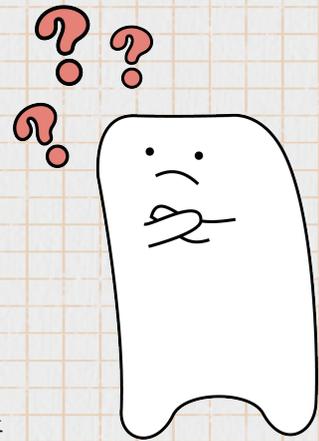


## 【問題】

『借地非訟事件手続』を使わずに解決を図るトラブルはどれ？

- ①地主さんが譲渡に応じてくれない
- ②地主さんが建替えに応じてくれない
- ③地代を下げ（上げて）くれない
- ④競売で借地権を取得したが、地主さんが無断で売買したことに苦情を言ってきた



底地くん

## 【解説】

借地非訟事件手続とは、いうなれば借地に関する簡易的な裁判手続のようなものを指します。裁判手続には、非訟と訴訟が区別されていますが、紙面の関係上説明を割愛させていただきます。少し借地のことを知っている人であれば、「借地のもめ事は借地非訟だ」という認識をお持ちの方もいらっしゃるかと思いますが、全てがそういうわけではありません。訴訟や調停を経る借地のトラブルもありますので、ここでひとつ再確認したいと思います。

借地非訟事件手続にて扱われる事件は簡単に言うと、譲渡と建物の構造変化（建替え・増改築・条件変更）によるものと覚えていただければ大丈夫です。この時点でほぼ正解が分かるかと思えます。①と②は借地非訟事件手続を使って解決を図ります。つまり訴訟にはならないということです。

しかし、考えれば考えるほど悩ましいのが④です。公競売は国が管轄するある種の仲介とみることができます。国が売ることを斡旋しているのに承諾があるのかという疑問がわくかもしれませんが、これは国が売買を許可しているわけではないので、地主さんの承諾は落札後絶対に必要です。地主さんが承諾してくれない場合、借地非訟事件手続をもって裁判所の代諾許可（地主さんに代わる譲渡許可）を取得する必要があり、公競売で取得したからといって何もしなければ無断譲渡で契約解除の危険もあります。話がそれますが、公売・不動産競売というのは、民間の仲介業者様よりもその規制は緩く、現代の契約書には必須の「反社会的勢力排除条項」なるものはありません。先日もそれが話題となっていましたね。（1月6日頃の新聞記事をご覧ください。）

残る③が回答となります。私たちの受ける相談で最も多いのではないと思われる地代トラブルです。地代（増減請求）については調停前置主義（民事調停法第24条の2）という規定があり、まずは調停の場をもってお互いの意見を主張することが必要となってきます。ただし、地代の不払い等に基づく明渡請求等は訴訟の手続きを経ることになります。ちなみに、借地非訟事件手続は冒頭で、簡易的な裁判手続と書きましたが、それなりに期間は必要であり、裁判所のホームページによるとおおよそ決着（決定）がつくまで7～9か月程度とされています。非訟事件といえども時間と費用がかかることですので、争うよりもまずはお互いに冷静な話し合いの場を設けることが円満解決への近道であると信じてやみません。

## ものしりのもり

### 大河ドラマの由来って？

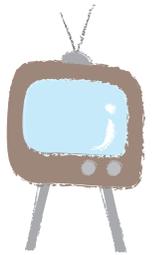
今回は1・2月合併号としてお送りさせていただきます。本年も素朴な疑問にお付き合いいただければ幸いです。

1年を通して放送されるNHKお馴染みの大河ドラマ。そもそも河が流れているわけでもないのにどの辺が大河なのでしょう？

諸説あるようですが、もともとは『大河小説』をなぞらえたものからきており、『大河のようにとうとうと流れるドラマにしたい』という意味を込めて使われたことに由来しているようです。大河小説とは人の生涯や歴史を時代の流れとの関連のなかでとらえていこうとする壮大な長編小説を指し、1900年代フランスのロマン＝ロランが自身の小説『ジャン・クリストフ』を大河にたとえたことに由来します。全10巻のベートーヴェンをモデルにした3代にわたり当時の西欧社会を描き出そうとしており、『あらゆる国の悩み、闘い、それに打ち勝つ自由な魂たち』をテーマにした作品のようです。

NHKは最初『大型時代劇』が正式名称でしたが、放送局を問わず、長期間放送の豪華配役の時代劇ドラマや現代劇ドラマを『大河ドラマ』と呼ぶことが世間的に浸透していき、NHKでも『大河ドラマ』が次第に定着していったようです。

昨年は平均12%と視聴率低迷が叫ばれていましたが、1980年代の一時期は平均視聴率39.7%を誇っていた時がありました。今年は東北復興を支援する背景もあり視聴率回復が期待されていますね。



## 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

#### 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！

