

掲載内容

第1編 相談対応事例

第1章 所有者をめぐる問題の存在

〔概説〕

第1 所有者調査

- 登記名義人が行方不明の場合
- 登記未了の建物が存在する場合
- 登記名義人が死亡している場合
- 相続登記未登記の不動産で数次相続により法定相続人が多数存在していることが推定される場合
- 登記名義人が死亡し、かつ、遺言がある場合
- 表題部に氏名と所有者持分の記載が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
- 表題部所有者が単に「共有地」とされている土地の場合
- 登記名義人と実質的な所有者が異なる場合
- 登記記録に「A外〇〇名」の表題登記しかされていない場合
- 解散した法人が所有権登記名義人となっている場合
- 所有者とされる法人の代表者が死亡している場合
- 所有者とされる法人の代表者が所在不明の場合

第2 不在者・相続不存在

- 生死・所在が確認できない者の不動産を処分しようとする場合
 - 不動産について遺産分割協議をしたいが、相続人の一部が行方不明の場合
 - 共同相続人の1人が行方不明である不動産を処分しようとする場合
- #### 第3 所有者の意思能力等
- 意思能力又は行為能力のない隣地所有者に対し妨害排除を請求しようとする場合
 - 意思能力又は行為能力のない者が所有している不動産を処分しようとする場合

第2章 複雑な権利関係の存在

〔概説〕

第1 共有

1 共有者の所在不明等

- 所在不明の共有者の共有持分を買い取りたい場合
- 所在不明の共有者の共有持分を処分したい場合
- 共有者及びその所在は特定できているものの連絡が取れない不動産について処分しようとする場合
- 共有地に埋設されている給水管補修工事を行いたい、共有者の一部が所在不明である場合
- 共有地に埋設されている給水管補修工事を行いたい、共有者の賛否が不明である場合
- 共有名義の土地を第三者に賃貸したいが、賛同を得られない共有者や所在不明の共有者がいる場合
- 買収したい土地が地区住民の共有名義（「〇〇外〇〇名」）となっており、共有者が不明の場合

2 共有者の占有・専横

- 共有者の一部が反対して取引ができない場合
- 共有者の一部が勝手に自己の単独所有の所有権移転登記を行った場合
- 共有者の一部が勝手に不動産を処分した場合
- 共有者の一部が勝手に共有土地上に建物を建てた場合
- 共有者の一部が勝手に宅地造成工事を実施した場合
- 共有者の一部が勝手に賃貸した場合
- 共有者の一部が不動産を占有している場合
- 共有者の一部が不動産の占有を強奪した場合
- 共有者の一部が協力しないため不動産の管理に支障がある場合

3 共有関係の解消等

- 不動産の共有関係を解消したい場合
- 共有持分を譲渡したい場合
- 共有持分を放棄したい場合
- 共有関係にある土地について現物分割の判決がなされた場合
- 共有物分割請求訴訟において競売を命じる判決が出た場合
- 遺産の一部である不動産を先に売却したい場合
- オーバーローンにより共有者からの処分の同意が得られない場合
- 夫婦が共有する不動産に関し、離婚に際し財産分割をしたいが、ローンが残っている場合

第2 借地権・借家権・使用借権

- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合
- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合（建物共有の場合）
- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合（契約上の定めがある場合）
- 賃借人が所在不明であるため、残置物を処分したい場合
- 借地上的建物が倒壊するおそれがあるが、建物の所有者の所在が不明である場合に、土地の所有者が建物を取り壊したい場合
- 借地権付き建物を売却したい場合
- 建物の法令違反が発覚したため賃借人を立ち退かせたい場合

第3 担保権

- 戦前の抵当権設定登記があるが権利者の生死や所在が分からない場合
- 会社名義の根抵当権が設定されているがその会社が見つからない場合
- 根質権の登記があるが権利者の所在がわからない場合
- 先取特権設定登記があるが先取特権登記名義人が登記されていない場合
- 抵当権設定仮登記がされているが、仮登記名義人の所在が分からない場合

第4 用益権

- 期限切れの地上権が登記されたままになっている場合
- 所有土地を承役地とする通行地役権が設定されているが登記がされていない場合
- 送電線のための承役地について地役権を消滅させたい場合
- 配偶者居住権がある建物について建物の明渡しを求めたい場合

