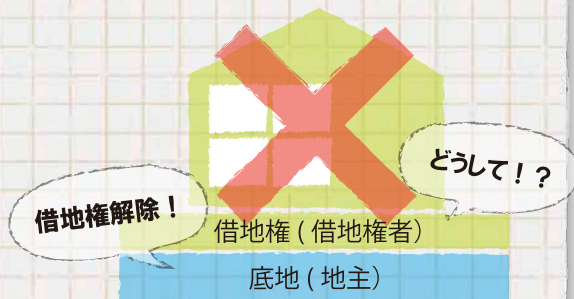


【問題】無断で行うと、借地権の対抗力を失ったり、借地権が解除される可能性が高いのはどれ？

- ① 相続対策で借地権を未成年の息子の名義に
- ② 借地権を所有する法人で代表者変更
- ③ 離婚に伴う財産分与で借地権を元嫁に譲渡
- ④ 共同相続人の一人が他の共同相続人に持分を譲渡



【解説】

今回のテーマは権利変動です。借地権は原則的に地主の許可がなければ借地権やその借地権上建物の名義を変更（譲渡）することはできません。今回は借地権が無断で譲渡された場合の取り扱いについて過去の判例を参考に見ていきたいと思います。

ずばり正解は①です。相続発生時には相続人の名義に変更することは承諾を必要としません。また、相続登記を怠っていたとしてもその対抗力が失われないというのは通例です。しかし、相続を控えているからといって、建物名義を近親者含む他人名義にした場合にはその賃借権対抗力は第三者に対して認めないというのが最高裁で支持されている見解です。これに否定的な学説意見も多く、かつ実際によく見かけることではありますが、むやみに建物を親族名義に変更することは大きな危険をはらんでいると言えるでしょう。（参考判例：最大判昭41年4月27日）

②は直接登記名義人が変わったわけではありませんが、実体の支配者が変わったという事例です。2、3人でやっているような小さな会社であれば、代表が変われば借地権者の性格も大きく変わってしまいます。これは実質的に借地権の譲渡にあたるとして、地主の許可が必要では？と考えることも可能です。しかし、これでは法人格を否定してしまうことになってしまいます。いかにその企業が小規模であってもその代表が変更されることに地主の許可まで必要としないのです。しかしながら、「活動の実体がなく、その法人格が全く形骸化しているような状態」においての代表者変更は、脱法的無断借地権譲渡と判断される可能性が高まるでしょう。（参考判例：最判平8年10月14日）

③離婚時の財産分与に基づく名義変更はどうでしょうか。夫婦間の財産は基本的に名義がどうなっていくと共有と解されるべきという認識のもと、もともと夫婦各々で持分的権利を有していると判断されます。よって、離婚時の清算の性質に基づく財産分与において、その持分に権利変動があっても、民法612条の借地権の無断譲渡にはあたらないとされました。（参考判例：福岡地小倉支判昭36年7月13日）

④先程の③とも似通いますが、借地権が準共有状態になっている場合、その準共有者間での持分の譲渡は民法612条という賃借権譲渡には該当しないと解されるのです。他の共同相続人にその持分を移転し、その登記をしたとしても、地主との信頼関係は破壊されることもなく、また対抗力を失うこともありません。（参考判例：最判昭29年10月7日）

ものしりのもり



『ビキニ』命名の影にライバル水着あり？

夏の訪れをひしひしと感じるようになってきました。夏といえば海、海といえば水着、7月5日はビキニスタイルの日です。今回はビキニについての豆知識です。

1946年マーシャル諸島のビキニ環礁でアメリカが原爆実験を行いました。報道の直後に有名デザイナーが、その大胆さが周囲に与える破壊的威力を原爆にたとえ『ビキニ』と命名してこの水着を発表しました。と、ここまでではご存じの方は多いかと思いますが、実はここにいたるまでの間、ある無名デザイナーの存在があるのです。

ビキニ発表より前に、無名デザイナーが大胆なツーピース水着『アトム（原子）』を作りました。キャッチコピーは、『アトム～世界で最も小さい水着～』でした。そのころビキニを作成していた有名デザイナーは、水着のネーミングに悩んでいました。ビキニ環礁での原爆実験のニュース報道を見てこれだと思い、キャッチコピーは、『ビキニ～世界で最も小さい水着（アトム）よりも小さい～』と対抗しました。有名デザイナーということもありビキニが主流となり、アトムは廃れていきます。

アトムがどのような水着であったか気になりますが、写真等は残っていないようです。ちなみにビキニ環礁は2010年に世界遺産に登録が決定されました。



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



証券コード：3277

