

詳解
不動產關係法

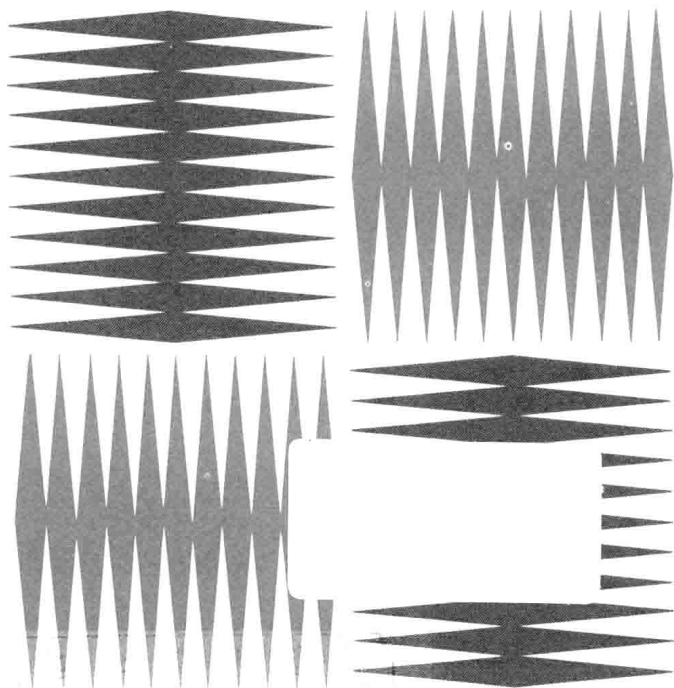
梧桐書院

●実務必携・資格試験対策

詳解

不動産関係六法

弁護士 古賀猛敏 編



梧桐書院

編者プロフィール

古賀猛敏（こがたけとし）

昭和10年佐賀県に生まれる。昭和34年に九州大学法学部を卒業，同年，人事院事務官に任官。処分審査審理官，法令審査班主査を経て，昭和40年退官。昭和42年，弁護士登録，主として民商事事件を担当して現在に至る。

事務所：東京都千代田区麹町4-4 第1麹町ビルディング6階
藤井法律事務所 電話（03）261-5516～17

不動産関係六法

定価 1500円

昭和46年10月8日第1版第1刷発行

昭和58年1月改訂第12版第1刷発行

印
省
略

編者 古賀猛敏

発行者 田中淑雅

発行所 梧桐書院

東京都文京区本駒込1丁目17-2

電話東京（03）946-2471（代）

振替東京 2-102169番

落丁・乱丁本は本社でお取り替えいたします。

2368

ISBN4-340-03901-2

C2032 ¥1500E

はじめに

従来、不動産関係の法律知識を修得しようとするとき、たとえにいう「木を見て森を見ず」のあやまちにおちいる危険性が非常に多かった。

というのは、何らかの意味で不動産に関係のある法令はおびただしい数にのぼり、その内容も複雑多岐にわたるところから、よく一冊の本にその全容をまとめた書物は、意外に少なかったのである。したがって、部分的には専門の解説書などで知り得ても、ともすると全体の把握ということを忘れがちであった。

不動産鑑定士や宅地建物取引主任者など国家試験の受験生はもちろんのこと、一般の法律学生も、関係法令全般との関連性をよく認識しながら、一つ一つの法令を学び取る必要がある。また、専門の不動産取引業者の場合には、必要な法律知識がすべて網羅された本でなければ、実際には何の役にも立たない。

そこで、これらの人たちの良き実用書、または解説書という立場から、全体のバランスと相互の関連性を考えて、この本を編集した。

一九六〇年代における経済の高度成長の歪みから、最近土地対策・環境整備関係法令の制定・改正が目立っている。編者としては、読者の便宜を考え、本書を最もアップ・ツウ・デイトなものとすべく、できるかぎり本文中に最近の改正部分を取り入れるよう努めたが、中には種々の制約から、それが間に合わないものについては、当該法律の解説の第一頁の裏頁に、当年度の主要改正点を略記して関係条文を指摘するに止どめたものもあるので、これについては関係法文を十分注意深く併読して頂きたい。

