



広報



- 三田市天神土地区画整理事業
- 平成21年度の本部主催研修会の日程が決まりました。

平成21年 通常総会



猿壺の滝 (撮影: 北山副委員長)
所在地: 兵庫県美方郡新温泉町岸田



不動産近代化グループ 創立40周年記念事業

テーマ『未来への贈り物』

不動産近代化グループは、今年結成 40 周年を迎えました。

その記念事業として「環境」をキーワードに“今、私たちに出来る事とは何か？そして、“社会貢献にも繋がる事とは何か？”を考えた結果、昨年「みんなでつくろう ひまわり畑」プロジェクトを立ち上げる事となりました。

神戸では、阪神・淡路大震災以降、復興感謝のシンボルフラワーとして大きな意味を持つこの花を、空と海を見渡す神戸の玄関口に一面の花畑として出現させることで、私たちの地域づくりへの情熱を表現すると共に、神戸から元気を発信する事が出来るのではないかと考えました。神戸市の協力を得て、神戸空港駐車場西側の空き地(約2千坪)を借り、ひまわりおじさんと呼ばれていますNPO法人「ひまわりの夢企画」代表の荒井氏や、ボランティアの皆さんにご協力を賜り、今年5月2日の苗植えには、たくさんの市民の皆さんや子供たちにご参加を頂き、自然の営みを共に体験する事が出来ました。日々の水遣りは会員が当番制で取り組み、夕刻より2～3時間かけてたっぷりと愛情を注ぎ込みました。会員自身もいつもとは違う体験を通して、日々成長していくひまわりと共に、年代を超えた会員(20代～70代)のコミュニケーションがより密となり、今まで以上に信頼と結束力が生まれました。

3万本のひまわりが開花してからは、他府県からも多くの方々に足を運んで頂き、ひまわり畑の散策や写真撮影など、思い出作りを楽しんでいる姿が見られました。また、神戸市からの要請もあって「元気アップ！神戸キャンペーン」の会場としても利用されるなど、色々なイベントも開催されました。

このプロジェクトは今後、NPO法人「ひまわりの夢企画」に引き継がれ、秋にはコスモス畑、春には菜の花畑、そしてまた来る夏にはひまわり畑に！！という構想があり、不動産近代化グループは支援という形で参加し、神戸市民をはじめ、観光に訪れた人々の心を少しでも癒し、そして、『未来への贈り物』になれば嬉しい限りです。



(有) エクソン代表取締役
不動産近代化グループ
会長 梶尾 光秀様



CONTENTS

広報 No.282

会員活動 ピックアップ	2
平成21年 通常総会	3
理事会・幹事会の審議から	6
最近の判例から	8
不動産のトラブルとその判例	10
三田市天神土地区画整理事業保留地の 分譲に係るあっせん協定書締結	12

平成21年度 本部主催研修会の日程が決まりました	13
(財)不動産流通近代化センターからのお知らせ	14
全宅連提携大学 推薦入試のご案内	15
会員動態(4月・5月分)	16
あとがき・広報委員会・今月の表紙	19
会員支援特別委員会からのお知らせ	裏表紙

借地権の目的である土地と他の土地にまたがって建築された建物について、借地権設定者が、借地借家法に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることの可否

(最高決 平 19・12・4 判時1996-32)
河井 睦明

1

事案の概要

事件一：Aは、Y所有の土地とこれに隣接するZ所有の土地をそれぞれ賃借し、両土地にまたがって建築されている建物を所有していたが、当該建物は競売に付され、Xが最高価買受人となり、平成17年5月24日に代金を納付して建物の所有権を取得した。

Xは、Y所有土地について借地権設定者であるYに対し賃借権の譲渡の承諾を求めたが、Yがこれを承諾しなかったため、借地借家法20条1項に基づき、裁判所にその承諾に代わる許可を求める旨の申立てをしたところ、Yは、同条2項により準用される同法19条3項に基づき、自ら当該建物及び土地の賃借権の譲渡を受ける旨の申立て(優先譲受けの申立て)をした。なお、同じく建物敷地となっているZ所有地については、Zが、同土地に設定された借地権のXへの譲渡を承諾している。

事件二：甲は、乙から賃借した土地(乙所有地)と、乙所有地に隣接する甲所有地とにまたがって建築されている建物を所有していた。

甲は、建物を丙に譲渡するに当たり、乙に対し、乙所有地に設定されている借地権の譲渡の承諾を求めたが、乙がこれを承諾しなかったため、借地借家法19条1項に基づき、裁判所にその承諾に代わる許可を求める旨の申立てをしたところ、乙が、同条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権を譲り受ける旨の申立て(優先譲受け申立て)をした。

