

第91回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年9月23日(土) 14:00~16:00
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、内多、小幡、井口
以上5名
司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
 - ・第23条「分離処分の無効の主張への制限」(担当 小川氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・補足資料「民法上の物権：本権と占有権」 (提供 小川氏)
・補足資料「土地の権利」 (提供 小川氏)

議事に入る前に、建替えについて部会長より説明があった。

- ・松が谷地域において新たな建替えが検討されているようだとの話がある。200戸以上の団地で、実現すればニュータウン第3番目の建替えとなる。
- ・松が谷で現在建替え中の団地は元々等価交換方式でスタートした。現状は差金が200万円～800万円*必要との事。なお、240戸中160戸はデベロッパーが買い取るとの事。
 - *後日得た情報によると差金は平均800万円との事(記録者追記)
- ・建替えに関して、現住者の差金を無くすために既存戸数の3倍程度の規模に拡大し、剰余戸(保留床)の売上金に依存する方法が採られている。しかし、この方法は立地条件の良い場所でないと成り立たず、駅より15分以上も離れている団地では実際問題として建替えは不可能となり、高経年化とともに資産価値の低下はまぬかれない。(部会長、小幡氏、内多氏)
- ・加えて、2022年問題というのがある。これは生産緑地(30年間有効)指定の期限切れが22年に来るが、現在すでに実質的に農産物の生産とは程遠い使い方も多く、生産緑地として認められず(固定資産税の負担増加)、用途転換すなわち宅地化されて住宅の増加を来し、既存高経年団地等の価格下落をもたらすことが予想される。

議 事

- 1) 区分所有法第23条
「分離処分の無効の主張への制限」の第23条を小川氏が条文を読上げの後、以下の説明があった。

①第22条で専有部分と敷地利用権は分離して処分できないと規定している。しかし専有部分の登記記録に敷地権の表示の登記がなされる以前に、専有部分あるいは敷地の持分権が別々に処分されたとしても、買受人が善意の第3者である場合にはその処分の無効を主張できないとした。

②補足説明として

- ・別途配布資料「土地の権利」（末尾に掲載）に基づいて、土地の権利（所有権及び借地権）、借地借家法、共同所有（共有、準共有等）、不動産登記法の説明があった。
- ・関連して物権について、その体系と種類を別途配布資料「民法上の物権：本権と占有権」（末尾に掲載）に基づき説明があった。

物権には登記可のものと不可のものがある。可能な物件は所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権であり、不可のものには入会権、留置権、占有権がある。

2) ケーススタディ（部会長提出）

- ・都心で敷地500坪に分譲マンション（20部屋）が建設されている。敷地の一部30%は借地となっていて、これについては地主と20人の区分所有者がそれぞれ借地契約を結んでいた。
- ・20人のうちある1人が借地料を滞納し、滞納時一定期間経過後自動解約の契約であるため滞納者（Aさんとしておく）と地主の賃借契約は解除となった。
- ・これを契機に地主は該当部分の土地（500坪×0.3×1/20）のみを第3者に売却してしまった。
- ・区分所有者（Aさんを除く19人）はこの第3者への売却（分離処分）は無効と訴えたが、判決は有効とされた。
- ・Aさんを除く19人は係争の結果、第3者の地主から当該部分の土地を買い戻した。
- ・この買い戻し費用について、問題惹起の張本人であるAさんが負担すれば収まるが、できない場合（が多い）はさらに19人対Aさんとの問題として残る。

専有部分と敷地の分離処分は禁止しているが、借地の場合は滞納が発端となり、法の隙が顕在化する事態がある事例として討議のテーマに挙げた。（部会長）

以上
（記録 井口）

次回 平成29年10月15日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

土地の権利

所有権:物の全面的支配、即ち自由地使用・収益・処分する権利

所有権の制限:私法上の制限・相邻関係(209条~238条)・特別法上の制限・公法上の制限等

私法上の制限:土地所有権の範囲(土地所有権は、法令の制限内に於いて、土地の上空及び地下に及ぶ(207条))

地中の鉱物(地中の一定の鉱物(金・銀・銅・タンクステン・ニッケル・コバルト等)は、
国に帰属し、取得の権利がある(鉱業法2条・3条))

