ハ
其修繕ヲ為スコト能ハザル為ニ殆コト其全部
ヲ失フ可ク第二ノ場合ニ於テハ空地ハ出入ノ
道ヲ有セザルカ為ニ同ク償額ノ全部ヲ失フ
可ケルナリ

第三高地ノ所有者ト低地ノ所有者トノ間ニ於
テ合意ヲ為スモ是レニ申テ高地ヨリ自然ニ流
ル水ヲ低地ニ於テ受クルノ義務ヲ免カシシ
ムルコトヲ得ズ

第三低地ノ所有者又ハ高地ノ所有者ヲニテ法

律が特々水路ヲ供之ルノ義務ヲ負担セシメ又
ル場合ニ於テ家用若クハ農工業用ノ水ヲ通
セシムルノ義務ヲ免除スルコトモ亦各人ノ自
由ニ契約ニ得心カレザル所ナリ

第四相隣者ヲシテ互ニ侵害及ヒ困障ヲ負担ス

ルノ義務ヲ免カレシムルコトモ亦同一ナリ

然リト雖トモ凡テ契約ハ公ノ秩序ニ及セザル

限リハ成ヤリ却カヲ生ゼシム可キコト当然ナ

ルが故ニ右ニ掲ゲタル場合ノ中少ナクモ第二

乃至第四ノ場合ニ於テハ債權ニ関シテ當事者

乃至其也ノ場合ニ於テハ償金ニ関シテ与事者

ノ合意が多少ノ効力ヲ生ズルコトヲ得心ニ第
二ノ場合ニ於テハ一旦低地ノ所有者が高地ノ
所有者ト契約ヲ告シ是レニ由テ高地ヨリ流下
スル自然ノ水ヲ受クルノ義務ヲ受カシ高地ノ
所有者が洪水ノ害ヲ免ナル、为メ塚ニ合意ニ
係ハラズ法律上ノ地役ヲ主張スルコト必要ナ
ル可シ此場合ニ於テ低地ノ所有者ハ合意ヲ主
張シ法律上ノ地役ニ反對スルコトヲ得ズト虽
トモ猶ホ高地ノ所有者ニ對シテ償金ヲ求ムル
コトヲ得心ニ又第三ノ場合ニ於テ一旦水ノ漏

路ヲ取ルルノ権利ヲ放棄シタルモノガ更ニ此
法律ニ由テ享有セシ権利ヲ行使セシトスルト
キハ承役地ノ所有者ニ對シテ特別ノ償金ヲ拂
フコトヲ要ス而シテ此償金ハ法律上当然要役
地ノ所有者ヨリ承役地ノ所有者ニ拂ク心キ償
金ト全ク別物ナリトス第四ノ場合ニ於テモ相
隣者間ノ契約アルニ係ルヲ不経界及ヒ圍障ハ
常ニ之ヲ為スコトヲ終心シト爲トモ一旦及對
ノ契約ヲ為シタル後相隣者ノ一方ヨリ法律ニ
基キテ之ヲ要取ルル場合ニ於テハ一人ニテ其

基キテ之ヲ要スルニ於テハ一人ニテ其

費用ヲ負擔スルコトヲ要ス可キ第一ノ場合ニ
於テモ亦例外トシテ隣人ノ立入權ヲ喪失スル
合意ニ多少ノ効力ヲ生ゼシムルコトヲ得ル
即チ立入權廢止ノ合意ヲ為シタル後建物ヲ築
造シ後日ニ至リ其建物ノ修繕ニ付テ隣地ニ立
入ヲ為サシムルニ場合是レナリ一旦此合意ヲ
為シタル以上ハ建物ノ築造ヲ為サシムル欲スル
モノハ修繕ノ為メ必要ナル距離ヲ建物ト分界
線トノ間ニ設クシ置クコトハ其義務トシテ為
ス可キ所ナリ然レニ建物ノ築造者ガ此距離ヲ

在ニ置カカリシ為人他日ニ至テ隣地ニ立入ヲ
要求スルノ必要ヲ生ゼシメタリ場合ニ於テハ
并二百七条ノ適用ニ依リ隣人ニ對シテ拂フ
可キ償金ノ外猶モ是レニ對シ若干ノ償金ヲ拂
フコトヲ要ス可シ又其建物ノ築造中ニ於テハ
新工告矣ノ所橋ニ由テ其工事ヲ停止セラレハ
コト有ル可キナリ

相隣者ノ一人カ法律ニ由テ有ルハ牆壁互ニ有
強要ノ権利ヲ合意ニ基キテ放棄スルコトハ有
効ニ爲シ得ルキモノナリト前段ニ於テ已ニ

郊：先心得心キモノナレト前段ノ於テ已ニ

之ヲ述心タリ然リト魚トモ此事タレヤ遂ニ二
個ノ建物ノ間ニ二重ノ牆壁ヲ築造スルノ必要
ヲ生ゼシムルモノニシテ甚ク経済上ノ利害ニ
関係ヲ有シ経ツテ此問題ハ多少ノ困難ナキニ
非ラズ或ハ此断定ヲ以テ其当ヲ得サレモノト
為スモノ有ラン然レドモ此経済上ノ利益タレ
ヤ前ニ述心タレ公ノ秩序ノ如ク公益ノ最大ナ
ルモノニ非ラズ経ツテ之ヲ理由トシテ法律上
ノ地役ニ及スル合意ヲ禁止スルニ足ラサレナ
リ前ニ掲クル如キ合意ハ實際ニ於テ最モ屢々

其例ヲ看ル可ク而シテ是レガ爲ニ土地ノ所有
者ガ牆壁互有権ノ要求ヲ爲スノ權利ヲ失フモ
是レニ由テ其土地ノ價額ニ及ボス影響ハ決シ
テ大ナルモノニ非ラス未ダ合意ノ自由ニ関ス
ル一般ノ原則ニ對シテ例外ヲ爲スニ足ラサレ
ナリ猶此尙題ニ関シ一切ノ疑ヒヲ解クニハ左
ノ一点ヲ注意スルヲ以テ足ル可シ即チ能令右
ニ掲ガルル如キ特別ノ合意が當事者ノ間ニ成立
セザル場合ト爲トモ若シ一戸ノ所有者ニシテ
分界線ヨリ退クニト一尺ヲ越エテ牆壁ヲ築造

分界線ヨリ退クコト一尺ヲ超エテ牆壁ヲ築造

シタルトキハ第二百五十七条ノ明文ニ掲ガル
如ク隣地ノ所有者ハ是レガ爲ニ其牆壁ノ互有
権ヲ強要スルコト能ハサル可シ

地役ノ事項ニ関シ合意ノ効力ニ由テ生じ得ル
キ種々ノ問題ノ決定ハ一ニ之ヲ判事ノ解釋ニ

委子タリ

相隣者ノ一人が自カラ又ハ其傭工入レタ人

夫ヲ使役シテ隣人ノ土地ニ或ル工事ヲ爲ス可

キコトヲ契約スルハ決シテ公ノ秩序ニ関スル

モノニ依テス例令ガ隣地ノ水田ニ耕種シ又ハ

其收獲ヲ為シ或ハ隙地ニ存スル建物ノ修繕ヲ
為シ若クハ^地地^上ノ^地地^上ヲ疏浚スル如キ契約ヲ為スコ
ト是レナリ而シテ此ノ如キ契約ヲ為スニ當ツ
テハ當事者ノ合意ニ從ヒ或ハ其方カニ對スル
報酬ヲ定ムルニト有ル可ク或ハ全ク無償ニシ
テ此義務ヲ負フコト有ル可シ然レトモ孰レノ
場合ニ於テモ此合意ハ有償又ハ無償ナル方役
ノ契約トシテ効力ヲ生ズル^トト^ト即チ一個ノ人
權ヲ生ズルモノニシテ未^レ知^ル地役ヲ構成スルモノ
ニ^レル^トス