2

判決の要旨

事件一：原々審(東京地決平成18年6月19日)は、XがYに対し3378万円余を命ずるとともにY所有土地の賃借権の譲渡を受けることを許可する一方、Yの優先譲受けの申立てを却下した。これを不服としたYは抗告した上、原審(東京高決平成18.9.12)において、建物の譲受け及びY所有土地の賃借権の譲受けに加え、さらに、隣接するZ所有土地の賃借権の譲受けをも許可するよう、その申立てを拡充したが、原審はYの抗告を棄却した。Yは最高裁判所に許可抗告したが、最高裁判所は次のように述べて、Yの抗告を棄却した。

賃借権の目的である土地と他の土地とにまたがって建築されている建物を競売によって取得した第三者が、借地借家法20条1項に基づき、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可を求める旨の申立てをした場合において、借地権設定者が、同条2項、同法19条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものと解するのが相当である。なぜなら、裁判所は、法律上、賃借権及びその目的である土地上の建物を賃借権設定者へ譲渡することを命ずる権限を付与されているが(同法20条2項、19条3項)、賃借権の目的外の土地上の建物部分やその敷地の利用権を譲渡することを命ずる権限など、それ以外の権限は付与されていないので、借地権設定者の上記申立ては、裁判所に権限のない事項を命ずることを求めるものと言わざるを得ないからである。

from recent court case

借地権の目的となっている土地と隣接する他の土地にまたがって建築されている建物について、借地権設定者が、借地借家法19条3項(同法20条2項により準用する場合を含む。)に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものとされた事例(最高裁判所第三小法廷 平成19年12月4日決定 抗告棄却 判例時報1996号32ページ)

事件二:原々審(東京地決平成18.7.14)は、甲が、乙に対し3283万円余を支払うことを条件として、乙所有土地の賃借権の譲渡を受けることを許可する一方、乙の優先譲受けの申立てを却下した。乙はこれを不服として抗告したが、原審(東京高決平成18.12.15)は乙の抗告を棄却した。乙はこれを不服として最高裁判所に許可抗告したが、最高裁判所は次のように述べて、乙の抗告を棄却した。

借地権者が、賃借権の目的である土地と他の土地とにまたがって建築されている建物を第三者に譲渡するために、借地借家法19条1項に基づき、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可を求める旨の申立てをした場合において、借地権設定者が、同条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものと解することが相当である。なぜなら、裁判所は、法律上、賃借権及びその目的である土地上の建物を賃借権設定者へ譲渡することを命ずる権限を付与されているが(同項)、賃借権の目的外の土地上の建物部分やその敷地の利用権を譲渡することを命ずる権限など、それ以外の権限は付与されていないので、借地権設定者の上記申立ては、裁判所に権限のない事項を命ずることを求めるものと言わざるを得ないからである。

3 まとめ

借地上の建物が、複数の借地上にまたがっている場合や借地と借地権者の所有地とにまたがって建築されている場合において、借地権者以外の者が建物所有権を取得した場合に、借地権設定者に対し、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可の裁判を求める旨の申立てをすることは従来から認められているが、またがり建物全体を対象とした優先譲受けの申立てをすることができるかについては、下級審裁判例及び学説において見解が分かれ、実務上長年未解決の法律問題となっていたが、本件各判決は、借地上の建物の所有権が競売によって移転した場合(事件一)、借地上の建物の所有者が売買により所有権を譲渡しようとする場合(事件二)を問わず、優先譲受けの申立てをすることは許されない旨、最高裁判所として初めて判断を示したものであり、重要な意義を有するものと思われる。

(統括主任研究員)

中古の戸建住宅を購入して22年後、 建物が隣地に出ていることがわかり、 所有者と交渉したがまとまらない

【編著(財)不動産適正取引推進機構 発行所(株)週刊住宅新聞社】より抜粋

20年以上も土地を占有。 時効により所有権の移転が認められた

中古の戸建住宅を購入してから、22年経過後に、建替えをしようとしたところ、建物が、隣の敷地にはみ出していることがわかりました。隣地の所有者との交渉がまとまらずに困っています。
(松本 裕、55歳、会社員)

【苦情の内容】

松本さんは、昭和49年10月、売主から中古の土地付建物を購入しました。その際、公図を確認しませんでした。売主から北側の隣接地との境界は、地上に石が並んでいるところだとの説明を受けました。松本さんは、その説明を信じて当物件を買い受けましたが、その石の列は、外見上も北側の隣接地との境界を画しているものでした。