第5 境界

- 隣地所有者が境界の確定に応じない場合
- 境界の確認をしたいが、隣地所有者が所在不明である場合
- 隣地建物・擁壁が越境しているため、この是正を求めたい場合
- 越境している隣地建物・擁壁を取り壊すよう求めたが拒否された場合
- 隣地に生えている木の枝や根が越境している場合
- 土地の境界を確定させるために訴えを提起したいが同意しない共有者がいる場合
- 越境しており当該越境を解消したいが共有者が同意しない場合
- 越境されているが当該越境を解消することについて共有者が同意しない場合
- 境界に争いがある場合において予備的に取得時効を主張する場合

第3章 立地、現況等の支障

〔概説〕

第1 建築・取引規制等

- 既存不適格建築物を売却したい場合
- 瑕疵がある建物を売却したい場合

- 違法建築物を売却したい場合
- 高低差のあるげけ地を売却したい場合
- 市街化調整区域にある土地を売却したい場合
- 特別注視区域に指定されている土地を売却したい場合
- セットバックが必要な土地を売却したい場合
- 区画整理地に入っている土地を売却したい場合
- 都市計画道路予定地となっている土地を売却したい場合
- 水路に面した不動産を売却したい場合
- ひな壇造成地を売却したい場合
- 送電線下の土地を売却したい場合
- 農地を売却したい場合
- 耕作放棄地を売却したい場合
- 生産緑地の指定を解除したい場合
- 所有する農地で市民農園を開設する場合
- 山林に山小屋を建築したい場合
- 袋地にガス、電気、水道、下水の導管等を引き込みたい場合
- 敷地内の電柱を移設・除却したい場合
- 倉庫から福祉施設への用途変更を行いたい場合
- 墓地（地目が「墓地」となっている土地）を第三者に売却したい場合

第2 土壌汚染・地中障害等

- 土壌汚染の恐れのある不動産を取り引きする場合
- 数年前に購入した土地に、新たに土壌汚染が発覚した場合
- 長年賃借していた土地を返還するに当たり土壌汚染調査を行ったところ、土壌汚染が出てきた場合
- 浄化槽が設置された建物を取り壊す場合
- 浄化槽が設置された物件を売却したい場合
- 井戸のある土地を売却したい場合
- 埋蔵文化財包蔵地を売却したい場合
- 地盤が弱い土地を売却する場合
- 地形等の都合によって買手が見つからないが処分したい場合
- 水害のおそれのある不動産を処分したい場合
- 公道や隣家から自己所有地への雨水の流入を防ぎたい場合

第4章 不動産の朽廃

〔概説〕

第1 住居・空き家

1 自己の居住用建物

- 放置していた不動産が特定空家等に指定された場合
- 旧耐震基準の家屋を相続した場合
- 老朽化した建物の修繕に当たり隣地を使用する必要がある場合
- 境界上にある老朽化した塀を補修したい場合
- 相続財産に老朽化した空き家が含まれている場合

2 近隣の居住用建物

- 隣地の建物が管理不全で所有不動産に被害を及ぼす可能性があるため、隣地所有者に対して倒壊を防止する措置等を求める場合
- 隣地にある建物や塀が倒壊するおそれがあるが、隣家や塀の所有者が不明である場合
- 隣接する建物の屋根から雨水や雪が落ちてきて被害を受けている場合
- 隣家から崩れ落ちてきた妨害物の撤去を求めたい場合
- 隣家から異臭がするため当該事象の排除を求めたい場合
- 隣接するマンションが老朽化し管理が行き届いていない場合

第2 マンション

- 老朽化したマンション（管理組合・管理規約のある場合）の修繕・建替え・売却を検討する場合
- 老朽化したマンション（管理組合・管理規約のない場合）の修繕・建替え・売却を検討する場合

- マンションを解体して敷地を売却したいが、所在不明な区分所有者がいる場合
- マンションの建替えに反対する区分所有者がいる場合
- マンションの建替えが決定した場合
- 大規模修繕を行いたい、所在不明の区分所有者（日本国内に居住する日本人）がいる場合
- 大規模修繕を行いたい、所在不明の区分所有者（日本国外に居住する外国人）がいる場合
- 修繕（大規模修繕に該当する場合）を行うに当たり、修繕積立金が不足する場合
- 修繕（大規模修繕に該当しない場合）を行うに当たり、修繕積立金が不足する場合
- マンションの耐震化を検討する場合
- マンションが被災したため建替えをする場合
- 管理費等の滞納のある区分所有建物を処分する場合
- 敷地利用権のない専有部分を処分する場合