大深度地下(大深度地下の公共的使用に関する特別措置法により同法上の大深度
地下の公共使用については同意や補償を要しない)

相邻関係:隣り合った土地の間の法律的关系のこと。例えば、木の枝の越境の場合、その部分の切り
取りを、その所有者に請求できる。

木の根が越境している場合、その根を
切り取ることができる。

特別法上の制限:借地借家法や農地法がある

公法上の制限:都市計画法(土地収用法・都市計画法・都市計画法・土地区画整理法・農地法・河川法等)
保安基準(建築基準法・消防法)

公害防止・環境保全(大気汚染防止法・騒音規制法・自然環境保全法等)

重要施設管理(道路法・航空法)

上下の限界:上空 300m 地下 40m

借地権:地上権・賃借権

地上権:土地を直接支配できる強い権限がある。その為、土地所有者(地主)の承諾なく、第三者に地上権
を譲渡・賃貸が可。土地所有者には地上権を登記する義務があるため、登記簿に記載される
のが一般的である。

賃借権:土地を間接的に利用できるのみで、「地上権」程強い権限はない。譲渡・転売・建物の建替えの際
は、土地所有者の承諾と権利金 3~5%の承諾料が必要となる。土地所有者は賃借権を登記
する義務がないので、登記簿に記載されないのが一般的である。

物権と債権:物権とは、物を直接かつ排他的に支配する権利のこと。債権とは、特定の人に対して一定の財
産上の行為を要求できる権利のこと。

地上権は物権で、賃借権は債権である。

借地借家法:本法は、建物の所有を目的とする地上権・土地賃借権(賃借契約)と、建物の賃借権(借家契
約)について定めた法律(H8/10/4 施行)であり、借地権者、建物賃借人の保護を目的とし
て規定されたもので、民法の特別法である。尚、本法は、建物保蔵に関する法律、借地法及
び借家法の三つの法を統合したものである。

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう。

借地契約の存在期間は、①契約期間を定めなかった場合は、30年

②30年より長い期間を定めた場合は、その期間。期間の上限はなし。

③30年より短い期間を定めた場合は、その約定は無効となり、①の期間即ち30
年になる。

④借家とは異なり、「期間を定めない契約」は認められない。
契約の存続期間は、当事者の合意によって定まる。

借地権は3種類ある。

一般定期借地権(22条):契約の更新や建物買取請求権のない借地権である。その契約存在期間
は30年以上でなければならず、存在期間終了時には借地を更地とし
て返還しなければならない。

事業用定期借地権(23条):専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地権である。借地存
在期間は10年以上50年未満

建物譲渡特約借地権(24条):期間満了時に、借地上にある建物を相当の対価をもって地主に売却
するなどの特約を付した借地権である。存在期間は30年以上である。

所有:数人が一個の物を共同で所有している状態。共有・总有・合有の3形態がある。
共有:共同所有の形態で、共同所有者による団体的結合を予定せず、各共同所有者が持分権を有
し、かつ、持分処分および分割請求権の自由(民法256条)が認められているもの。共同所
有を指して用いている場合もあるが、通常は民法の所有権の章第3節「共有」(同法第249条~
262条)において規定されているものを指す。

有:共同所有の形態で、共同所有者が一つの団体を形成してそこに処分権能が帰属し、その構成
員である各共同所有者は使用・収益権能のみで持分権を潜在的にも有せず、持分処分および分
割請求が一切否定されるもの。例えば、入会権(民法263条)や権利能力なき社団(設立中の
法人など)の財産はその構成員に總局的に帰属するものとされる。

有:共同所有の形態で、共有と總有の中間に位置し、各共同所有者は持分権を潜在的に有する
が、共同目的達成のための団体的拘束を受け、持分処分および分割請求が制限されているも
の。例えば、組合財産(民法676条)がこれに当たる。

共有:数人が所有権以外の財産権を共同で所有している状態(民法264条)。地上権・抵当権・賃
借権など様々な財産権について認められ、別段の定めがない限り、共有の規定が準用されるこ
とになる。

