

あっせん・仲裁 解決事例

地主と借地人が 協力して土地を 売却した事例

相手方（地主）の後見開始の申立て、その後の相続、隣地との境界確定とさまざまな問題に辛抱強く対処した申立人（借地人）は、双方協力して土地を売却することで、最後には当初の目的を達成した。

事案の概要

申立人ら4名は相続により都内の土地27坪の借地権を取得したが、いわゆる兄弟相続のためその上の古い建物に住み手はおらず、全員で売却を決めた。

しかし、問題の借地は、地主が高齢なため協議ができない上、隣接地との境界が不明確なこともあり、売却の話がすすまないまま約8年が経過していた。

申立人の主張

地主である相手方に対して、借地権と借地上の建物を買取るか申立人らと協力して土地と建物を第三者に売却することを求める。場合によっては、申立人らが相手方から底地権を買いつけてもよい。

相手方の主張

相手方は高齢のため病床にあり、意思能力も充分でない。後見開始の申立てを行なう必要がある。後見開始決定の後、選任された成年後見人からは、被後見人の療養費が必要なため借地権買取りはできないが、その他の解決策については協力する、との回答があった。

審理の過程と結果

あっせん・仲裁の申立てが2003年4月25日、相手方の後見開始決定の確定日が同年の8月2日、第1回期日が9月3日、10月15日に相手方死亡、相手方相続人による手続きの承継後第2回期日が2004年4月1日、その後3回の期日を経て同年の10月14日に和解が成立した。実に1年6か月もの長きにわたった事件である。あっせん・仲裁申立てまでは実質的な話し合いがされることはなかったが、申立後は相手方においても前向きな対応がとられた。相手方の長男が弁護士に依頼して後見開始の申立てを行ない、成年後見人が選任された。

その後は円滑に審理がすすむかに見えたが、第1回期日後に相手方本人が死亡、相手方の相続人らから改めて委任された成年後見人弁護士が代理人となって、隣地所有者との境界確定の交渉、測量、分筆と時間と手間のかかる各手続きをひとつひとつ進めていった。期日外で代理人間の調整もスムーズに行なわれ、和解成立を待たずして土地も売却された。

紛争性は大きくなかったが、各々の手続きに時間がかかり、トータルで長期間を要した事件であった。裁判であればその折々に権利関係を厳格に証明する資料の提出が要求されたのであろうが、それらを簡便な形で済ますことができたのも、あっせん・仲裁によった利点といえよう。

【結論】

- ①申立人らと相手方は当該土地上の借地権および底地権を一括して売却し、その代金を2分の1ずつ取得する。
- ②建物取去に関わる主な費用は申立人らの負担とし、その他の費用は折半して双方が負担する。

●話し合いの回数：6回 ●解決までの日数：538日
●成立手数料：231,000円

（会員 小木佳苗）