

掲載内容

第1章 所有権者の特定・探索をめぐる問題

- 所有権登記名義人の調査方法と調査の流れは
- 取得予定不動産の登記記録を調査する際の留意点は
- 所有権者の調査やその結果を利用する事が個人情報保護法に抵触するか
- 不動産売買契約締結に当たり、その媒介をする者は名義人についてどの程度の調査をすればよいか
- 所有権登記名義人が行方不明の場合の対応は
- 表題部に氏名の記載はあるものの、住所の記載がなく所有権登記がされていない土地で、所有者が不明の場合の対応は
- 表題部に「A外〇名」の登記のみがある場合の対応は
- 不在者財産管理制度の要件である利害関係の有無は
- 不在者財産管理制度の利用に当たり、不在者についてどのような調査をする必要があるか
- 取得予定地の所有者が死亡しており、相続人が不明の場合の対応は
- 売買契約は成立したが、いまだ所有権移転登記が未了のままである土地の売主であった所有会社が解散している場合の対応は

第2章 所有をめぐる権利問題

第1 共有

- 不動産を共有状態で放置した場合、どのようなリスクがあるのか
- 不動産の共有状態を解消するためにはどのような方法が考えられるか
- 共有名義の不動産を取得しようとする場合の留意点は
- 地区住民の共有名義となっている土地を買収したい場合の対応は
- 集落住民の共有となっている入会林野を取得したい場合の対応は
- 共有者の1人が売却等に反対して取引できない場合、どのような対応方法を考えられるか。反対者の持分の売渡しを要求することはできるか
- 共有者の1人が勝手に不動産を処分してしまった場合、返還請求できるか
- 共有者の1人が勝手に宅地造成工事を実施した場合、工事の差止めや原状回復を請求できるか

- 共有物件を独り占めしている共有者に、他の共有者が明渡しを求める事ができるか
- 差押え・買戻・特約
- 仮差押登記や買戻特約登記が残っている不動産の取得にはどのようなリスクがあるか
- 取得予定の不動産に所有権移転仮登記がある場合の対応は
- 買収予定地に明治時代の仮差押登記がある場合の対応は