分所有法 第12条(共用部分の共有関係(2)) マンション法の解説(熊田裕之著) ページ27~28
民法上の「共有」と共用部分の「共有」との違い

民法上の物権：本件と占有権

×は登記に不^り

小川メモ

本権 占有を法律上正当付ける実質的な権利	所有権 (206 条)		物を全面的に支配 (使用・収益・処分) する権利
	制限物権 物の所有・収益・処分という支配的権能に一定の制限が加えられている物権	用益物権 物の使用価値の一部を支配することを内容とする物権	地上権 (265 条) ○ 他人の土地に於いて工作物又は竹木を所有する為、その土地を利用する権利 永小作権 (270 条) ○ 小作料を支払って他人の土地に於いて工作又は牧畜を行う権利 地役権 (280 条) ○ 他人の土地を自己の土地の収益に供する権利 入会権 (262 条、× 294 条) 入会地を利用する権利
	担保物件 物の交換価値の全部あるいは一部を支配することを内容とする物権	法定担保物件 法律に定められた要件を満たせば、当事者の契約を待たずに生ずる担保物件	留置権 (295 条) × その物に関して生じた債権を有するときに、その権利の弁済を受けるまで、その物を留置することができる権利 先取特権 (303 条) ○ 債務者の財産について、他の債務者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利
		約定担保物件 当事者の契約によって生ずる担保物件	質権 (342 条) ○ 債権の担保として債務者または第三者から受け取った物を占有し、かつ、その物については他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利 抵当権 (369 条) ○ 債務者又は第三者が占有を移転しないで債権の担保に供した不動産について、他の権利者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利
占有権 (180 条)	× 物に 対する事実上支配状態 (占有) の保護を目的とする権利		

民法以外の法律で定められた物権 (例えば、鉱業権・漁業権・砕石権・担保物件として、商事留置権) 慣習上の物権 (例えば、流水利用権・温泉権)

不動産登記法 登記は不動産の表示又は不動産について権利の保存等 (保存・設定・移転・変更・処分) の制限又は消滅をいう) についてする。

登記できる権利：所有権・地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権・質借権・砕石権
 登記できない権利：占有権・留置権・入会権・契約による処分の権利
 登記事項

表示に関する登記事項：通則 (27 条)・土地 (34 条)・建物 (44 条)・敷地権 (46 条)・等
 権利に関する登記事項：通則 (59 条)・地上権 (78 条)・永小作権 (79 条)・地役権 (80 条)・質借権及び転貸 (81 条)・砕石権 (82 条)・担保権の通則 (83 条、84 条)・先取特権 (85 条、86 条)・抵当権及び抵当権 (88 条)・共同抵当の地位 (91 条)・抵当証券 (94 条)・質権 (95 条)・買戻しの特約 (96 条)・信託 (97 条) 等

区分所有法第 23 条関連の不動産登記法 (一部)

建物の表示に関する登記の登記事項 (44 条)

敷地権である旨の登記 (46 条)

敷地権付き区分建物に関する登記等 (73 条)

建物の表示の登記 (44 条) (内容)

建物の表示の登記とは、登記記録の表題部に建物の物理的現況を明らかにするため、建物所在の市町村及び番地、建物の種類、構造及び床面積、家屋番号、所有者の氏名、住所、共有である場合にはその持分等を記録する。尚区分所有物であるときは、これらの登記事項の他、1 棟の建物の所在及び地番並びに構造及び床面積、1 棟の建物番号があるときはその番号、敷地権があるときはその表示を登記する。

敷地権である旨の登記 (46 条) (内容) 確認したい。

敷地権の表示と登記の制限 (73 条)

73 条 1 項 3 号と 4 号 の条文の意味？

4 号 …… 所有権又は「質権若しくは抵当権に係る権利」… 「 」部分と 3 号の関係？

73 条 2 項 のただし、以下の条文を確認したい。

2 項 …… 又は敷地権についての ……

3 項 …… 又は当該建物のみの所有権についての ……

敷地権付き建物の関する登記等 (73 条) (内容)

敷地利用権 (敷地権) には、所有権移転や担保権の設定ができない。原則として、土地が敷地利用権 (不動産登記法では敷地権) として登記されると、この土地登記簿は閉鎖されたと同じになり、土地の移転や担保の設定は出来なくなる。ただし、その権利が規約で認められたり、敷地利用権発生以前なら、可能。