



つばき時事通信

NO.27

高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

新緑の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

ちょっと一休みコラム

度々、金融機関の方々から、登記に必要な書類の簡単な覚え方はないかと問われます。

私も、この業界で駆け出しのころ、良い方法はないかと考えたものです。実は、登記事務はある程度画一的に処理する必要から、一定の規則があります。すべての登記についてはではないのですが、殆どの登記に当てはまります。その規則とは、これから申請しようとする登記が所有者の方にとって有利か不利かの判断からくるものです。

所有者に不利な場合は、必ず実印・印鑑証明書が必要となります。もちろん権利証があれば当然必要です。たとえば、担保権設定は所有者にとって不利を前提としてますから、それらを必要とし、逆に担保権抹消は債権者に不利になり、所有者は担保権から解放されるので、有利となりますので、実印・印鑑証明書・所有権の権利証は不要です。そのニュアンスは形式的に判断されます。そこがちょっと厄介でもありますが。因みに表にすると概ね、以下のとおりです。

	担保権設定登記	担保権抹消登記	所有権移転	住所変更登記
所有権権利証・識別情報	○	×	○(売主分)	
印鑑証明書	○(所有者)	×	○(売主分)	
住民票	×	×	○(買主分)	○
委任状	○	○	○(全員分)	○
契約書・登記原因証明情報	○	×	○(売主分)	
設定登記済・識別情報		○		

高橋事務所 石川

業務及び生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[借地借家などの問題]

Q 借家の建物や、借地上の建物が朽廃(キュウハイ)、滅失したときは

借地借家法ができて、建物の朽廃、滅失のときの存続期間の規定が変わったとききましたが、どんなふうになったのでしょうか。

昔から土地を借りていますが、その場合も変わるのでしょうか。

A

借家の場合には、とくに変わりはありません。借地の場合は、朽廃による借地権消滅の制度が無くなり、滅失したときの存続期間の規定も相当変わりました。更新後の滅失の場合は、従前より借地人には厳しくなっています。

なお、借地借家法施行日(平成4年8月1日)より前に設定された借地権については、従前どおりの扱いです。

朽廃、滅失の意義

建物の朽廃とは、時の経過により損傷して自然に建物としての社会的経済的効用を失うことをいい、滅失とは、火災、倒壊などの特別な原因により損傷して建物としての社会的経済的効用を失うことをいい、いずれも単純に物理的な状態だけをみるのではなく、社会通念に従って判断するものとされています。

借家の朽廃、滅失

借家の場合は、建物の使用収益が契約の目的ですから、目的たる建物が朽廃、滅失によりその効用を失うに至ったときは、当然に賃貸借契約は終了し、借家権は消滅します。

ただ、朽廃は自然経過の中で判断するわけですから、現実の認定は非常に困難です。滅失の場合でも、半焼くらいですと、建物の主要部分が残っているか否か、通常 of 修復費用で修理可能か否かの判断により滅失の有無を判定するわけですので、認定が困難な場合もあります。

借地上の建物の朽廃、滅失

1 朽廃のとき

借地借家法施行日（平成4年8月1日）より前に設定された借地権の場合は、建物が朽廃すると、存続期間の合意のない契約では、当然に借地権が消滅し、期間の合意ある契約では、借地権は残りの期間は存続します。

ただ、朽廃前に借地人が地主の異議を無視して大修繕をした場合は、当初の建物が朽廃したであろう時期に借地権は消滅したものとみなされます。

これに対し、同日以後に設定された借地権については、朽廃しても借地権は消滅しません。後記滅失の場合と同様になります。

2 滅失のとき

① 旧借地権の場合

借地人が新しい建物を再築しなくても借地権は残存期間存続します。

借地人が建物を再築することは自由ですが（但し、増改築禁止特約がある場合は、地主の承諾が必要です。）、残存期間を超えて存続すべき建物を再築する場合は、地主が遅滞なく異議を唱えれば、存続期間は残存期間のままです。

地主が遅滞なく異議を述べないと、存続期間は20年（非堅固建物）または30年（堅固建物）になります（残存期間または新約定期間の方が長ければそれによります。）。

② 新借地権の場合

(a) 当初の存続期間内に滅失したとき

前記①とほぼ同じですが、存続期間は建物の種類に関係なく20年です。

また、借地人が再築する旨の通知をして、地主が 2 か月以内に異議を述べないと、承諾したものとみなされます。

(b) 更新期間中に滅失したときは

地主の承諾がないと残存期間を超えて存続すると考えられる建物の再築はできません。無断で再築すると、地主の方から解約ができ、解約の申し入れをしたときから 3 カ月後に借地権が消滅します。

再築につきやむをえない事情があるのに地主が承諾しないときは、借地人は、裁判所に対して、承諾に代わる許可の申立ができます。この許可をもらってから、再築をすることになります。

許可に際しては、存続期間を短くするなどの処分がされることもあります。

[参考となる法令など]

借地借家法 7 条、8 条、18 条

旧借地法 2 条、7 条

最判昭 50.2.28 金融法務 753.30

司法書士 高橋弘孝

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き（主に過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
7. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き