



1分底地大学

ソコダイ

三限目

自己借地権

【問題】

借地権が存在できないのはどれ？



①Aの土地の上にBが建物を建て、その建物にAが住んでいる。



②Aの土地の上に借地で建築された分譲マンションの1室をAが購入した。



③AB共有名義の土地の上にA名義の建物を建築した。



④AB共有名義の土地の上にAC共有名義の建物を建築した。

【解説】

今回はまず問題文を理解するところから少し手間がかかったかもしれません。今回のキーワードは「自己借地権」です。(新)借地借家法で設けられた新しい概念で、(旧)借地法下では認められていなかった「地主であり借地権者である」という状態を指します。それでは、一つ一つ解答に迫っていきましょう。

①これは地主であり借家権者であるというパターンです。借家権者が実質的に土地・建物を利用し、かつ土地の所有者であるということから、Bの借地権の存在意義が無いのでは？と思われるが、借地権という財産は消えることはありません。もちろんBの借地権は借地借家法の適用を受けることになります。

②混同の法理に基づく、原則的にひとつの債権に対して「貸主であり借主である」という状態は不可能とされています。しかし、それでは地主自身が借地のマンションを分譲する場合や、自身の土地の上に建つ建物の区分所有を取得する際に、いろいろの不都合が生じることになります。例えば、自己借地権が認められていない場合には、地主が借地権付でマンション分譲を直接することはできません。一度マンション業者へ借地権を譲渡し、これをマンション業者が分譲するという方式をとらねばなりません。そこで、これらの不都合を解消する為に自己借地権を認め、「他の者と共に借地権を有する」場合に限り、自己の土地の上に自己の借地権を認めることになりました。つまり、この場合は自己借地権創設の目的の通り、借地借家法の適用を受ける借地権が存在することになります。

残るは③④となりますが難しい選択肢ですね。正解は③となります。これは「他の者と共に有する」状態になっていません。これは借地借家法から外れ、共有者間の土地利用の合意という形で占有権原が存在する(出典:コンメンタール借地借家法 第二版 p.108)という状況になります。よって、これは借地借家法の適用を受けることはありません。借地権ではなく占有権原の問題となります。一方、④は他の者(C)と借地権を準共有することになりますので、借地権の設定が可能となり、当該借地権は借地借家法の適用を受けることになります。



ものしりのもり



かたつむりはなぜ食べないの？

少しづつ梅雨のシーズンが近づいてきました。梅雨でよく見かける「かたつむり」ですが、ご存知のようにフランスでは「エスカルゴ」(高級種であるブルゴーニュ種)と呼ばれ食用にされています。なぜかたつむりは食用にされていないのでしょうか？

日本でもかたつむりは食用としていなかった訳ではないのですが、信仰の対象としてとらえられていました。祠にかたつむりの殻を奉納した地域もあり、そこから民間医療に繋がっていったようです。喉や喘息の薬になると信じられ、殻を割って生食することも昭和時代まで一部で行われていたようです。しかし、かたつむりには寄生虫が多く、生食すると感染する危険性が高く障害を残すことがあるので次第に衰退していきます。

それに対し、エスカルゴは庶民的な料理として今なお親しまれています。起源は古代ローマ時代までさかのぼります。なぜこの食文化が定着したかということ、エスカルゴは葡萄の葉っぱを好んで食べていたためワイン農家にとっては害虫に他なりません。またカルシウム等の栄養価に優れ貴重な食糧源に成り得ました。そのため害虫駆除と食糧確保の一石二鳥の効果があり食習慣に根付いていったようです。

因みに天然物は有害物質を食べている可能性があるため、調理する前に2週間程度絶食させるようです。



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



〒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

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

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

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

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

JASDAQ
証券コード: 3277