ノニルヲ不

右ノ理論ヨリ生ズル結果ハ甚ク緊要ナルモノ
ナリ蓋シ右ノ場合ニ於テ契約ヨリ生ズル所ノ
モノハ單ニ人權及ビ義務ノ關係ニ過キサルカ
故ニ其義務ハ之ヲ約シタル所有者ニ次イデ其
土地ノ所有權ヲ取得ス可キ凡テノ人之ヲ負擔
スルニ非ラズ惟約諾者一人ノ義務ニ止マレ而
シテ其約諾者ガ引續キ土地ノ所有者タルト吾
トハ之ヲ向フニトヲ要セズ又約諾者ノ相續人
トモトモ此義務ハ承継スルコトナシ何トナシ
バ另役ノ義務ハ一身ニ止マレモノニシテ此場

合ニ於テハ一身ナリ造ハ狹隘ノ解釋ヲ為スコ
トヲ要ス徑ツテ受方ニ於テ義務者ノ相続人ニ
移轉スルモノニ非ラズ是レト曰ヒク其義務ハ
要約者~~死~~亡ニ由テモ消滅ス可キモノニシテ其
相続人ノ利益タルコトヲ得ズ何トナシト劣後
ノ合意ハ能令有償ヲ以テ為サレタル場合ニ於
テモ概シテ當事者双方ハ其ニ一身ノ着眼ヲ主
トシテ為ニタルモノナシトナリ
右ノ場合ニ於テ工事ヲ施ス可キ土地が他人
ニ讓渡サレタルトキハ右ニ掲ケタルト同一ノ

ニ譲渡ナシトキハ右ニ掲ケタレト同一ノ

理由ニ依リ原則上所有者ノ移轉ノ為メ合意ノ
消滅ヲ致スモノナリ但シ土地ノ前所有者が其
土地ト共ニ労役ノ債權ヲ譲渡スコトヲ明示ス
ルハ其為ニ得心キ所ナレバ故ニ若シ此特別ノ
意思ヲ示シタル場合ニ於テハ格別ナリトス
又所有者ノ一人が隣人ノ所有スル土地ニ付テ
散步、狩獵、捕漁、水浴等ノコトヲ為スノ權利ヲ要
約シタル場合ニ於テハ未必隣地ノ所有者ノ一
身ニ於テ何等ノ負擔ヲ有スルモノニ非ラズ然
レドモ他ノ一方ヨリ觀察スルトキハ此等ノニ

トハ決シテ要役地ト主張セラレ又ハ土地ノ一
切ノ所有者ノ爲ニ利益ヲ得セシム可キモノニ
非ラズ此故ニ其土地ヲ己テ價額ヲ増加セシム
可キモノト謂フニトヲ得ズ蓋シ一切ノ人悉ク
狩獵若クハ捕漁ヲ爲スモノニ非ラズ人ノ年齢
健康職業等ニ従ツテ此ノ如キ権能ハ縦令之ヲ
有スルモノ行フコト能ハサル可ク即チ全ク無用ニ屬ス可
シ故ニ此等ノ場合ニ於テハ地役ノ定義ヲ示ス
ニ當ツテ述ベ又ハ如キ土地ノ便益ナルモノヲ
生ズ即チ地役ノ成立ニ必要ナル条件備ハラ

生ズ即千地役ノ成之ニ必要ナル条件備ハラ

ナルモノナリ送ツテ法律上地役ト認めルコト
ヲ得ズ

然レトモ此ノ如キ要約ハ未シテ公ノ秩序ニ又

之ルモノニ非ラズ送ツテ無効ナルモノニ非ラ

ズ加之ナラズ或ル場合ニ於テハ是レニ基キテ

生ズル所ノ權利ハ一個ノ物權又ハ可シ即チ完

全ナル所有權又ラガルモ是レガ支分權又ハ可

シ而シテ此ノ如クナルハ其權利ノ設定ガ有償

ナルト無償ナルトニ送ツテ多少ノ差異アリ可

ク又其他ノ事情ニ送ヒ特別ノ使用權賃借權等

ノ如キモノナリ可シ或ハ其權利ハ普通ノ使用
權若クハ貸借權ニ比シテ一層ノ制限ヲ加ヘラ
シタルモノナルコト有リ可キナリ然レトモ已
ニ述ベタル如ク此契約ヨリ生ズル所必ズシモ
物権ナリト云フ不故ニ或ル場合ニ於テハ使用
貸借ヨリ生ズル一個ノ人権ニ過キサルコト有
ル可シ

更ニ注意ス可キニト有リ相隣者間ニ設定シタル
員担が軍ニ其一方ノモノニ一身上ノ労役ヲ
課シ若クハ他ノ一方ニ於テ當事者其家族若ク

課之若クハ他ノ一方ニ於テ当事者其家族若ク

ハ其一家ノ爲ニ利益ヲ得セシムルニ止マルノ
一事ニ依リ直クニ地役ニ此ラズト謂フコトヲ
得ズ

例之バ一個ノ土地ノ所有者が相隣者ノ一人ノ
爲ニ通行橋ヲ承諾シタル場合ニ於テ其通路ノ
保存ハ承役地ノ所有者ニ於テ負擔ス可キコト
ヲ合意ニ得ヤシ又水ノ通路ヲ供スルコトヲ諾
約シタル場合ニ於テ其通路ノ設置ヲ承役地ノ
所有者ニ負擔セシメ且ツ修繕ノ工事ノ如キモ
定期ニ於テ又ハ必要アル毎ニ承役地ノ所有者

ニ於テ均シク先ス可キコトヲ諾約ニ得心シ此
二個ノ場合及ビ其他是レト類似シタル場合ニ
於テ其契約ヨリ生ズル所ノモノハ一個ノ地役
又ルコトヲ確認セザル可カラズ承役地ノ所有
者カ負担スル所ノ工事ハ惟地役ノ総又ル負担
ニシテ此総又ル負担アルカ否ニ主又ル人員負担ノ
地役又ル性質ヲ妄ニ得心モモノニ訓ラサレナ
リ此点ニ笑シテハ惟地役ハ或ル事ヲ為スノ義
務ヲ負ハシムルモノニ非ラズシテ單ニ他人ノ
或ル事ヲ為スヲ拒マザルノ義務ヲ負ハシムル

或ハ事ヲ為スヲ拒マカレノ義務ヲ負ハシムル

ニ過キズトノ原則ト謂和セシムルコトヲ要ス
ルノ三此点ニ関シテハ後ニ至テ詳説スル所ア
ル可シ(参考第百八十五条)又通行ノ地役若ク
ハ水路ノ地役ハ土地ノ所有者若クハ其家族ヲ
シテ一身上ノ便益ヲ得セシムルコト實際ニ於
テ屢々ナリトス例令バ公路ニ達スル交通ノ用
意迅速ナルコト又ハ一身上用及ビ家用ニ供スル
充分ニシテ且ツ清浄ナル水ノ使用ノ如キ是レ
ナリ然レドモ此場合ニ於テモ亦一身上ノ利益
ハ地役ヨリ生ズル後々ニ利益ニ過キズ通行権

又ハ水路橋ノ主ナル効力ハ常ニ要役地ノ経済
上ノ改良ニ在ルモノナリ何トナレバ土地ノ所
有者ノ何人ナルヲ問ハズ凡テ公路ニ連ズル距
離ヲ短縮シ又ハ必要ナル水量及ヒ水質ニ付テ
甚ク便宜ヲ受ク可キモノナレバナリ