北側隣接地の所有者はAでしたが、Aが亡くなった昭和60年以後、相続人が7名おり、Bはそのうちの1人でした。

松本さんは、本物件の引渡しから約22年経過した平成8年7月、建物を建て替えることとし、公図等に基づいてBと境界を確認したところ、建物は隣接地の一部(石の列までの約7坪、以下「本件土地」といいます)にはみ出して建てられていることがわかりました。そこで、松本さんは、本件土地がBの所有であることを前提に、自らの所有地の部分と相互に交換する交渉をBと行い、交渉はまとまりかけていました。ところが、平成8年8月、隣接地の相続登記が未了であることをBに指摘すると、遺産分割協議がまだ行われておらず解決には時間がかかると言われ、土地交換の話は立消えになってしまいました。

そのため、松本さんは、平成8年11月にBに対して本件土地の所有権移転登記手続きを求めて訴訟を起こし、平成9年1月には、裁判上で、当該部分についての取得時効を援用しました。
※時効の援用：時効の利益を受ける者が時効の完成を主張すること。

【隣地所有者の言い分】

松本さんは、Aが亡くなる前からAに対して、建物がはみ出して建っていることを認めていたし、越境部分の土地を使用していることの謝礼として、Aにお歳暮等を贈っていました。このことは、Aが本件土地の所有者であることを承認していたものであり、取得時効は中断されています。また、松本さんは、本件土地の購入を積極的に申し入れ、交換のための測量、交渉を行ったのであるから、取得時効の利益を放棄したというべきです。

不動産のトラブルとその判例



【相談窓口の考え】

民法162条1項は、所有の意思等を取得時効の要件としていますが、同186条1項によれば、占有者は所有の意思をもって、善意・平穩かつ公然に占有しているとの推定を受けるので、取得時効の成立については、時効取得を争う者(今回の場合はB)が、占有者に所有の意思のないことを立証する責任を負うことになります(昭和54年7月31日最高裁判決)。

参考条文

民法162条1項(所有権の取得時効)

20年間所有の意思を以て平穩且公然に他人の物を占有したる者は其所有権を取得す。

民法186条1項(占有の態様に関する推定)

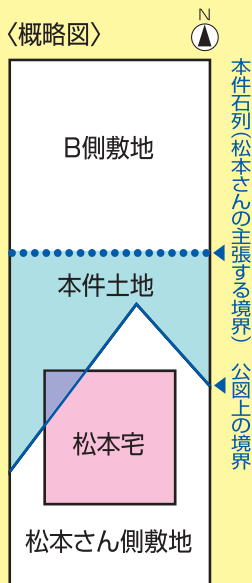
占有者は所有の意思を以て善意、平穩且公然に占有を為すものと推定す。

【トラブルの結末】

一審は松本さんの請求を棄却しましたが、控訴審は、松本さんが20年以上本件土地を占有していたことを認め、所有の意思を認め、時効中断事由の承認があったと解することはできないとし、さらに、松本さんが、円満かつ早期に本件土地を取得すべく、他人の所有権を前提に交渉に臨んだことを時効利益の放棄をうかがわせる事情と評価するのは相当ではないと判示して、Bに対して取得時効を原因とする所有権移転登記手続をするよう命じました。

【トラブルから学ぶこと】

境界を明示することは、原則として売主の義務と考えられますが、本件は、売主の示した境界が隣地所有者と合意されていなくても、買主がそれを信じて購入し、20年以上が経過した場合に取得時効が認められた事案です。しかし実務上、特に宅建業者が媒介を行う場合には、売主の示す境界が隣地所有者と合意されているかどうか十分に確認する必要があり、万一争いがある場合は、売主に対して話し合いにより境界を確定してから売買を行うように、助言することが望ましいことは言うまでもありません。



全宅連提携大学 推薦入試のご案内

(社)全国宅地建物取引業協会連合会が実施している【提携大学企業推薦制度】が今年も実施されます。募集概要は、下記のとおりです。

明海大学 不動産学部

■出願資格

1.本学を第一志望とし、次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、2の要件を満たす者。

- ①高等学校または、中等教育学校を卒業した者 及び2010(平成 22)年3月卒業見込みの者
- ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2010(平成22)年3月修了見込みの者
- ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2010(平成 22)年3月31日までにこれに該当する見込みの者

※上記1～③に該当される場合は、出願開始2週間前までに本学浦安キャンパス入試事務室までご連絡下さい。

2.全宅連に所属する企業に勤務している者、または、本学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

■募集人員:35人

■入学試験日程等:

A 日程願書受付期間／

平成21年10月26日(月)～11月6日(金)

試験日／11月14日(土)

合格発表日／11月19日(木)

B 日程願書受付期間／

平成22年2月1日(月)～2月15日(月)

試験日／2月21日(日)

合格発表日／2月25日(木)

出願書類提出先・お問い合わせ

(社)全国宅地建物取引業協会連合会 総合教育研修センター

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館3階

電話:03-5821-8112(直)