編者 古賀 敏

目次

一 不動産関係法令の分類

1	関係法令の系統的分類	一五
2	不動産の権利義務・取引に関する法令	一七
3	国土の総合開発に関する法律	二二
4	環境と施設に関する法律	二五
5	住宅建設と公団公社に関する法律	三三
6	官庁の管轄別にみた法律の分類	四四

二 民法（不動産抄）

1	不動産の法的な定義	五九
2	不動産物権の特質	四〇
3	不動産物権の種類	四四
4	不動産物権の一般的効力	四六
5	占有権について	五一
6	所有権について	五三
7	用益物権について	五七

8	担保物権について	六〇
9	不動産物権の對抗要件（その一）	六四
10	不動産物権の對抗要件（その二）	六六
11	不動産の取引	六八
(1)	売買	六九
(2)	売買の予約・再売買の予約	七〇
(3)	買い戻し	七二
(4)	贈与	七三
(5)	交換	七五
12	取引当事者の資格（その一）	七五
(1)	意思無能力者との取引	七六
(2)	無能力者との取引	七七
(3)	複数人との取引	七八
13	取引当事者の資格（その二）	七九
14	取引物件の調査確認	八〇
15	契約書・手付け・内金	八二
16	保証について	八六
17	売買契約の効力と権利義務（その一）	一〇〇
18	売買契約の効力と権利義務（その二）	一〇六
19	契約不履行・実現と強制	一一一
20	売買契約の無効・取り消し	一二六

21	借地権と借家権	一〇
22	借地借家契約	一六
23	敷金・保証金・礼金・権利金	一三
24	移転料、更新料、名義書換料	一四
三	不動産登記法の要点	一七
1	不動産登記法と登記簿制度	一八
2	登記の体系的分類	一四
(1)	効力による分類	一四
(2)	内容による分類	一四
(3)	形式による分類	一四
3	登記すべき権利	一五
4	不動産売買と登記	一五
5	不動産賃貸借と登記	一六
6	不動産担保と登記	一七
四	建物保護に関する法律	一七
1	建物登記による借地権の対抗力	一八
2	売主の担保責任	一八
五	借地法	一八

1	借地権の定義	一七
(1)	地上権と賃借権について	一七
(2)	借地法が適用される範囲	一八
(3)	使用貸借の場合	一八
(4)	一時使用の場合	一九
2	借地権の存続期間(その一)	一九
(1)	存続期間を定めなかった場合	一九
(2)	存続期間を定めた場合	一九
(3)	その他	一九
3	借地権の存続期間(その二)	一九
4	更新の請求・建物などの買取請求権	一九
(その一)		一九
5	更新の請求・建物などの買取請求権	一九
(その二)		一九
6	法定更新(その一)	二〇
(1)	本条が適用される場合	二〇
(2)	本条が適用されない場合	二〇
(3)	契約が更新される場合	二〇
7	法定更新(その二)	二〇
8	転借人に関する法定更新	二〇
9	事情変更による借地条件の変更および	二〇

目 次

19	裁判管轄	二四九
18	前条で定められた先取特権の効力	二五〇
17	地主の先取特権	二五二
16	地代・借賃の増減の請求権	二五三
15	片面的強行規定（借地契約における特約の効力）	二五四
14	建物などの取得者の買取請求権	二五五
13	転賃借への準用	二五六
12	建物競売・公売と敷地の賃借権譲渡の許可	二五七
11	建物の譲渡と敷地賃借権の譲渡・転貸し許可	二五八
10	一時使用の特例	二五九
9	借地権者がさらに借地権を設定している場合	二六〇
8	借地権者がさらに借地権を設定しての方法について	二六一
7	借地条件の変更・増改築許可の裁判	二六二
6	増改築制限の借地条件と増改築を許可する規定	二六三
5	借地条件の変更	二六四
4	増改築の許可	二六五