前ニ述ベタル如ク地役ハ永久ナルコトヲ以テ
必要ノ性質ト爲サズ然レドモ本来ヨリ諦スル
トキハ地役ハ通常永久ナルモノナリ而シテ時
間ヲ限リ之ヲ設定シタル場合ニ於テハ当事者
ノ意思ハ前ニ述べタル場合ノ如ク現在ノ所有

ノ意思ハ前ニ掲ゲタル場合ノ如ク現在ノ所有

者ノ利益ノ為ニ之ヲ約シタルモノナリヤ將々
土地ノ便益ノ為ニ之ヲ約シタルヤヲ判定スル
ニト必要ナリ何トナシハ其如何ニ從ヒ或ハ人
権ニ阻キカハコト有ル可ク或ハ地役タルコト
有ル可ケシバナリ又此事ニ笑シテハ權利者が
土地ヨリ受ク可キ便益ノ性質及ビ当事者間ノ
親戚若クハ朋友等ノ如キ關係ヲ斟酌シテ其判
定ヲ為スコトヲ要ス

第百六十七條

地役ノ權利ハ二重ニ物的ノモノナリ即チ第一

其權利ハ物ノ上ニ存シ而シテ其物ヲ成就スル

收受

コト有ル可キ一切ノ人ニ對抗シ得ル可キモノナ

ルガ故ニ物権ナリノミナラズ仍ホ其權利ハ物

ニ属シ從ツテ此物ヲ取得シタル人ハ凡テ是レ

カ利益ヲ受ク可キモノナリニ申テ物役ナリト

ス此奉ハビニ前条ノ下ニ於テ詳説シタル所ニ

シテ本条第一項モ亦此原則ヲ確認シタルモノ

ナリ

立法者ハ是レト同時ニ地役カ第二條ニ示シタル

ル如ク從タル權利ナリトトヲ明カニセリ

ル如ク從タル權利ナリトトテ明カニセリ

本条第一項ニ於テ地役ハ要役地ヨリ分離シテ
讓渡シ、賃貸シ又ハ抵当ト為スニトテ得ズ此
ノ如キ處分ヲ為サント欲セバ必ズ土地ト共ニ
之ニコトヲ要スルニトテ明カニシタルハ決シ
テ地役ガ從タル性質ヲ有スルカ否メノ三ニ非
ラズ蓋シ從タルモノハ單ニ地役ニ止マラズ而
シテ他ノ從タルモノニ至テハ土地ヨリ之ヲ分
離シテ讓渡シ、又ハ賃貸スルニトテ得ヤシ例
令ハ土地ノ利用若クハ娛樂用ノ為ニ是レニ備
ヘ得ケタル動産物ノ如キ此等ノ物權ハ性質上

動産ナレバ故ニ土地ヨリ分離スルトキハ相当
ト爲スコト純ハサレハ勿論ナリト爲ドモ仍ホ
動産トシテ質ト爲シ債権者ニ交付スルコトヲ
得心キナリ

又此讓渡及ビ質貸等ノ禁止ハ決シテ地役が隣
人ノ一身ノ著眼ヲ以テ主トシテ設定セラレシ後
ツテ其権利ノ讓渡ハ不当ニ権利者ヲ害スルモ
ノナリトノ理由ニ基キ又レニ非ラズ已ニ詳説
シタル如ク地役ハ其性質上所有者ノ便益ノ爲
ニ設定セラレルモノニ非ラズ、シテ土地ノ便益

ニ設定セラレ、モノニ此ヲス、シテ土地ノ便益
ノ為ニ設定セラレ、コトヲ必要ト為スモノナ
リ又地役ヲ設定シタルモノハ要役地ノ所有者
ノ変更ト共ニ地役権ヲ有スルモノ、変更之可
キコトハ常ニ期スル所ナリ

要役地ニリ分離シテ地役ノ讓渡又ハ賃貸等ヲ
為スコトヲ禁止スル真正ノ理由ハ次ニ掲グル
所ノ如シ即チ地役ハ設定権原ニ由テ其行使ニ
加ヘタル制限ノ外仍ホ要役地ノ必要ニ由テ定
メラレタル制限ヲ有スルモノナリ例之ハ他人
ノ土地ニ存スル水、砂、石、竹木等ヲ要役地ノ家用

若クハ農工業用ノ為ニ採取スルノ權利ヲ有ス
ルモノガ其量ヲ一定シタル場合ニ於テモ必ズ
シモ其要約シタル全量ヲ採取スルコト能ハザ
ル可シ何トナレバ實際ニ於テ要役地ニ必要ナ
ル量ハ時トシテ要約シタル所ヨリ算ヤキコト
有ル可ケシカナリ此時ニ當リ若シ地役ノ全部
ヲ他人ニ譲渡シ他人ヲシテ当初要約ノ全量ヲ
採取スルコトヲ得セシメ又ハ要役地ノ用ニ供
シタル残余ヲ他人ニ譲渡スニトヲ得ルモノト
セハ是レガ為ニ承役地ノ負擔ハ要役地ノ所有

セハ是レシガ為ニ承役地ノ負推ハ要役地ノ所有

者ノ要為ニ由テ不當ニ加重セラレハ至ル可
レ此理由ハ單ニ讓渡ノ三ナラズ貸貸及ビ抵当
ニ実シテモ均シク適用スルコトヲ得ヤキナリ
何トナレバ貸貸モ亦貸借人ヲシテ貸貸人ニ代
リ使用セシムルモノニ外ナラズ殊ニ抵当ノ如
キハ債権者ヲシテ満足セシムル方メ逐ニ抵当
ノ目的タル財産ヲ廢却スルニト必要ナレハナ
リ
本条第一項末段ノ規定モ亦同一ノ原則ニ基キ
テ生シタル所ノモノナリ此故ニ讓地ノ上ニ通

行権ヲ有スル土地ノ所有者ハ其権利ノ使用ヲ
他ノ隣人ニ許スコトヲ得ズ能令自ヲ其権利
ヲ使用スルコトナシトスルモ亦然リト為ス
然レトモ第五十七条ニ規定スル所ニ仍レハ用
益権ト稱スル一個ノ人役ヲ有スルモノハ其用
益権ヲ目的物トシテ更ニ他ノ用益権ヲ設定ス
ルコトヲ得キモノナリ然レトモ是レ決シテ
本条ノ規定ト矛盾スルモノニ非ラズ一ニ用益
権が譲渡ニ得キモノ又レニ是キテ此権能ヲ
生じタルモノナリ何トナレハ用益権ハ第六十

生心又ルモノナリ何トナレハ用益権ハ第六

八条ノ法文ニ掲ゲタル如ク其賃貸讓渡ヲ為シ
及ビ之ヲ抵当ト為ス如キハ性質上為シ得心キ
所ニシテ而シテ用益者ニ此ノ如キ権能ヲ共ハ
由テ以テ用益権ヨリ生ズル利益ヲ受クルモノ
ヲ変更スルニトテ得セシムタルハ必意ズルニ
用益者ハ用益物ノ一切ノ使用ヲ為シ得心ク又
一切ノ果實ヲ取得スルモノニシテ用益権存在
スル間ハ虚有者ハ何等ノ利益ヲモ受クルコト
能ハス從ツテ用益権ノ讓渡ヲ拒ムニ至当ナ
利益ヲ有セサルモノナリヲ解セバ直キニ其至

当十儿コトヲ知儿可キナリ然儿ニ使用権ヲ有
スルモノ、如キハ其権利一身ノ需用ヲ以テ限
定ト为スガ故ニ其権利ハ他人ニ譲儿コト得ズ
〔第百十三条〕是ニ由テ之ヲ観シバ右ニ掲ケル所
ノ種々ノ規定ハ更ニ矛盾之儿所アラザルナリ
第二百六十八条