24 売却したい不動産に買戻特約の仮登記がある場合の対応は

25 買戻特約と譲渡担保契約の違いは

26 契約時に仮差押えや買戻特約の登記がある旨を買主に明示しておけば、売主は契約不適合責任を免れることができる

27 購入した物件に仮差押登記がなされ、これに基づき第三者に競落されてしまった場合の対応は

第3 時効

28 物件の売主が所有権の登記名義人ではなく時効取得者である場合、取引に当たり確認すべき点は

29 売却のため、表題部所有者が「〇〇外〇名」となっている土地の名義を、時効取得に基づいて認可地縁団体に変更したい場合の対応は

30 表題部所有者が他人のままになっている自己所有地を売却するため、取得時効に基づいて保存登記をする方法は

31 権利登記のない集落共同管理地を取得する際に、時効取得による所有権取得が可能か

32 売却のため、自宅に自己名義の権利移転登記をする際、両親が取得して居住していた期間と相続してからの自己の居住期間を通算して時効取得を援用できるか

33 貸貸に出すため、固定資産税等の維持管理費の負担を条件に無償で貸していた物件の返却を貸主が求める場合、借主は時効取得を主張できるか

第4 境界

34 いわゆる「公園地域」の土地を売買する場合の注意点は

35 隣地との境界が一部未確定の土地を取得する場合のリスクは

36 セットバックが必要な土地を取得する場合の注意点は

37 越境物のある物件の売却や購入を検討する場合の留意点は

38 筆界確定訴訟に反対している共有者がいる場合の対応は

39 筆界が未確定の場合、測量費用を控除した残額で譲渡すれば問題は生じないか

第3章 利用をめぐる権利問題

第1 借地・借家

40 転貸中の建物の所有権変更に伴い、転貸人を変更できるか

41 賃貸中の建物が譲渡された場合に、賃貸人の地位を旧所有者に留保することができるか

42 解約予告金は後貸しにかかわらず支払う義務があるか

43 中途解約違約金に上限はあるか

44 賃貸人からの解約申入れは可能か

45 一時使用目的の建物賃貸借の留意点は

46 期限付合意解除の有効性は

47 正当事由における賃借人の建物使用の必要性は

48 サブリースにおける自己使用の必要性判断は

49 立退料として賃借人の移転に伴う費用を補償すれば足りるか

50 駐車場の賃貸借契約の解約には正当事由は不要か

51 店舗営業を委託している場合の立退請求は

52 共有者全員の同意を得ずに共有物件を賃貸できるか

53 いわゆる事故物件の賃貸における留意点(心理的瑕疵)は

54 土地を無償使用させていた亡き長女の夫との間に信頼関係が失われてしまつた場合における土地の返還請求の可否は

55 建物賃貸借に伴う敷地の使用は

第2 通行・導管・掘削等

56 接道義務の前提となる私道に通行権が認められるか

57 共有する私道の分割請求が認められるか

58 位置指定道路の通行制限の可否は

59 自動車の通行のための囲繞地通行権は認められるか

60 無償の囲繞地通行権は当事者が変更されても引き継がれるのか

61 未登記の通行地役権者に承役地の譲受人が対抗できない場合は

62 導管を敷設するために隣接する私道を掘削してよいか

63 公共の給水管や下水道に直接接続できない敷地に住宅を建築するため隣地の給排水設備を使用することができる

第4章 担保をめぐる権利問題

64 抵当権登記を抹消せずに不動産を売買する場合のリスクは

65 完済した住宅ローンの抵当権を放置しておいても問題ないか

66 いわゆる休眠担保権を抹消するための方法にはどのようなものがあるか

67 戰前の抵当権設定登記を抹消したい場合の対応は

68 根質権の登記があるが、権利者の所在が分からぬ根質権を抹消したい場合の対応は

69 先取特権登記名義人が登記されていない場合の対応は

70 所在不明の仮登記名義人による抵当権設定仮登記がされている場合の対応は

71 所在が知れない会社名義の根抵当権を抹消したい場合の対応は

72 購入土地に登記されている無効な抵当権や担保権について、その抹消登記を買主が請求することができる

索引

事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。



不動産の権利調整をめぐる実務

—複雑な権利関係への対応—

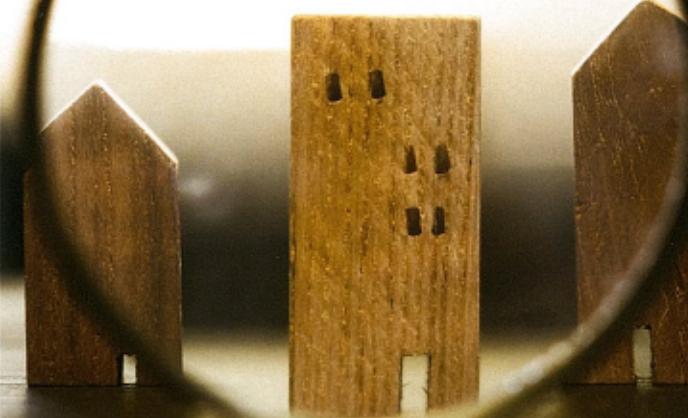
共編 天海 義彦(弁護士・明治大学専門職大学院法務研究科特任教授)

渡辺 晋(弁護士) 古屋 丈順(弁護士)

著 橋本 潤(弁護士) 村山 輝紀(弁護士)

山本 幸太郎(弁護士) 青木 康洋(弁護士)

久保田 理広(弁護士)

一筋縄ではいかない
権利問題を解消!

◆所有者不明の不動産や権利関係が複雑な不動産についての問題を取り上げています。

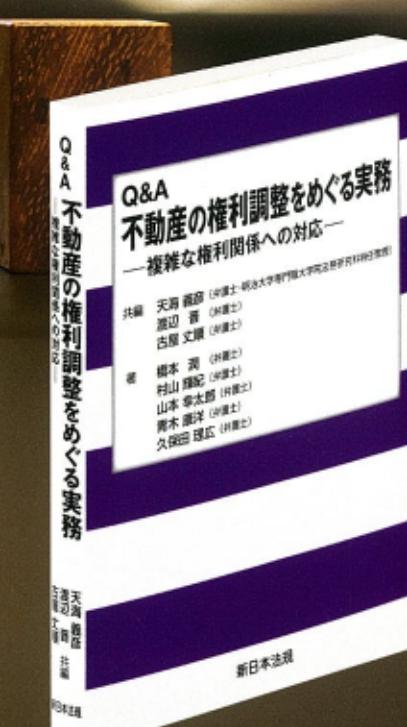
◆取引の障害となる権利問題を調整するための方策とその留意点をQ&A形式でわかりやすく解説しています。

◆この分野に精通した弁護士が実務経験を踏まえて編集・執筆した実践的な内容です。

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!
定価 3,960円(本体3,600円)

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

内容見本(A5判縮小)

3 所有者の調査やその結果を利用することが個人情報保護法に抵触するか

Q 不動産の取得交渉を依頼されたので、当該不動産の登記記録を確認して特定した所有権の登記名義人Aに連絡をしたところ、Aから私のしたことは個人情報保護法違反であるとの抗議を受けました。所有者の調査が個人情報保護法に違反することはあるのでしょうか。

