

くらし・なんでも相談

シリーズ
No.17

新春拡大版

県労福協の「くらし・なんでも相談」「ほつとダイヤル」を始めてから4年と1ヶ月が経過しました。毎月第2土曜日の弁護士や司法書士、社会保険労務士などの専門家相談員による相談日に加え、2年前からはアドバイザーによる平日相談も開始し、年間相談件数は1,000件を数えます。新春特別号は6人の専門家相談員の先生方に登場いただけ、借地借家法、定期借地権、抵当権抹消、成年後見制度、な事例をご紹介します。



その際、地代が安い場合は増額され、それが無いにもかかわらず地主が承諾しない場合は、申立により、裁判所が地主の承諾に代わる許可を与えることができると規定している。

3年前、地主から土地を借りて、借地上に自分名義の家を新築した。ところが、実家の親と同居していた兄が急死し、自分が親の元へ帰らなければならなくなつた。家を売つて故郷に帰ろうと思つたが、地主が家を売ることを承諾してくれない。

借地をして家を建てた場合、家は自分のものだから自由に売ることができるが、新たに家を買った人が土地を借りることになることになる。から、借地権も譲渡されるということに

事例②
国道沿いに自分名義の土地があるが、現在は何にも使っていない。
先日、レストランを営業したいのでこの土地を貸して欲しいとの話があり、申し込みを受けた。
しかし、一旦貸してしまっては事實上返して貰えない人とから聞いているが、本当なのか。

借地は地主と借地人の間の契約だから、地主の承諾なしに土地を借りる権利を他人に譲渡することはできない。そうすると、借地をして家を建てた人は、自分のものである家を自由に売ることができなくなってしまう。

【事例③】 家を建て替えることになり、自分名義の宅地を担保に入れて、銀行から住宅ローンを借りる手続きを進めている。しかし、登記簿を見たら、明治43年に当時50円の債権額で抵当権が設定されていた。

銀行では、このような古い抵当権でも抹消してもらわないと融資はできないと言うが、抵当権者の名前を見ても全く知らない人で、どうしたら良いか。

抵当権者の住所を調べ、本人又はその家族がその住所に住んでいるかどうかを確認する。

住んでいないような
ら、その住所に宛てて内容証明郵便を出
す。当然返送されて来るので、その後、



家を建て替えることになり、自分名義の宅地を担保に入れて、銀行から住宅ローンを借りる手続きを進めている。しかし、登記簿を見たら、明治43年に当時50円の債権額で抵当権が設定されていていた。

銀行では、このような古い抵当権でも抹消してもらわないと融資はできないと言うが、抵当権者の名前を見ても全く知らない人で、どうしたら良いか。

「事例(3)」
来地主が借地上の建物を譲り受けることにより借地権を消滅させる建物譲渡特約付借地権の3通りあるが、これらの定期借地権はいずれも契約期間満了により契約が終了する。
公正証書による事業用の定期借地権契約を締結するのが良いと思われる。

事由が認められない限り継続することになり、ご質問のように言われる面もあつた。平成3年10月4日に改定された借地借家法では、期間満了時に借地権が消滅するいわゆる「定期借地権制度」が創設された。

定期借地権には、借地権の存続期間を①50年以上として設定する定期借地権、②30年以上50年未満（借地借家法23条1項）として、あるいは10年以上30年未満（同法23条2項）として設定する事業用定

債権額、利息、損害金を計算して供託し、それを基に抵当権の抹消登記をする。もし、その住所に本人又はその家族（相続人）が住んでいれば話し合い、本人又は相続人が了承すれば抹消できる。話し合いがまとまらず本人又は相続人が拒否したら裁判をすることになる。

ワンポイント

「休眠担保権と債権者不確知」

明治時代から残っている抵当権が担保され
ている債権は、既にその債権者が存命してい
る可能性が少なく、債権者の相続人も探しよ
うがない。
不動産所有者が、債務を弁済して抵当権を
抹消してもらいたくても、弁済ができないま
ま抵当権を抹消できないという不利益を抱え
続けることになる。
そのため、「弁済したいが、債権者が行方不
明で受け取ることができない」（債権者不確知）
という弁済供託をすることと、不動産の所有
者が単独で抹消登記をすることができる。
供託方法は、債権額・利息・遅延損害金の合計
額を算出して、それを一度に供託するが、現
在の貨幣価値に換算する必要はなく、債権額
は額面のままで計算する。

【事例④】母が、お金を振り込むために銀行に行つたら、窓口で運転免許証の提示を求つた。母は右手を手帳で握つてお

【事例④】 母が、お金を振り込むために銀行に行つたら、窓口で運転免許証の提示を求められた。母は免許証を持っておらず、他に身分を証明するものを何も持っていないなかつたので、窓口で受け付けで貰えず仕方なく帰つてきたとのことで貰えず仕方なく帰つてきたとのこ
と。
急ぎの振り込み、だつたのに大変困つたと言つていたが、本人確認とはどういうものか。