也ニ第十九条ニ於テ示シタル如ク法律ハ原則
上地役ヲ以テ不可分ノ性質ヲ有スルモノトセ
リ然レドモ此原則ニ對シテハ特ニ法文ヲ以テ
例外ヲ認メタルノミナラズ實際ニ於テハ原則

例外ヲ認メタルノミナラズ實際ニ於テハ原則

ニ從テ不可多ナル場合ハ例外ニ從ツテ可多ナル
几場合最モ屢々ナリ可シ

本条第一項ニ於テ規定セシ如ク要役地若クハ
承役地が教人ノ所有者ニ屬シ而シテ此教人ノ
所有者が不分共有ノ地位ニ立テルトキハ其共
有者ノ一人ハ他ノ共有者ノ承諾ナクシテ地役
權ヲ放棄シ由テ要役地ヲシテ地役ノ利益ヲ失
ハシムルコトヲ得ザルハ勿論ナリトス地役ノ
全部ノ放棄ハ共有者ノ一人ニ於テ之ヲ爲シ得
ベカラザルコト元來他人ノ權利ヲ減ゼシムル

ノ權利ヲ有セリルニ由テ了解スルコトヲ得心
ニ然レドモ其夫ニ得心カラサル所ハ軍ニ地役
全部ノ放棄ノミニ此ラズシテ自己ノ有スル承
分ノ持分ノミニ付テモ亦之ヲ失スコトヲ得ズ
例之バ地役ノ二分ノ一三分ノ一又ハ四分ノ一
ヲ放棄スルガ如キ是ナリ何トナレバ地役ニ
由テ受クル所ノ便益ノ性質ハ決シテ分ツコト
ヲ得心カラサル者ナシトナリ之ヲ例スルニ觀
望、通路、水路又ハ土地ノ或ハ部分ニ於テ建築若
クハ植栽ヲ為スノ權利ノ如キ到底分ツコトヲ

得心カラサレモノナリ

是レト同シク地役ノ不可分ハ承役地ノ共有者

間ニ於テモ同一ナリトス此故ニ承役地ノ共有

者ノ一人が要役地ノ所有者ト合意ヲ為シ是レ

ニ由テ地役ヲ消滅セシメタルトキト垂トモ此

消滅ハ他ノ共有者ニ利益ヲ與フルモノニ非ラ

ズ承役地ノ共有者全体ヲシテ此利益ヲ受ケシ

ムルニハ其合意ヲ為シタル共有者ガ他ノ共有

者ノ承諾ヲ得テ之ヲ為シタルコトヲ必要トス

又其合意ハ之ヲ為シタル共有者ノ不分ノ持分

ノハ植栽ヲ為スノ権利ノ如キ到存分ツコトヲ

ニ付テモ利益ヲ生ズルコト莫カル可シ何トナ
レバ前ニ掲ゲタリ理由ニ依リ地役ハ常ニ其在
部ニ於テ且ツ不可分ヲ以テスルニ執ラサレハ
行使ニ得心カラサレハナリ

地役ノ不可分ノコトハ地役ノ消滅ノ事ヲ後ノ
ニ至テ更ニ之ヲ述バ可シ(参考并ニ百九十一條)
利害冥係人ノ中、原告又ハ被告トシテ訴訟ニ冥
係セザリシモノ有リ又ハ場合ニ於テ此不可分
ノ問題ハ既判力ニ冥シ利益アルノミナラス且
ツ多少ノ困難ヲ生ズルコト有リ然レトモ此事

ツ
及少ノ困難ヲ生スルニト有リ然レトモ此事

ニ
美シテハ本条ノ下ニ於テ詳説ス可キニ訊ラ
ズ他ノ不可分ナル物権若クハ人権ヲ規定スル
ニ當ツテ説明スルニト其当ヲ得タリト告ス
本条第ニ項ノ規定ニ依シテ地役ノ不可分ハ從
會要役地又ハ承役地が分割セラレタル後ニ於
テモ仍ホ繼續シ得キモノナリ例會ハ甲群ノ
土地が数人ノ共有ニ屬シテ乙群ノ土地ニ
於テ通行ヲ為スノ権利、水ヲ通過セシムルノ権
利若クハ或ハ建築植栽等ヲ禁ズルノ権利ヲ有
シタル場合ニ於テ甲群ノ土地が共有者間ニ分

割セラレタルトキハ各共有者ハ其有ニ歸シ又
ル土地ノ持分トシテ通行、水路、觀望等ノ完全十
ル地役権ヲ有ス可シ又要役地ノ分割ニ由ラズ
シテ其一部分ヲ第三者ニ讓渡シタル場合ニ於
テモ亦同一ナリ即チ讓受人ハ其取得シタル所
ノ土地が從來ノ要役地ノ一部分ニ過キズト雖
トモ仍ホ地役ノ全部ニ付テ利益ヲ受クルノ權
ヲ有シ而シテ讓渡人ハ仍ホ自カラ保存シタル
部分ノ劣ニ依然トシテ地役ノ全部ヲ有ス可キ
ナリ是レト曰一ノ理端ニ基キ若シ承役地が分

ナリ是レト曰一ノ理端ニ基キ若シ承役地カ分

割セラレ又ハ其一部分ニ於テ讓渡ナレ又ハ場
合ニ於テハ其各部分ハ均ク地役ヲ負擔ス可
キモノトス惟要役地ノ地役権ヲ以テ完全ナ
コトヲ得セシムルニ必要ナレ程爰ヲ以テ其範
圍ト爲スノ一点アリ
然レトモ此場合ニ於テハ屢々本条第二項ニ掲
ゲタル例外ノ適用ヲ看入ニト有ル可シ此例外
ニ付テハ少ク説明ヲ爲スコト必要ナリ此例
外ハ要役地ノ分割ノ場合ニ於テモ仍ホ其適用
ヲ看ル可シト爲トモ承役地ノ分割ノ場合ニ比

スレバ更ニ罕シナレ可シ

今一個ノ承役地カ他ノ土地ノ先ニ通路又ハ水
路ヲ供スルノ義務ヲ負担シ其地役カ承役地ノ
或レ定マリタル部分ニ於テ設定セラレタリト
假定ス可シ此地役設定ノ先ニ承役地ハ其全部
ニ於テ幾分ノ價額ヲ減少シ所有者ノ自由ヲ減
縮ス可シ此点ヨリ考フルトキハ承役地ノ全部
カ地役ヲ負擔シタリト得フコトヲ得心シト虫
トモ實際人ノ通行又ハ水ノ流通ノ地役ハ土地
ノ全部ニ於テ之ヲ先スモノニ比シテ僅或レ部

ノ全部ニ於テ之ヲ為スモノニ非ラズ惟或ハ部

分ヲ定メ以テ之ヲ行使スルモノニシテ是レガ
 為ニ必要ナルハ實ニ承役地ノ一小部分ニ止マ
 ル可シ此時ニ當リ承役地分割セラレ地役ノ行
 使ニ必要ナル部分が全ク分割シタル或ハ一部
 ニ属スルトキハ他ノ部分ハ將來ニ於テ地役ノ
 負擔ヲ受ケル可キコト勿論ナリ
 又建築若クハ植栽ヲ禁止スルハ地役ヲ設定シ
 タル場合ニ之ヲ行フハ概シテ要役地ニ存スル
 建物ニ對スル部分ナル可シ蓋シ此ノ如キ地役
 ハ海上田野又ハ富士山ノ眺望等ヲ失ハハシム

凡為之ヲ設定スルモノナレバナリ此場合ニ
於テ承役地が分割セラレタルトキハ建築若ク
ハ植栽ヲ為ス可カラガルノ地役ヲ負擔スルハ
單ニ此地役ノ目的ヲ達スルニ必要ナル部分ニ
在テノミ存在ス可ク從ツテ他ノ部分ニ在ツテ
ハ至ク此地役ノ負擔ヲ受ヤル可キナリ