第5章 事業用不動産

〔概説〕

第1 店舗・工場

- 店舗を居抜き売却したいが、店舗資産（造作）譲渡が賃貸借契約で禁止されている場合
- 老朽化した建物を近い将来建て替える計画がある場合に、建替えまでの短期間、店舗営業目的で一時的に建物を賃貸する場合
- 有害物質を使用していた工場を売却したい場合

第2 賃貸住宅

- 不動産管理会社の物件管理・賃貸管理に問題がある場合
- 賃貸人（所有者）がサブリース契約を解除したい場合
- 賃貸人（所有者）がサブリース契約を解除したいが、サブリース会社の代表者・従業員が所在が不明な場合
- サブリース会社が倒産した場合
- いわゆる事故物件を売却する場合
- 賃貸住宅を売却したいが、賃借人が立ち退きを拒否する場合
- 前賃借人の残置物が放置されている場合

第2編 実務処理手続

第1章 財産管理

第1 不在者の不動産

- 不在者財産管理制度の概要
- 不在者財産管理人選任の申立ての要件
- 不在者財産管理人選任の申立権者
- 不在者財産管理人の法的地位と権限
- 不在者財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 不在者財産管理人の選任の取消し

第2 相続財産である不動産

- 相続財産管理制度の概要
- 相続財産管理人選任の申立ての要件
- 相続財産管理人選任の申立権者
- 相続財産管理人の法的地位と権限
- 相続財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 相続財産清算人選任の申立ての要件
- 相続財産清算人選任の申立権者
- 相続財産清算人の法的地位と権限
- 相続財産清算人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 相続人が相続放棄した場合の相続財産の管理

第3 所有者不明不動産

- 所有者不明土地管理制度の概要
- 所有者不明土地管理人選任の申立ての要件
- 所有者不明土地管理人選任の申立権者
- 所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ範囲

- 所有者不明土地管理人の権限・義務
- 所有者不明土地管理人による所有者不明土地の取得の可否
- 所有者不明土地管理人の解任・辞任
- 所有者不明土地の管理等にかかる金銭の取扱い
- 所有者不明土地管理命令の取消し
- 所有者不明建物管理制度の概要
- 所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ範囲

第4 管理不全不動産

- 管理不全土地管理制度の概要
- 管理不全土地管理人選任申立ての要件
- 管理不全土地管理人選任の申立権者
- 管理不全土地管理命令の効力が及ぶ範囲
- 管理不全土地管理人の権限・義務
- 管理不全土地管理人による管理不全土地の取得の可否
- 管理不全土地管理人の解任・辞任
- 管理不全土地の管理等にかかる金銭の取扱い
- 所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の併存
- 管理不全建物管理制度の概要
- 管理不全建物管理命令の効力が及ぶ範囲

第2章 共有に関する民法上の規律

- 共有不動産使用者の償還義務と善管注意義務
- 共有不動産の変更・処分行為
- 共有不動産の管理行為
- 共有不動産の管理者の選任・解任
- 共有不動産の管理者の権限
- 共有不動産の変更・管理の裁判手続
- 裁判による共有物分割請求
- 共有物分割請求訴訟の要件
- 現物分割に係る分割手続
- 賠償分割に係る分割手続
- 競売分割に関する手続
- 相続財産に属する共有物分割の特則
- 共有不動産に関する負担の求償と共有持分買取権
- 所在等がわからない共有者の持分の取得
- 所在等がわからない共有者の持分の第三者への譲渡

第3章 相続土地の国庫帰属

- 相続土地国庫帰属制度の概要
- 承認申請ができる者の要件
- 承認申請ができない土地
- 承認申請に係る手続
- 申請の却下要件
- 申請の不承認要件
- 承認を受けた者の負担金の納付
- 申請却下又は不承認処分への不服

第4章 空き家・空き地対策

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 特定空家等の判断の参考となる基準
- 特定空家等と認められる空家等に対する立入調査及び行政指導
- 特定空家等と認められる空家等に対する命令及び代執行
- 空き家対策総合支援事業の概要
- 相続により取得した空き家を売却する場合の税務上の特例

索引

- 事項索引
- 年次索引

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。