20	非訟事件手続法の準用	二六六
21	裁判所職員の除斥など	二六七
22	鑑定委員会について	二六八
23	審問手続	二六九
24	職権探知・証拠調べ	二七〇
25	審理の終結	二七一
26	即時抗告—不服の申し立て	二七二
27	承継人に対する裁判の効力	二七三
28	給付の裁判の効力	二七四
29	裁判の失効について	二七五
30	和解などの規定の準用	二七六
31	記録の閲覧	二七七
32	訴訟費用分担についての規定	二七八
33	本法施行前の借地権の存続期間	二七九
34	本法施行前から存在する借地権への適用	二八〇
6	借家法	二八一
1	借家権の効力	二八二
2	借家契約の更新拒絶、解約・明け渡し請求の正当事由	二八三

七 建物の区分所有等に関する

法律の要点

1	家主側の事情	二七五
(1)	借家人側の事情	二七五
(2)	家主・借家人の関係から起きる事情	二七六
(3)	借家期間満了と契約更新	二八〇
3	解約の申し入れ期間	二八三
4	一年未満の借家期間	二八三
5	借家契約終了と転借人の保護	二八六
6	借家人の造作を買取請求する権利	二八九
7	借家契約の特約効力	二九三
8	借賃の増減請求権	二九七
9	借家権の承継規定	三〇〇
10	一時使用の借家特例	三〇三
11	建物の区分所有等に関する	三〇五
1	建物の区分所有	三〇七
2	専有部分と共用部分の規定	三〇八
3	共用部分の所有者の限定	三〇九
4	区分所有者の権利義務	三一〇
5	区分所有権売り渡しの請求権	三一
6	共有者の持ち分の処分	三三

八 宅地建物取引業法の要点

7	共用部分の変更	三三四
8	共用部分の管理所有と管理者所有	三三五
1	宅建業法の目的	三九
2	用語の定義	三三
(1)	宅地（建物）	三三
(2)	宅地建物取引業	三四
(3)	宅地建物取引業者	三五
3	免許制度とその基準	三五
(1)	免許の申請	三七
(2)	免許証の交付と営業開始	三〇
(3)	取引業者名簿	三一
(4)	三年ごとに更新	三一
(5)	免許換えのときの従前の免許の効力	三三
(6)	免許の管轄	三三
(7)	廃業等の届出	三三
(8)	無免許事業等の禁止	三三
4	取引主任者	三四
(1)	取引主任者の設置	三四
(2)	資格試験の基準と受験資格	三五

目次

(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	7	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	6	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	5	(5)	(4)	(3)
買受けの申込みの撤回等	書面の交付	重要事項の説明等	媒介・代理契約の規則	取引態様の明示	業務処理上の遵守事項	帳簿の備付け等	証明書等の携帯・提示	秘密を守る義務	業者が受ける報酬	基本原則	業務処理上の義務等	営業保証金の取戻し	営業保証金の保管替え等	営業保証金の不足額の供託	営業保証金の還付	営業保証金の供託	営業保証金制度	取引主任者証の交付等	登録の変更等	登録
三六	三六	三六	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七

(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	11	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	10	(2)	(1)	9	(3)	(2)	(1)	8
不服審査	罰則	聴問	取引主任者に対するもの	業者に対するもの	監督と指導	業者および取引主任者に対する	協会に対する指導監督	その他の業務	弁済業務	業者研修	苦情の解決	取引業保証協会	指定保証機関	前金保全措置	損害賠償額の予定等の制限・禁止	契約締結および契約解除の制限	時期の制限	各種の禁止・制限
三六	三六	三六	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七	三七

(5)	業者団体の設置等について……………	三三
	九 積立式宅地建物販売業法……………	三五
1	法制定の背景……………	三七
2	法制定の目的等……………	三八
3	積立式宅地建物販売業の許可……………	三九
(1)	許可制度の採用……………	三九
(2)	許可の基準……………	四〇
4	積立金等の保全措置……………	四二
(1)	保全措置の対策……………	四三
(2)	保全措置の額……………	四三
(3)	保全措置の内容……………	四三
(4)	保全措置についての権利実行……………	四三
5	積立式販売業者の業務……………	四四
(1)	積立式販売特有の規制……………	四四
(2)	建設業法等との調整……………	四六
6	業者の監督……………	四六
一〇	不動産鑑定評価基準の要点……………	五九
1	不動産鑑定評価制度の沿革……………	四一
2	不動産の鑑定評価に関する法律の概要……………	四三