若シ承役地ノ分割ニ由ラズシテ要役地が數個
ノ部分ニ分割セラレタリト假定スルモ其結果
ハ常ニ同一ナル可シ固ヨリ通路若クハ水路ニ
關スル地役ノ如キハ時トシテ分割セラレタル

実之ハ地役ノ如キハ時トシテ分割セラレタル

凡テノ部分ノ為ニ依然必要ヲ感スルコト有ル
可キガ故ニ或ル部分ノ為ニ地役権ノ消滅ヲ看
ルコト或ハ断アル可シト多トモ建築又ハ植栽
ノ禁止ヲ目的トシテ地役ニ至テハ殆ドハ常ニ
分割セラレタル或ル部分ニ実ニ地役ノ消滅ヲ
看ル可シ何トナシハ此地役ハ元来建物ノ為メ
遠景ノ観望ヲ保存スルヲ目的トスルモノナリ
ガ故ニ建物ノ存セサル部分ノ為ニ存在ス可キ
モノニ別ラサレハナリ

地役権ハ其性質トシテ土地ヨリ分離シテ讓渡
スコトヲ得サハモノナリト垂トモ此理諦ハ未
如地役ニ冥スル許権ノ行使ニ付テ同一ノ禁止
ヲ必要トスルモノニ非ラズ即チ地役ヲ要スル
又ハ之ヲ撤去スル許権ノ行使是レナリ此故ニ
要役地若クハ承役地ノ所有者ハ自己ノ所有権
又ハ占有権ヲ濫用スルコトヲ要スルニテ地役
権ヲ主張シ若クハ之ヲ撤去スル許権ヲ提起シ
得心シ勿論對手人ニ於テ其所有権ニ對シ争ヒ
ヲ為サシムル場合ナリコトヲ要ス蓋シ地役権ト

ヲ為サ川ハ場合ナリコトヲ要ス蓋シ地役權ト

所有權若クハ占有權トハ必スシテ牽連セリモ
ノニ此ラズ然レニ此ニ個ノ問題ヲ一個ノ所
中ニ併合スルハ常ニ無益ニシテ且ツ屢々危嶮
ナレモノナリ以上ニ揚クル所ハ普通ノ場合ニ
於ケル原則ナリトス
然リトモ若シ原告若クハ被告ノ土地ノ所
有權若クハ占有權が争ヒノ目的タル場合ニ於
テハ是レニ附隨シテ地役ヲ要請シ又ハ排斥ス
ル權利モ亦均シク争ヒノ目的タル可シ此時ニ
當リ二個ノ問題ハ同一ノ所法ニ於テ判定スル

コトヲ要ス惟口時ニ所有權及ビ占有權ノ問題
提出セラレタル場合ニ於テハ所有權ニ失ツテ
先ツ占有ノ問題ヲ決之可キコト曾テ占有ノ章
ニ於テ述ベタル所ノ如シ

實際ニ於テ右ノ場合ハ甚々稀シク生ズル所ナ
リトス而シテ此場合ノ外ハ地役ノ問題ハ常ニ
所有權若クハ占有ノ問題ト分類シテ提出セラ
ル可ク又分類シテ判決ヲ受ク可キナリ地役ノ
訴權ニ関シテモ所有權ノ訴權ト同シク奪權及
ビ占有ノ二種類アリ

本条第二項ニ於テ所有物ハ其所有地カ他人ノ土地ニ對シテ地役ヲ負擔スルコトヲ指サスルヲ主張スル者ハ拒却ノ訴權ヲ行使スルコトヲ得ル

要請ノ訴權ト拒却ノ訴權トハ互ニ相及スルニ

ノニシテ此兩種ノ訴權ハ各々占有者ノ訴權及本

權及占有者ノ訴權ノコトハ已ニ之ヲ示シタルノ

三十三又所有權及用益權(第三十六條及七第

六十七條)並ニ占有(第九十九條以下)ノ事項ニ

六十七條)並ニ占有(第九十九條以下)ノ事項ニ

実ニハ詳細ノ説明ヲ告知スルガ故ニ今ハ惟地
役ニ実スル適用ヲ明カナラシムルニ必要ナリ
性質ヲ要言スルニ止マル可シ

要請訴権ノ場合ニ於テ原告ハ他人ニ属スル土
地ノ上ニ地役ノ権利ヲ有スルコトヲ確言スル
モノナリ是レニ及ビテ拒却ノ訴権ニ在テハ原
告ハ其所有地ガ他人ノ土地ノ為ニ地役ヲ負担
スルコトヲ承認スルモノナリ
地役ニ実スル訴権ガ要請ノ訴権ナリヤ拒却ノ
訴権ナリヤハ單ニ學理上ノ尙題ナリニ止マラ

訴権ナルヤハ事ニ学理上ノ問題ナルニ止マラ

カ實際ニ於テ利益アル問題ナリ其詳細ニ至テハ證據ノコトヲ説明スル、當テ之ヲ述べ可シト云トモ今之ヲ一言スル、要請ノ訴権ノ場合ニ於テハ原告ニ於テ普通法ニ從ヒ其要請スル所ノモノ、證據ヲ提出スル責任アルモノニシテ拒却ノ訴権ノ場合ニ於テハ原告ハ事物ノ性質上何等ノモノモ存セズト謂フカ如キ無的ノ事實ヲ證明スルコトガ心得カラザルコトナリニ依リ被告ニ對シ其主張スル地役権ノ直接且ツ積極ナル原因ヲ陳述セシムルノ権利アリ

而シテ拒却ノ訴権ヲ行フモノハ惟被告が陳述
ニ及ル一定ノ原因ニ由テ其存在セザルコトヲ
證明スルヲ以テ足シリト爲ス而シテ此證明モ
亦決シテ容易ナラザル所ノモノナリ
要請ノ訴権及ビ拒却ノ訴権ヲ説明シタルが故
ニ友ニ此二種ノ訴権ノ細分ナル占有訴権及ビ
本権訴権ノ性質ヲ畧言ス可シ原告が事實上其
主張スル權利ヲ行使シ得ツテ莫ニ其權利ヲ有
スルモノ、如キ地位ノ有ルトキハ單ニ其事實
ノ維持ヲ請求スルコトヲ得心シ此場合ニ於テ

ハ權利ノ基本ニ関スル尙貴ヲ提托スルコトヲ
要セズ

例令ハ他人ノ土地ニ通行又ハ觀望ノ地役ヲ有
セリト主張スルモノガ此權利ノ占有ヲ爲シ即
チ事實上其行使ヲ爲シテ或ハ時間ヲ経過シ又
ハ隣人が突然其通路ヲ塞ギ又ハ觀望ヲ廢ヤ
リ又ハ場合ニ於テハ地役ヲ有スト主張スル所
有者ハ其通路ヲ回復スル爲メ保持ノ訴權ニ由
テ訴フルコトヲ得ベク若シ被告ノ要爲ガ過失
又ハ脅迫ニ出テ又ハ場合ニ於テハ回收ノ訴權

