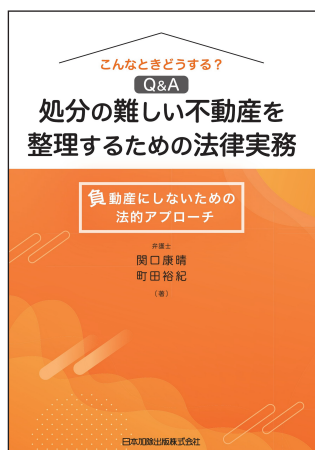


共有地の分割、私道や袋地、不動産の瑕疵など、 「負」動産問題解決の糸口を、ケーススタディで把握できる！



こんなときどうする？

Q&A 処分の難しい不動産を 整理するための法律実務

負動産にしないための法的アプローチ

弁護士 関口康晴・町田裕紀 著

2022年7月刊 A5判 288頁 定価3,300円(本体3,000円) 978-4-8178-4817-8 商品番号:40913 略号:不整理

- 法的な問題によって**処分困難な不動産**の処分方法を、具体的事例をもとに検討。
(例えばこんなケースを収録)



兄弟で相続した不動産だけど放棄したい…
土地・建物自体に問題が…どんな対処法がある？
相続した不動産に地代の**滞納金**があると発覚した…

- 「所有者の**高齢化**」「**共有不動産**」「**私道**や**袋地**」「不動産の**瑕疵**」「**再開発**」など、様々なケースを想定。
- 参考となる**文献**や**裁判例**、調査事項の**具体的な調査方法**等を豊富に盛り込んだ、わかりやすい解説。
- Q&Aには入りきらない不動産実務についての経験を**コラム**にて収録。

第5章 契約不適合責任



Q 31 契約不適合責任⑦ 建物・設備の老朽化

△は、父から第30年経つ木造一戸建住宅(以下「本件建物」といいます。)およびその敷地を相続し、現在所有しています。本件建物や設備は老朽化しており、いつ不具合が生じてもおかしくありませんし、修繕するには過大な費用がかかります。△が本件建物およびその敷地を売却する場合、どのような点に留意すべきでしょうか。



中古の建物の取引において、当事者の想定していた経年劣化を超える不具合が発覚した場合、契約不適合責任を問われ

4. 売主としての方策

このようにみえてくると、中古建物の売買においては、建物および設備について経年劣化の程度や不具合の内容等について合意し書面化しておくことも重要です。もちろん、不具合がないとして記載すれば、その後不具合が発覚した場合には責任を問われる可能性が高いですが、一方で、個別の設備について経年劣化についての責任を免除しておくことも可能になると考えられます。

その他、契約条項において、現状有姿取引であることの明示、契約不適合責任の免除や、瑕疵担保期間や損害賠償上限度の設定などの方策を講じておくことも有効です。

内容紹介

第1章 行為能力

—当事者の行為能力が問題となる場合

Q1 不動産の処分と行為能力

第2章 共有物分割

—共有している不動産を分割する(したい)場合

Q2 総論

Q3 現物分割における登記手続と賃借人および
抵当権者との関係

Q4 現物分割における区分所有権の活用

Q5 全面的価格賠償の方法による共有物分割

Q6 離婚と共有物分割

Q7 共有物分割と権利濫用

Q8 共有持分放棄

Q9 共有者の所在不明

第3章 遺産共有関係の解消

—複数人で不動産を相続する(した)場合の問題

Q10 相続人が行方不明・制限行為能力者の場合
における遺産分割協議

Q11 遺産分割の方法と遺産である不動産の評価

Q12 賃貸不動産の遺産分割

Q13 賃借不動産の遺産分割

Q14 相続分の放棄

Q15 遺言と異なる遺産分割

Q16 固有の共有持分処分も含めた遺産分割

Q17 共有持分の他の共有持分との解消

第4章 売却困難な事情または 利害関係人の存在

—権利調整が必要である等売却困難な事情がある
場合

Q18 配偶者居住権の設定された不動産の処分

Q19 区分所有建物における滞納金の承継

Q20 敷地利用権のない専有部分の売却

Q21 借地権の売却

Q22 土地の賃借人・転借人(未登記建物との対抗
関係、背信的悪意)

Q23 建物賃借人がいる不動産の処分

Q24 任意売却

第5章 契約不適合責任

—処分時に契約不適合となりうる事情がある場合

Q25 総論

Q26 軟弱地盤

Q27 水害

Q28 地中埋設物

Q29 油・土壌汚染

Q30 接道要件

Q31 建物・設備の老朽化

Q32 雨漏り・漏水

Q33 生物

Q34 殺人・自殺

第6章 相隣関係

—隣地所有者と権利調整が必要である場合

Q35 私道(掘削承諾)

Q36 袋地

Q37 境界未確定

Q38 越境

第7章 再開発

—再開発に関係する土地の場合

Q39 道路予定地

Q40 農地

Q41 都市再開発

Q42 土地区画整理



日本加除出版

TEL:03-3953-5642

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号

FAX:03-3953-2061 (営業部)

www.kajo.co.jp

ツイッターID: @nihonkajo

