



高橋司法書士事務所

つばき時事通信

NO.19



認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

ちょっと一休みコラム

度々、金融機関の方々から、登記に必要な書類の簡単な覚え方はないかと問われます。私も、この業界で駆け出しのころ、良い方法はないかと考えたものです。実は、登記事務はある程度画一的に処理する必要から、一定の規則があります。すべての登記についてではないのですが、殆どの登記に当てはまります。その規則とは、これから申請しようとする登記が所有者の方にとって有利か不利かの判断からくるものです。所有者に不利な場合は、必ず実印・印鑑証明書が必要となります。もちろん権利証があれば当然必要です。たとえば、担保権設定は所有者にとって不利を前提としてますから、それらを必要とし、逆に担保権抹消は債権者に不利になり、所有者は担保権から解放されるので、有利となりますので、実印・印鑑証明書・所有権の権利証は不要です。そのニュアンスは形式的に判断されます。そこがちょっと厄介でもありますが。因みに表にすると概ね、以下のとおりです。

| | 担保権設定登記 | 担保権抹消登記 | 所有権移転 | 住所変更登記 |
|--------------|---------|---------|--------|--------|
| 所有権権利証・識別情報 | ○ | × | ○(売主分) | |
| 印鑑証明書 | ○(所有者) | × | ○(売主分) | |
| 住民票 | × | × | ○(買主分) | ○ |
| 委任状 | ○ | ○ | ○(全員分) | ○ |
| 契約書・登記原因証明情報 | ○ | × | ○(売主分) | |
| 設定登記済・識別情報 | | ○ | | |
| | | | | |

高橋事務所 石川

生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[借地借家などの問題]

Q 土地区画整理がされると借地権はどうなるか

私が借りている借地が土地区画整理の対象となりましたが、区画整理がされると、私の借地権がどうなるのでしょうか。私は、借地権の登記をしていませんが、それでも新しい換地に従前どおりの借地権が認められるのでしょうか。

A

仮換地指定がされると、登記済借地権と、未登記借地権でも申告済み借地権については、仮換地上に「仮に借地権の目的たるべき宅地又はその部分」が指定され、これにより指定された所で使用収益権が認められます。申告しない未登記借地権については、指定がされませんので、仮換地につき使用収益権は認められませんし、従前地についても使用収益権を失います。

換地処分がされると、無申告の未登記借地権でも当然に換地に移行して権利が存続すること

になります。また、一定の場合、賃料増減額請求権、契約解除権などが認められます。

土地区画整理とは

土地区画整理事業は、都市計画区域内において公共施設の整備改善、宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更（つまり、宅地造成して、土地の現状、境界等を変更すること）、公共施設の新設などをすることです。

事業の施行主体は、対象土地の所有者等が設立する土地区画整理組合であったり、市区町村などであったりしますが、いずれにしても、事業の途中で仮換地の指定処分がされ（時には建物の移転除去もされ）、最終的に、換地処分がされて事業が完了します。

仮換地指定処分と借地権

仮換地指定処分は、宅地造成工事をする必要などのため、従前地に対応する仮換地を指定するもので、これがされると、従前地に対する使用収益権を有する者は、換地処分の公告があるまで、その権利を失い、その代わりに仮換地に対する使用収益権を取得します。

従前地上に、登記された、又は未登記でも施行者に申告された借地権がある場合は、仮換地上に、「仮にその権利の目的となる宅地またはその部分」が指定されます（これを「仮権利の指定」ともいいます。）。

なお、この申告は、従前地の所有者と連署するか、借地権を証する書面を添付してしなければなりません。仮権利の指定がなされると、借地権者は、仮換地につき、従前地と同様の使用収益をすることができます。

しかし、未登記借地権者がその権利の申告をしていなかった場合や、借地権が従前地の一部分についてのみ存し、この指定がされないと、仮換地につき何ら使用収益をすることができません。その結果、従前地、仮換地いずれについても使用収益権を失うということになります。

但し、その場合でも、従前地の所有者（仮換地の使用収益権を有しています。）が了解すれば、仮換地についての使用収益の合意（つまり賃借権の設定の合意）をすることは可能です。

換地処分と借地権

最終的に、換地処分がされると、その公告の日から、換地計画において定められた換地は従前地とみなされます。

この結果、従前地に存した借地権は、当然に換地上に移行して存続することになりますので、未登記借地権で権利の申告をしていなかったため、仮権利の指定を受けなかったものでも、換地上に従前地と同様の権利を行使することができるようになります。

また、区画整理事業の施行により借地の利用が増し、または妨げられるに至ったため、従前の賃料が不相当となったときは、当事者は契約の条件にかかわらず、将来に向かってその増減を請求することができます。事業の施行により借地権を設定した目的を達することができなくなった場合には、借地権を放棄し、または契約を解除することができ、それによる損失

の補償を施行者に請求することができます。

[参考となる法令など]

土地区画整理法 98 条～104 条、113 条、114 条

最判昭和 52.1.20 判時 848・63

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務