ニ由テ同一ノ目的ヲ達スルコトヲ得ルハ(冬者

第二百〇四條)又若シ隣人が将来ニ於テ占有ヲ

害シ若クハ至ク之ヲ失ハシム可キ工事ヲ始メ

タル場合ニ於テハ新工告発ノ訴権ニ由テ請求

スルコトヲ得ルハ本権訴権ニ據ラズシテ占有

訴権ヲ提起スル利益ハ左ノ一点ニ在リ即チ占有

訴権ニ於テ原告タルモノが勝訴ニ至ルニハ

自カラ主張スル地役ヲ現ニ行使シタルコトヲ

證明スルヲ以テ足シリトス是レニ及ビテ若シ

本権訴権ニ據ルトキハ真正ニ権利ヲ有スルコト

本橋訴橋ニ據ルトキハ真正ニ橋利ヲ有スルコ

トテ證據セザル可カラズ即チ地役ノ設定橋亭
ヲ證據スルハ必要ナリ
固ヨリ占有訴橋ニ於テ勝訴ヲ得タルトキハ對
手者ナシ隣人ニ於テ更ニ拒却ノ訴橋ヲ提起シ
得キコト勿論ナリ然レトモ此場合ニ於テハ
原告ノ位置全ク轉倒シ占有訴橋ニ於テ原告又
リレモノハ被告ノ地位ニ立ツモノナリ從ツテ
被告ノ地位ニ附着スル一切ノ利益ヲ受クルコ
ト勿論ナリ且ツ此場合ニ於テハ拒却ノ訴橋ハ
最早占有ノ訴橋タルコトヲ得ズ即チ回收ノ訴

換等ニ由テ之ヲ争フコトヲ得ル何トナシ心占
有ノ事ハ已ニ被告ノ利益ニ於テ判決ヲ受ケ又
ルモノナシバナリ此故ニ原告ノ提記スル所ハ
必ズ本換ノ訴換ニ由テ被告ト至ク親望又ハ通
行ノ地役換ヲ有スルモノニ引ラサルコトハ基
本ヨリ決定セシムルヲ以テ目的トスルモノナ
リ是レ已ニ第ニ百十二条ノ下ニ於テ述ベタル
所ニ由テ原告本換訴換ニ於テ敗シタルトキハ
更ニ原告訴換ヲ提記スルコトヲ得ルト云フ
原告訴換ニ於テ敗シタルモノハ猶ホ本換訴換

石有許換ニ於テ敷ニ又ルモノハ猶ホ本換許換

ヲ提起スルコトヲ得心シ惟第二百十二条ノ場

合ニ於テハ完全所有換ニ関シ本条ノ場合ニ於

テハ地役換ニ関スルノ差異アルノミ

以上ノ理論ニ由テ考フルトキハ拒却ノ許換モ

亦第一ニ之ヲ提起シタルトキハ占有許換ノ性

質ヲ有スルコトヲ得心シ例令ハ土地ノ所有者

が隣地等ノ分界線ニ於テ建物ヲ築造シ而シテ

是シニ親望ノ窓ヲ設クル場合ニ於テ隣地ノ所

有者ハ新工告発ノ許換ヲ提起スルコトヲ得心

シ若シ建築工事已ニ了ハリタルトキハ隣人ハ

其窩ヲ取除カシムル爲メ回收ノ訴権ヲ提起ス
ルコトヲ得ヤシ若シ又土地ノ所有者ガ時々隣
人ノ土地ヲ通行スル場合ニ於テ隣人ニ保持ノ
訴権ヲ提起ス可キナリ此等ノ場合ニ於テ隣地
ハ未ダ何等ノ地役ヲモ負擔シタルニ非ラズ常
ニ自任ノ者トシテ占有セラルタルガ故ニ隣人
ハ一時他人ノ爲ニ之ヲ妨害セラシ若クハ侵害
セラシタルヲ却ルニ非ル此等ノ保持シ若クハ回
收スルコトヲ得ヤシ此等ノ訴権ハ占有訴権ニ
シテ且ツ拒却ノ訴権ナリトス何トナシハ其目

己ノ且ツ拒却ノ訴権ナリトス何トナシハ其目

的トス凡所他人ノ權利ヲ否認スルニ在ルハナ
リ此場合ニ於テ原告勝利ヲ得タルトキハ他日
ニ至リ對手ヨリシテ權利ノ基本ニ関シ訴ヲ起
スニト有ルモ被告タルノ利益ヲ有之可シ此第
二ノ訴権ハ要請ノ訴権ナリトス何トナシハ其
目的トス凡所地役権ヲ確認セシムルニ在シハ
ナリ又同時ニ本権ノ訴権ナリトス何トナシハ
原告ノ有無ヲ決スルニ在ラズシテ權利ノ基本
ヲ決セシムルモノナシハナリ

第二百七十条

本条ハ本款ニ掲グル所ノ規定ヲ以テ法律上ノ
地役ニモ適用之可キモノトシ由テ法律カ一般
所有権ニ蒙ラシメタル負擔制限及び条件カ既
然タル人爲ニ基ク地役ト共ニ地役タル性質ヲ
有スルコトヲ明確トシメタリ

第百七十一条

前条ノ規定ハ本款ノ題目ニ掲ケタル地役ノ
性質ニ関スルモノニシテ本条以下ノ規定ハ地
役ノ種類ニ関スルモノナリ更ニ之ヲ詳論スル
トキハ前条ノ規定ハ一般ノ地役ニ共通ナル

トキハ前教条ノ規定ハ一般ノ地役ニ共通ナル

性質ニ異ズルモノニテ本条以下ノ規定ハ各
自ノ地役ノ特別ナル性質ニ異ズルモノト得フ
コトヲ得ベシ蓋シ地役ヲ設定スル点ニ於テ各
人ノ自由ハ甚大ニシテ其制限ハ或ル場合ニ
於テ此自由ノ一小部ヲ失ハシムルニ過キズ
且ツ当事者ノ各自ガ種々ノ地役ニ由テ多クハ
コトヲ得ベキ利益ハ千態落状ナルヲ以テ地役
ノ性質ニ至テモ亦必ズ同一ナラシムルハ自カラ
取カナル所ナリ而シテ地役ノ種類ノ異同ハ其
設定方法ニ異シテモ斷カズナル點ヲ及ホス

ト同時ニ其行使ノ方法及ビ消滅原因ニ至テモ
同一ナルニ能ハズ是レ次款以下ニ於テ詳説
ス可キ所ナリ

弁条ニ掲ゲタル地役ノ種類ニ異ニル三個ノ区
別ハ地役ノ性質ヨリ自然ニ生シタル結果ト認
フコトヲ得心シ此故ニ惟リ本法ニ於テ之ヲ確
認シタルノミナラズ近世歐洲諸國ノ法律ニ於
テモ皆之ヲ認メタリ只本法ニ於テハ其種々ノ
地役ノ法律上ノ結果ニ付テ多少ノ規定ヲ設ケ
以テ其性質ノ差異ヲ明瞭ナラシメタルニ

以テ其性質ノ差異ヲ明瞭ナラシメタルニ

立法者ハ本条ニ於テ地役ノ種類ニ関シ三個ノ
區別ヲ爲シ得ルキコトヲ掲ガルニ止マル而シ
テ此三個ノ區別ハ互ニ相排斥スルモノニ非ラ
ズシテ同時ニ存在シ得ルモノナリトハ本
条特ニ之ヲ言ハズト爲トモ後ニ至テ充分ニ了
解スルコトヲ得ルニ
例令バ継賃ノ地役ハ必ズヤ表見又ハ不表見ノ
地役タル可ク是レト同時ニ有的又ハ無的ノ地
役タル可シ不継賃ノ地役ニ至テモ亦是レト同
一ナリ不継賃ノ性質ヲ承ズルト同時ニ表見又

ハ不表見ノ性質及ヒ有的又ハ無的ノ性質ヲ有
ス可シ此ノ如クナルニ依リ表見又ハ不表見ノ
地役モ継続又ハ不継続ノ性質及ヒ有的又ハ無
的ノ性質ヲ有シ得ベク有的又ハ無的ノ地役ハ
同時ニ表見又ハ不表見ノ性質及ヒ継続又ハ不
継続ノ性質ヲ有シ得ベキナリ次条以下ニ掲ゲ
タル例示ニ依テ之ヲ看入ルキハ益々其然ルヲ
知ル可シ

