



【問題】

以下の借地上建物の登記に不備があった場合、借地権存続に危機が発生するのはいくつ？

- ① 地番A、Bの土地上に借地権付建物があるが、建物登記の所在はA地番のみが記載されている。このまま底地AはXさんに、底地BはYさんに売却されてしまった。
- ② 未登記の建物が火事で燃えてしまった。直後、地主が変わった。
- ③ 未登記のまま地主が変わった。新しい地主さんは少し怖い不動産業者で…
- ④ 増改築を繰り返し、床面積も構造も著しく違う。

【解説】

今回は借地権上建物の登記とその対抗要件についてです。借地権は借地権の設定登記が無くとも、その目的たる建物の登記があれば、新しい地主に対してもその対抗力を有することができます。しかしながら、権利変動が少ない借地権（付建物）においては、その登記に不備や齟齬がしばしば生じています。そのような登記の不備は何を招くのか一緒に考えていきましょう。

①：所在が示されていない部分につき借地権の対抗力を認めなかったという判例があります。冒頭の通り、借地権の対抗力はその建物の登記によっても確認できます。逆に言うと、建物の登記によってどの範囲の土地賃借権につき対抗力が生じているのかを明示する必要があります。数筆の土地に跨っている場合には、もれなくその所在を登記する必要があります、どこか一つの土地を所在として登記しておけばいいという考えはトラブルの元となります。

②新借地借家法において、借地権付建物が（火災等で）滅失した場合は、再建築する旨等を看板にして掲示しておけば、借地権は消滅することなく対抗力を有するとなっています。これは借地借家関連の書籍を読むと基本事項のように出てきますので、みなさんもご存じのことだと思います。しかしながら、大前提として登記された建物がある（あった）ことが必要です。つまり、建物が未登記のまま、火災で建物が滅失し、その間に地主が変わってしまうと、再建築する旨の看板を掲示していても新しい地主に対して対抗力を有するとは言えないのです。

③未登記の借地権はどうでしょうか？原則的には、対抗力を有するとは言えない（というか言えない）ですが、背信的悪意者（地上げ目的）に対しては、結果的に対抗力を有することとなります。例えば、不動産業者等が底地を購入して、建物未登記を理由に明渡請求をするような場合です。裁判所からすれば、「いやいや、底地を取得する時に建物が存在すること位調査して知ってたでしょ？それは権利の濫用というものですよ」という感じで、そのような明渡請求は認められないのです。

④増改築の繰り返しによって、著しく実物と登記に違いがあっても、第三者（新しい地主）に対する対抗力を失うまでにはならないようです。ただし、その登記されている建物と現在の建物の変遷が確認・証明できる必要性はありそうです。

ということで、①と②は借地権の存続について危機的状況を招きかねないので、正解は2つとなります。

ものしりのもり

隠すだけじゃない



4月から気分一新で散髪した方も多いのではないのでしょうか。散髪とは対極になるかもしれませんが、今回はかつらに関する豆知識です。

偉大な音楽家バッハ、音楽室でよく見かけた記憶がありますよね。この時代の音楽家達は立派な髪型をしている印象がありますが、実はかつらだったそうです。

かつらが盛んになったのは16世紀のルイ13世・14世の時代で、理由としては儀礼的な側面と衛生的な側面がありました。

儀礼的には、ルイ13世はストレスから若くして禿が進行したためかつらを着用し、ルイ14世は自分の背を大きく見せようとして着用しました。廷臣たちもそれに倣ってかつらを着用したため正装として定着していきます。王侯貴族相手に仕事をしていたバッハも正装としてかつらを着用していたようです。ちなみにベートーベンは権威を嫌っていたこと、貴族社会の終焉を迎えつつある時代に活動していたことからかつらを着用しない自然な髪型で描かれているようです。

衛生面では、毎日風呂に入れる時代ではなく、ノミやシラミが流行していたことから、衛生状態を保つために地毛の頭髪を短く剃って、かつらを着用していました。

ちなみにその頃かつらと地毛の色の境目を目立たせなくするためにパウダー（小麦粉）が使われ始めました。化粧室＝パウダールームの語源となります。



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック

Sansei Landic

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階

TEL: 03-3295-3400

http://www.sansei-l.co.jp/

FAX: 03-3295-6200

http://www.sokochi.com/

Email: info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1

日通札幌ビル7F

TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1

横浜天理ビル20F

TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25

丸の内KSビル9F

TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14

本町産金ビル9F

TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1

天神陽明ビル3F

TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやってます！
「サンセイランディック底地くん」
で検索！