暑中お見舞申し上げます。



早速ですが、本号より広報誌を刷新致しました。

広報委員会としましては、会員の皆様が少しでも本部の動向が理解できますよう、写真を数多く掲載し、より「明るくわかりやすい広報誌」づくりに努めて参りたいと思っています。

また、これからは、県下14支部の支部訪問記事やさまざまな会員の活動取材記事欄を増やし、親しみやすい誌面作りを心掛けたいと思っております。

今回の表紙も北山副委員長が怪我までされ、大変なご苦勞の下で撮影された作品です。

また、トピック記事として、不動産近代化グループの活動取材を取り上げさせて頂きました。

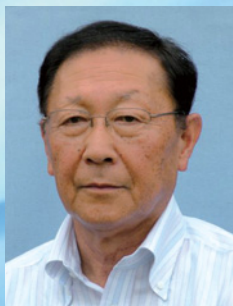
皆様も是非、**写真や活動記事を本部広報宛てにご送付、また、お知らせ下さい。**

限りある誌面の中でどこまでお応えできるかわかりませんが、広報委員会メンバー一同頑張りますので宜しくお願い致します。

広報委員会メンバー



委員長 新谷 勝彦



副委員長 北山 直一



委員 瀬口 泰弘



委員 高野 正浩



委員 松島 恵一



委員 高橋 昇一

広報282号 今月号の表紙〈猿壺の滝〉



広報副委員長 北山 直一

今回、表紙の写真は花火を予定しておりました。インターネットで滝の写真を見ていたところ、「猿壺の滝」が目にとまり行って来ました。新温泉町の高い山の上にあり、絵葉書から抜け出たような涼しげな滝です。滝から飛び散る水で岩は緑に苔むしておりすばらしい眺めでした。ところがぬめった岩場で転倒してカメラが冠水、フィルムにも水が入ってしまいました。写真の小さな点はその痕跡です。こんな写真ですが広報委員の方々のすすめで掲載しました。滝の岩場では滑り止め対策が必要であると実感した次第です。

兵庫宅建株式会社のご案内

会員皆様の業務を支援しております !!

兵庫宅建(株)は、平成18年12月に兵宅建協会会員皆様の業務支援をする目的で設立され、現在は富士火災海上保険(株)総代理店制度における損害保険業務をはじめ、種々企業と業務提携をしています。ご利用にあたり手数料収入や購入価格、利用価格において優遇されますので、皆様にとっては収入アップ、経費削減等に繋がることになります。

兵庫宅建株式会社の業務案内

- 1 **富士火災海上保険(株)の総代理店業務**
会員は参画代理店(現在約800社)として、火災保険を初めとする損害保険取扱い業務をして頂き、兵庫宅建(株)は総代理店として参画代理店を支援します。
- 2 **りそな銀行の提携住宅ローン紹介業務**
会員が販売・仲介する住宅を購入されるお客様は金利や融資手数料が優遇されます。
- 3 **のぼり・看板等販促品販売会社の紹介業務**
会員限定価格でイトマーク入りの「のぼり、看板等」を廉価で提供しています。
- 4 **引越会社の紹介業務**
会員が紹介されることで、お客様は割引価格でご利用頂けます。
- 5 **住宅設備商品販売会社の紹介業務**
ミカド製オリジナルシステムキッチン・バス・洗面化粧台を割引価格で提供しています。
- 6 **エアコン販売会社の紹介業務**
事業用及び家庭用のダイキン製エアコンを割引価格で提供しています。
- 7 **資格取得のための各種受験講座紹介業務**
宅建主任者、建築士、測量士等の受験講座が割引価格で受講出来ます。
- 8 **業務用パソコン販売会社の紹介業務**
初期設定やファイル移行等を含め、安心サービスをモットーに廉価で提供しています。
- 9 **アスベスト・土壌汚染・地盤調査及び処理会社の紹介業務**
調査、処理工事等が廉価で出来ます。
- 10 **電話・LAN・インターネット通信環境提供会社の紹介業務**
現在利用されている通信環境を診断して、より便利により廉価な環境を提案しています。
- 11 **自動車リース会社の紹介業務**
メンテナンスカーリースにより、車両購入のための初期投資費用等が不要になります。
- 12 **ガソリン給油カードの紹介業務**
全国約3,500箇所のエッソ・モービル・ゼネラルSSで利用できる給油カードです。
- 13 **賃貸保証会社の紹介業務**
万一、家賃の滞納が発生した場合、入居者に代わり立て替え払いをします。

各業務内容の詳細は兵庫宅建株式会社のホームページからご覧になれます
HP <http://www.htkabu.co.jp/> ID・パスワード 共に hyoutaku