第ニ百七十二条

地役ヲ分ツテ継続及ヒ不継続ノ二種ト爲ス

地役ヲ分ツテ徒賃及ヒ不徒賃ノ二種ト爲ス

トハ甚々緊要ナル區別ナリトス
徒賃地役ノ主父ルモノハ左ノ如ク法律ノ規定
ニ從ヒ隣地ニ向ツテ窓ヲ設クルトキハ分界線
トノ附ニ多少ノ距離ヲ遺スルコトヲ要スル場
合ニ於テ其距離ヲ遺スルコトナクモ窓ヲ設ク
ルコト普通法ニ由テ許サレ範圍内ニ於テ樹
木ヲ植栽シ又ハ穴ヲ穿ツコト土地ノ分界線以
外ニ於テ屋根ヲ突出セシムルコト法律ヲ以テ
定メタル地役ノ条件以外ニ於テ水ヲ引入シ若
クハ掘世セシムル爲メ他人ノ土地ニ水路ヲ設

クルコト等是シナリ又建築植栽ノ禁止ニシテ
所有者ノ有スル法律上ノ自由ヲ制限スルモノ
、如キモ仍ホ繼續ノ地役ナリトス

右ニ堪ガル如キ種々ノ場右ニ於テハ一旦地役
ヲ行使シタル以上ハ更ニ人ノ現實ノ處ヲ要
スルコトナクシテ地役ハ働方ニ於テモ多方ニ
於テモ自由ニ行使セラル、モノナリ即チ一方
ニ於テハ地役ハ其性質上原役地ヲ起テ何等ノ
事ヲ為スノ義務ヲモ負ハシムルモノニ非ラズ
シテ單ニ他人ノ或ル事ヲ為スヲ妨ハサレノ義

シテ軍ニ他人ノ或ル事ヲ為スヲ妨ゲサルノ義

務ヲ負ハシムルニ止マルモノナルガ故ニ承役
地ノ所有者ハ何等ノ處方ト為トモ之ヲ為スコ
トヲ要セヌ又要役地ノ所有者ニ於テモ自カラ
又ハ他人ヲシテ積極ノ處方ヲ為サシメ此役
ヲ行使スルコトヲ要セズ而シテ地役ハ常ニ行
使セラル可キナリ

然ルニ雨水其他天然若クハ人工ノ水ハ絶エズ
隣地ニ流下スルモノニ非ラサルヲ以テ或ハ水
路ノ地役若クハ屋根ヨリ落ツル水ニ実ニ地
役ヲ以テ継続ノモノト為スコト能ハズト信ス

ルモノ有リ然レトモ是レ根據ナキ謾ト得ハサ
ルヲ得ル要役地ガ是レニ由テ受クル所ノ利益
及ビ承役地ノ負担ハ已ニ土地ノ形状ニ依リ屋
根ノ雨落若クハ水ノ流下ガ何時ニ於テモ人ノ
カヲ疎クスレテ生シ得ルキモノナル以上ハ健
健ニテ存在スルモノナリ

是レニ及レテ一旦土地ノ形状ヲ地役ノ行使ニ
便ナラシメタルモ仍ホ是レニ由テ地役ガ自然
ニ行ハルハコト能ハズ更ニ要役地ノ所有者ガ
或ル要否ヲ為スコトヲ要スル場合ニ於テハ其

或ハ要スル先ニコトヲ要スル場合ニ於テハ其

地役ハ不連続ノモノナリ例令ハ他人ノ土地ニ
於ケル通行ノ地役水路ヲ設クルコトナリテ
他人ノ土地ニ存スル水ヲ汲ミ又人ヲ己テ汲マ
シムル地役家畜ヲ飼養スル地役竹木土砂等ヲ
採收スル地役ノ如キ是ナリ然レニ此ノ如キ
地役ニ関シ要役地ノ所有者ガ為メ所ノ要為ハ
決シテ連続ノモノニ非ラズ何トナシカ人ノ行
為ハ決シテ連続ナリコト能人ナシハナリ
溝渠又ハ掘ヲ以テ水ヲ引入ル地役ノ如キモ
若シ其水ノ引入ガ能エズ先ニコトヲ得キモ

ノニ此ヲ云ヒテ日又ハ時ヲ定メテ時々為スコ
トヲ得ルニ止マルモノナルトキハ之ヲ以テ徒
徒ノ地役ナリト稱スルコトヲ得ズ何トナシハ
此場合ニ於テハ水路ノ開閉ヲ為ス為メ必ズ人
ノ處為ヲ要スルモノナリシハナリ從ツテ此地役
ハ性質上徒徒ノモノニ此ヲ云ヒ此地役ニ於テ徒
徒ノ性質ヲ有スルニハ次ニ掲クル如キ場合ナ
ルヲ要ス可シ即チ水路ノ開閉が器械ノ作用ニ
依リ人カヲ俟タズニテ定マリタル小キニ於テ
為ナシ得ルキモノナリ是レ場合是レナリ然レトモ

為ナシ得心キモノナリ場吉是シナリ然シトモ

此ノ如キ例ハ實際ニ於テ強ク是レ有ラザル
可シ何トナレハ能ク器械ヲ以テ水路ノ開削ヲ
為スモ其器械ヲシテ自動セシムルニハ人カヲ
要スルニト必要ナリ可シ若シ其器械が蒸氣ノ
力ニ據ルトキハ蒸氣力ヲ生セシムル為メ人カ
ヲ要ス可ク又牽引ナリ機関的ノ運轉ニカテ假
ルトキハ人カヲ以テ先ツ機関ノ運轉ヲ為サシ
ムルコトヲ要ス故ニ此等ノ地役ハ行使之ルニ
當ツテ必ズ人ノ要ヲ要スルモノナリ
他人ノ土地ニ家畜ヲ包容スル地役ニ関シテハ

前ニ堪ハズル所ト同一ナリ疑ヒテ生じ得セシ
若シ何等ノ圍障ヲモ有セザル承役地ニ家畜ヲ
包容スル権利要役地ノ所有者ニ存スルトキハ
此地役ヲ行使スル爲ニハ更ニ人ノ處方ヲ要ス
ルニトナク從ツテ其地役ハ継続ノモノナルコ
似タリ然レドモ是レ仍ホ其當ヲ終ルモノト
謂フ可カラズ何トナシハ要役地ノ所有者が承
役地ニ於テ家畜ヲ包容スルハ先ツ自己ノ所有
地ニ於テ家畜ヲ所有シ而シテ之ヲ使用スルコ
トヲ要ス此處ガ如クヤ其性質上継続ノモノニ

トヲ要ス此處ガ父ルヤ其性質上健健ノモノニ

此ラズシテ之ヲ廢止スルコトヲ得ハク又再
先スコトヲ得ハク所ナリ故ニ尙断アルコトヲ
得心キノミナラズ又屢々断アルモノナリ
第ニ百七十三条

本条ニ於テハ表見地役ノ特殊ノ性質二個ヲ列
記セリ而シテ此二個ノ性質ハ決シテ同一ノモ
ノニ此ラズ工工作トハ地役ノ行使ヲ容易ナラシ
ムルガため人ノ先シタル工事ヲ請フモノニシテ
形跡ハ必ズシモ工工作ニ此ラサレナリ例令ハ人
ノ通行ノ地役ノ場合ニ於テ要役地ノ分界線ヲ

ヨリ承役地ノ或ル点ニ達スルマデ一俵ノ部分
ニ於テ草本ノ植栽ヲ為サズ又工作ヲ為サズ而
シテ其他ノ部多ク於テハ竹木及ヒ植付等ノ存
スル場合ニ於テハ假令何等ノ工作ナキトキト
多トモ仍ホ通行様ノ形跡アルモノトス就中若
シ其道路ガ屢々人ノ通行ヲ受ケ從ツテ草ヲ生
ヤサシ如キ事實存スルトキハ最モ然リト為ス
又水ノ通路ノ地役ノ場合ニ於テ承役地ヲ出入
スル水ガ自來ニ水路ヲ設ケ又ハ如キトキモ亦
同ナリ