(1)	目的……………	四三
(2)	法規制の対象となる不動産の鑑定評価……………	四三
(3)	不動産鑑定士および不動産鑑定士補の規定……………	四四
(4)	不動産鑑定業を営む上の規制……………	四六
(5)	監督規定……………	四八
(6)	不動産鑑定士等の団体……………	四九
3	不動産の鑑定評価の基準……………	五〇
(1)	不動産の鑑定評価……………	五〇
(2)	不動産の価格を形成する要因……………	五一
(3)	不動産の価格に関する諸原則……………	五一
(4)	鑑定評価に関する基本的事項……………	五二
(5)	地域分析および個別分析……………	五二
(6)	鑑定評価の三方式……………	五三
4	不動産の鑑定評価の手順……………	五九
5	不動産の種類別の鑑定評価……………	五九
(1)	価格に関する鑑定評価……………	五九
(2)	賃料に関する鑑定評価……………	五九
一一	都市再開発法の要点……………	五三

目 次

1	都市再開発の目的	四三
2	市街地再開発事業の施行と都市再開発方針	四六
3	市街地再開発事業に関する都市計画	四七
(1)	施行区域	四七
(2)	都市計画に定める事項	四六
(3)	住宅建設の目標の設定義務	四九
4	市街地再開発促進区域	四〇
(1)	市街地再開発促進区域に関する都市計画	四〇
(2)	第一種事業等の施行	四〇
(3)	建築及び開発行為の許可	四一
(4)	土地の買取り	四二
5	市街地再開発事業の施行者	四三
(1)	個人施行者	四三
(2)	市街地再開発組合	四四
(3)	地方公共団体	四五
(4)	公団	四五
6	第一種市街地再開発事業	四五
(1)	測量・調査等	四六
(2)	権利変換手続	四七

7	第二種市街地再開発事業	四一
(1)	譲受け・賃借り希望の申出	四三
(2)	管理処分計画	四三
(3)	建設施設の部分の給付	四三
(4)	権利関係の確定等	四四
8	費用の負担等	四五
一一	都市計画法の要点	四七
1	都市計画の目的と基本理念	四九
2	都市計画区域	四〇
3	市街化区域・市街化調整区域、地域・地区及び促進地域	四二
4	都市施設と市街地開発事業及び予定地域	四四
5	地区計画等	四六
6	都市計画の決定者	四七
7	開発行為の許可	四九
8	開発行為の許可基準	四二
9	建築等の規則、先買い・買取り	四四
10	都市計画事業の規定	四七
11	都市計画中央審議会等の役割	四九

一三 土地収用法の要点

- 1 土地収用法の目的と問題点…………… 四八三
- 2 土地を収用または使用できる事業と起業者…………… 四八五

- 3 収用権の範囲…………… 四八九
- 4 事業の認定と認定機関…………… 四九〇
- 5 収用または使用の手続き経過…………… 四九三
- 6 土地の保全…………… 四九三
- 7 手続きの承継と補償金受領者…………… 四九六
- 8 占有者と引き渡し・移転の代執行…………… 四九六

一四 農地法

- 1 農地法の目的…………… 五〇三
- 2 農地法適用の土地…………… 五〇四
- 3 自作地と小作地の区別…………… 五〇六
- 4 権利移動についての制限…………… 五〇六
- 5 知事が許可しない権利移動の規定…………… 五〇九
- 6 農地転用の制限…………… 五二二
- 7 転用目的のための権利移動に対する制限…………… 五二五

