

【問題】

次のうち、裁判所が借地権譲渡にかかる申立てを受理してくれる可能性が最も高いのはどれ？

- ① 譲受人がAさんかBさんか決定していない
- ② 建物が滅失して今のところ更地
- ③ 既に売買してしまった
- ④ 譲受人からの申立て

【解説】

借地権の譲渡には地主の許可が必要です。無断で譲渡すると借地権解除（民法 612 条）に至ってしまいます。地主が許可を出さない場合には、裁判所から地主の承諾に代わる許可（代諾許可）を取得する必要があります（借地借家法 19 条、20 条）。しかし、その代諾許可取得に際する申立てには当然のことながら、ある一定の要件を満たす必要があります。今回はその要件について考えていきましょう。

①代諾許可を得るには、譲受人の氏名が確定されていることが必要です。AさんかBさんかいずれかに確定した上でなければ申立ては受理されません。誰に譲渡するかを考慮・検討した上で裁判所は許可を出すからです。

②譲渡にかかる申立ての前提として、借地権そのものの譲渡が争点の原点ではなく、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡が争点の原点であります。したがって建物が存在しなければ申立てをすることはできません。原則的には、申立て後に建物が滅失した際にも申立ては却下されることとなります。

③条文通りの解釈に基づく、建物譲渡前に許可を得る必要がありますが、譲渡後の申立て受理も場合によっては可能という肯定側の学説が有力です。これは借地借家法 19 条 2 項にある「一切の事情を考慮しなければならない」という表現の「一切の事情」に該当するものと解されています。つまり、建物譲渡後だからすなわち申立て却下ということではなく、無断譲渡に至った一切の事情を考慮して、総合的見地から申立ての認否が決められるべきという考えです。譲渡後だからすなわち却下ということにはならないのではないかと考えます。

④先ほどの「一切の事情」という便利な表現を用いれば、譲受人からの申立ても可能ではないかと思われそうですが、決定例ではこれを否定しています。単純に譲受人が申立てをするには事情が無いからです。ただし、譲渡代金を支払ったにもかかわらず譲渡人が動かないような場合には、事情がありますから、債権者代位権（民法 423 条）に基づいて、譲受人による申立ても可能だろうということです。

よって、4 つの中で比較した場合には、③のケースが申立てを受理してくれる可能性が最も高いようです。（出典：コメンタール借地借家法 第 2 版 2007 年 12 月 10 日発行）

ものしりのもり

鯉（コイ）は滝を登るのか？

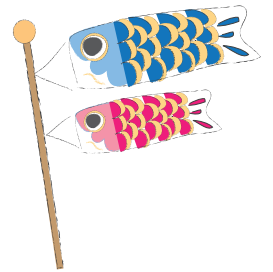


5月5日はこどもの日ですが、最近めっきりこいのぼりを目にする機会も減ったように感じます。こいのぼりといえば男の子の出世と健康を願って掲げられるものですが、中国の故事で、黄河の急流にある竜門と呼ばれる滝を多くの魚が登ろうと試みたが鯉のみが登り切り、竜になることができたこと（登竜門の語源）にちなんで鯉の滝登りが立身出世の象徴となったことに由来していると言われてます。

今回の疑問ですが、結論からすると鯉は滝を登りません。（鯉は鮭のように産卵するために川を遡上はするようですが…）

なぜ鯉が滝登りするイメージになったかというところ説では、元の時代の中国の書物に『黄鯉魚（こうりぎょ）』と出ていたそうです。この黄鯉魚とは鯉ではなくキャビアで有名なチョウザメを指します。古代の中国人は体長が五メートルほどもあり、ギザギザの五列の骨板をもつチョウザメの姿を竜に見立てたようです。チョウザメは一年の決まった季節に黄河の上流まで昇り、難所である竜門を登りきった魚が竜になるという伝説はここに由来するとする説です。

ちなみに野球の広島東洋カープは、鯉（carp）を指し、広島城の別名鯉城に由来するものだそうです。



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

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！