A 登記記録の記載内容は個人情報保護法の規定する個人情報に該当します。この場合、個人情報取扱事業者は同法に基づく制約を受けることになりますので、所有者の調査や調査結果を利用する際には、同法に違反しないように留意する必要があります。

解説

1 登記記録が個人情報である場合

個人情報保護法において、個人情報とは、生存する個人に関する情

第4 境界

34 いわゆる「公図地域」の土地を売買する場合の注意点は

Q 売買対象となる土地について、登記所で備え付けられている地図を調べたところ、旧土地台帳附属地図しかありませんでした。この土地を売買するに当たり注意すべき点は何か

A 登記所には、土地に関して「地図」(不登14①)又は「地図に準ずる図面」(広い意味での「公図」)(不登14④)が備え付けられています。「地図」は、高度な測量技術により作成されたもので、高い精度をもって「各土地の区画」が示されています。しかし、「地図に準ずる図面」は、「土地の位置、形状」等を示すものの、地図に比べて精度が劣ります。特に、旧土地台帳附属地図が「地図に準ずる図面」とされている場合(狭い意味での「公図」)、明治期に作成されたものやその種類が様々であるため、現在作成される地図と比べた場合、精度が劣っていること

機を用いて検索することができるよう体系的に構成したもの又は特定の個人情報を容易に検索することができるよう体系的に構成したものとして政令で定めるものが含まれるもの個人情報データベース等といいます(個人情報保護2④)、個人情報データベース等を事業の用に供している者(国の機関等を除きます)を個人情報取扱事業者といいます(個人情報保護2⑤)。

3 個人情報取扱事業者の義務

個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定しなければならず(個人情報保護15①)、また、あらかじめ本人の同意を得ないで、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならないとされています(個人情報保護16①)。

さらに、個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、原則として、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならないことになっています(個人情報保護18①)、例外の一つとして、取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合には、この通知

解説

1 「地図」(いわゆる「14条地図」)

① 不動産登記上、土地は、一筆の土地ごとに付された地番(不登2十七)により特定・識別されます。しかし、各地番によって特定される実際の土地について、その位置や形状は登記記録(不登2五)のみからでは分かりません。これら実際の土地の物理的外延を明らかにするのが「地図」の役割となります。地図は、登記所に備え付けられるものであり(不登14①)、「一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。」と定められています(不登14②)。

② 地図の作成方法及び確保されるべき精度については、不動産登記規則により定められています。すなわち、「地図は、地番区域又はその適宜の一部ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき作成」(不登規10①本文)されます。地図の縮尺や測量方法等についても定められており(不登規10②~④)、極めて高い測量精度が求められています。ただし、地図にも誤差があるため、必ずしも地図のみによって現地の筆界(不登123-)を完全に復元できるとは限りません。

2 「地図に準ずる図面」及び「公図」

(1) 地図に準ずる書面

登記所は、地図を備え付けなければなりませんが(不登14①)、「地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え

24 売却したい不動産に買戻特約の仮登記がある場合の対応は

Q 所有する山林を売却するために登記記録を確認したところ、買戻特約の仮登記が残っていることが分かりました。このまま売却することは可能でしょうか。また、買戻特約の仮登記を抹消するには、どうしたらよいでしょうか。

A 買戻特約の仮登記が付いたまま山林を売却することは可能ですが、後日買戻権が実行された場合は、買主は所有権を失ってしまう危険があります。

買戻特約の仮登記を抹消するためには、買戻しの相手方を探索して抹消してもらわなければなりません。

買戻しの相手方が故人である場合は、その相続人を探索する必要があり、当該相続人との間で、買戻特約の仮登記の抹消手続を進めなければなりません。

解説

1 買戻特約の仮登記

買戻特約の登記は、売買による所有権移転登記の付記登記としてな

63 公共の給水管や下水道に直接接続できない敷地に住宅を建築するために隣地の給排水設備を使用することができるか

Q 私はA地を所有し、現在住宅の建築を計画しています。しかし、A地は、隣地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から給水を受け、また、下水を公流又は下水道等まで排出することができない状況にあります。隣地のB地に既に設置されている給排水設備の使用を求めることができるでしょうか。

A B地に設置された給排水設備を給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であれば、その使用によりB地における給排水設備に予定される効用を著しく害するような事情のない限り、B地の給排水設備の使用を求めることができます。

解説

1 ライフラインの必要性

現代社会で暮らしを営むためには、上下水設備などのライフライン