- 8 未墾地の処分制限…………… 五一九
- 9 買収農地の売り払い規定…………… 五二〇

一五 建築基準法の要点

- 1 建築基準法の概要と共通規定…………… 五二五
 - (1) 建築基準法の概要…………… 五二五
 - (2) 共通規定…………… 五二七
- 2 用途地域制の規定…………… 五三〇
 - (1) 用途地域制の主旨…………… 五三〇
 - (2) 用途地域の構成…………… 五三三
 - (3) 用途地域における建築制限…………… 五三六
 - (4) 特別用途地区…………… 五三八
- 3 地域の種類による建築物と敷地面積の制限…………… 五三九
 - (1) 建ぺい率の制限…………… 五三九
 - (2) 容積率の制限…………… 五四一
 - (3) 第一種住居専用地域内における外壁の後退距離…………… 五四一
 - (4) 高度利用地区の制限…………… 五四二
- 4 建築物の高さの制限…………… 五四三
 - (1) 第一種住居専用地域内の高さの限度…………… 五四三

(2)	(1)	制限	7	(5)	(4)	(3)	(2)	6	(3)	(2)	(1)	5	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)
建築物の敷地の衛生および安全上の	自動車車庫に対する制限		建築物に関する衛生および安全上の	特定市街地内の制限	の内外にわたる場合の措置	隣地境界線に接する外壁	準防火地域内の建築物	防火地域、準防火地域等の建築制限	壁面線	計画道路による建築制限	敷地と道路との関係	道路および壁面線による制限	特定街区内の制限	高度地区内の制限	日影による制限	北側斜線制限	隣地斜線制限	道路斜線制限
.....		五五九																
.....		五五九		五五八	五五八	五五八	五五五	五五四	五五四	五五五	五五五	五五四	五五四	五五四	五五四	五五四	五五四	

- 11 -

一六 地価公示法の要点……………五九

1	地価公示法の目的……………	五九
2	標準地の選定とその価格判定等……………	五九
3	標準地についての鑑定評価の基準……………	五九
4	標準地の価格等の公示と書面の送付、 閲覧……………	五九
5	不動産鑑定士等の土地の鑑定評価の準 則……………	五九
6	公共事業の用地の取得価格算定の準則……………	五九
7	収用土地に対する補償金の算定の準則……………	五九
8	公示価格を基準とすることの意義……………	五九
9	土地鑑定委員会……………	五九
一七	税 法（不動産抄）……………	六〇
1	不動産に関する税金……………	六〇
2	不動産取得税……………	六一
3	固定資産税……………	六一
4	都市計画税……………	六一
5	宅地開発税……………	六一
6	所得 税……………	六一

7	法人税……………	六二
8	特別土地保有税……………	六二
9	住民税……………	六二
10	相続税……………	六二
11	贈与税……………	六二
12	印紙税・登録免許税……………	六二
付	不動産の権利に関する主な登記の申 請書と登記記載例……………	六二

はじめに

従来、不動産関係の法律知識を修得しようとするとき、たとえにいう「木を見て森を見ず」のあやまちにおちいる危険性が非常に多かった。

というのは、何らかの意味で不動産に関係のある法令はおびただしい数にのぼり、その内容も複雑多岐にわたるところから、よく一冊の本にその全容をまとめた書物は、意外に少なかったのである。したがって、部分的には専門の解説書などで知り得ても、ともすると全体の把握ということを忘れがちであった。

不動産鑑定士や宅地建物取引主任者など国家試験の受験生はもちろんのこと、一般の法律学生も、関係法令全般との関連性をよく認識しながら、一つ一つの法令を学び取る必要がある。また、専門の不動産取引業者の場合には、必要な法律知識がすべて網羅された本でなければ、実際には何の役にも立たない。

そこで、これらの人たちの良き実用書、または解説書という立場から、全体のバランスと相互の関連性を考えて、この本を編集した。

一九六〇年代における経済の高度成長の歪みから、最近土地対策・環境整備関係法令の制定・改正が目立っている。編者としては、読者の便宜を考え、本書を最もアップ・ツウ・デイトなものとすべく、できるかぎり本文中に最近の改正部分を取り入れるよう努めたが、中には種々の制約から、それが間に合わないものについては、当該法律の解説の第一頁の裏頁に、当年度の主要改正点を略記して関係条文を指摘するに止どめたものもあるので、これについては関係法文を十分注意深く併読して頂きたい。

編者 古賀 猛 敏