右ニ掲クル所ノ外表見地役ノ例トシテ次ニ掲
クル所ノモヲ示ストテ得心ニ觀望ノ窓ヲ
設クルノ権利法律ノ禁ニ及ハズ距離以内ニ於テ
竹木ヲ植栽スルノ権利分界線以外ニ突出シ及ハ
屋根ヲ設クルノ権利地面ニ鑿ハシ及ハズ水路ヲ
設クルノ権利ノ如キ是レナリ
不表見ノ地役トシテ示シ得ル所ノモノハ尤
ノ如シ地下ニ水路ヲ設クルノ権利給水ノ権利
家畜飼育ノ権利竹木其他ノ物料ヲ採取スルノ
権利及び次条ニ掲グル如ク所有者ノ法律上ノ

自由ヲ制限シ若クハ禁止スルヲ以テ目的トス
ル凡テノ無的ノ地役是シナリ

第百七十四條

一個ノ地役ノ直接ノ効力が要役地ノ所有者ヲ
以テ法律上自己ノ所有地若クハ隣地ニ於テ其
当然爲スコトヲ得ルキ所ノ權利ヲ一層大ナラ
シムルニ在ルトキハ此地役ヲ以テ有的ノ地役
ナリトス又積極ノ地役ト謂フコトヲ得ルニ是
レニ及ビテ其地役ノ目的トスル所及ヒ要役地
ノ所有者ニ與フルニテ承役地ノ所有者が自

ノ所有者ニ禁ツルニ元來承役地ノ所有者が自

己ノ土地若クハ隣接セシ土地ニ於テ為スル其
ノ權利ヲ有スル者為テ禁止スル權利ヲ得セシ
ムルニ在リトキハ其地役ハ無的ノモノニシテ
禁止ノモノナリトス

今法文ノ順序ニ從ツテ右的地役ノ例ヲ示スト

キハ左ノ數款ヲ設クルコトヲ得也

第一承役地ノ上ニ或ル事ヲ為ス地役ニ於テハ

水ヲ流通セシメ屋根ノ雨水落トシ其他通行、給

水、家畜ノ使用、物料ノ採取等ヲ為スルハ

ナリ

12
第一 要役地ニ於テ為之所ノ事ニ関シテハ法律
ノ許サハル 距離ニ在ツテ觀望ノ窓ヲ設ケ又ハ
竹本ヲ植栽シ穴ヲ穿ツ等ノ如キ是レナリ
次ニ掲グル所ノモノハ無的ノ地役ノ例ト為ス
コトヲ得ハシ

第一 承役地ニ於テ又ハ所ノモノニ在ツテハ建
築植栽又ハ穴ヲ穿ツノ禁止ノ如キ是レナリ亦
シテ此禁止ハ或ハ絶對ノ禁止又ハコトヲ得ハ
シ或ハ善通法ニ由テ定メ又ハ距離以外又ハ其
定メ又ハ條件以外ニ於テ幾令ノ禁止ヲ為ス

定メ又ハ條件以外ニ於テ幾分ノ禁止ヲ為スルニ

止マレトハ有ル可クモ其ノ在リニ在リテハ

界ニ要役地ニ於テ又ハ所ノモノニ在リテハ

界又ハ圍障ノ負担ヲ受ケルノ權利若クハ互

有権ヲ讓渡スル義務ヲ受ケルノ權利ノ如キ

是レナリ

前ニ述ベタル如キ地役ノ此種ノ區別ハ凡テ

地役ノ性質ニ基クモノニ在リテ惟其種々ナルハ

性質ヲ觀察スルノ点異ナルニ依ルテ此ノ区

別ハ一個ノ地役ニ在テ同時ニ之ヲ適用スルコ

トヲ得ル

例令ハ親望ノ地役又ハ地上ニ顯ハレタル溝渠
ヲ以テ水ヲ引クノ権利ノ如キハ継続ニシテ且
ツ表見ノ地役ナリ是レ又ハ地下ノ水管ニ
由テ水ヲ引クノ権利及び凡テ無的ノ地役ノ如
キハ継続ニシテ不表見ノ地役ナリトス

地役ハ不継続ニシテ同時ニ表見ナレトヲ得
心ニ例令ハ通行橋ノ場合ニ於テ承役地ノ所有
及び一定ノ通路存スル如キ是レナリ又地役ハ
不継続ニシテ且ツ不表見ノモノタルニトヲ得
心ニ隣人ノ所有地ヨリ水ヲ汲ミ又ハ物料ヲ採

心し隣人ノ所有地ヨリ水ヲ汲ミ又ハ物料ヲ採

取之ハ權利ノ如キ是レナリ

有的ノ地役ハ時トシテ屋根ノ水ヲ隣地ニ落ト

スノ權利ノ如ク表見ノモノナルニト有ル可シ

又或ハ地下ノ水管ニ由テ水ヲ引入ルハ權利ノ

如ク不表見ノモノ有ル可シ是レト同時ニ凡テ

水ヲ通之ルノ權利ノ如ク継続ノモノ又ハ得

心ク又通行權ノ如ク不継続ノモノ又ハ得心

是レニ及シテ無的ノ地役ニ至テハ常ニ不表

見ニシテ且ツ継続ノモノナリトス

第二款 地役ノ設定

第 二 百 七 十 五 条

地役ノ種類が連続ナルト不連続ナルトヲ問ハ
不表見ナルト不表見ナルトニ別ナク又右の十
ルト無的ナルトニ係ハルコトナク一切ノ地役
ニ適用スルコトヲ得ベキ設定ノ方法ハ合意及
ビ遺言ノ二個ナリトス而シテ道理上地役ノ種
類ハ殆んど除限ナシトスルモ仍ホ一切ノ地役
ニ付テ此二個ノ設定方法ヲ適用スルコトヲ得
ベシ何トナシハ茲ニ規定スル所ノモノハ人為
ヲ以テ設定シ又ハ地役ニシテ合意及ビ遺言ハ

ヲ以テ設定シ又ハ地役ニシテ合意及ヒ遺言ハ

共ニ人ノ意思ヲ最モ直接ニ表示スル所ノモノ

ニ外ナラザルナリ

合意及ヒ遺言ノ法式及ビ有効ノ条件ニ関シテ

ハ本条ニ於テ詳細ノ規定ヲ為ス可キニ決ラズ

何トナシハ此等ノ事項ハ特ニ地役ニ関シテ格

段ノ規定ヲ要ス可キニ決ラザルナリ地役ハ

物權ニシテ所有權ノ支分權ナリ此故ニ合意若

クハ遺言ニ由テ之ヲ設定スルコト恰カモ他ノ

物權ニ於ケルト同シク且ツ所有權ト同一ノ方

法ニ由テ取得セラル可キナリ然レトモ地役ハ

必不不動產權ナリ此故ニ設定者ノ能力ニ関シ
テハ動產權ニ関スル場合ニ比シテ多少ノ制限
アリトス又第三者ガ地役ノ負擔アリコトヲ知
ラズシテ承役地ヲ取得シガニ損害ヲ蒙ル如
キコト莫カラシムルガ爲メ或ル法式ニ依リ其設
定ヲ公示スルコトヲ要ス可シ

設定者ノ能力並ニ第三者ノ利益ノ爲ニ制定セ
ラレ又ル行使ノ方法ニ関シテハ本編第二章ニ
規定スル所アルヲ看ル可シ

第二百七十六條