

●今月のTOPIC 建物に関する各種登記業務のご紹介です。

Contents

- コラム 私道に水道管・ガス管をひくときについて
- 編集後記

川本 光範

スタッフ下末

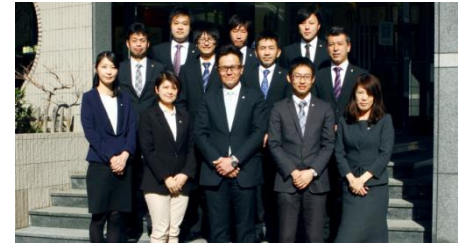


事務所キャラクター「くいきい」

私たちえんは専門的な知識と技術で地域の人々の「縁」に貢献します。

こんにちは！土地家屋調査士法人 **えん** (旧土地家屋調査士法人 小山事務所)です。

これから、これまで業務等を通じて”ご縁(えん)”がありましたみなさまに、知っておくと役立つ情報、私たちの活動のご紹介をお知らせできればと思っております。皆さんの業務に+αできる情報をお届けできるよう、毎回工夫してまいりますので、よろしくお付き合いください！！



建物に関する各種登記業務のご紹介です。

えんは土地の確定測量業務を得意としており、いつもご用命頂いているところですが、今月号では、よくある建物の登記、ちょっと変わった建物に関する登記をご紹介します。ぜひと思えます。

建物の登記で一番多いのは、解体取壊しをした際の、**建物滅失登記**、新築した際や建売販売住宅の**建物表題登記**です。

建物表題登記でも、相続時に未登記であることが判明した場合や、増築部分が未登記で売買の際にローン条件で増築登記(**建物表題部変更登記**)をしなければならない場合など未登記を理由に登記する場面は多々あります。

ちょっと変わったところだと、新築マンションの**区分建物表題登記**や、例えば5階層程のマンションを区分して売買するための、**建物区分登記**なども、えんの土地家屋調査士が登記しております。

かなり珍しい建物の登記になりますと、2棟の建物を合体させた・・・！**建物合体登記**(正式名称はかなり長い)、区分して登記してある二世帯住宅を登記上一つにしたい・・・！**区分建物合併登記**といったことも条件が揃えば可能です。

建物登記についても、どうぞお気軽に、えんにご相談下さい！！

私道に水道管・ガス管をひくときについて

土地家屋調査士法人えん 川本光範

Vol.4 のコラムを担当させていただきます、土地家屋調査士えんの川本です。今回のお題は、私道に水道管・ガス管をひくときについて です。



私道とは、通常の一般人(法人)が所有権を持って維持管理し、道路法などの適用を受けていない道路と考えられます。

通行権(人および車)の有無に主な焦点があたるところですが、建物を建築する際には水道管やガス管などのライフラインを建物へ引き込まなければなりませんので、掘削することや管を接続することについて原則は所有者・共有者へ承諾をもらうことになります。

この道路通行・掘削等承諾に応じない方がいた場合に、これまで多くの裁判が起こっているようで、この引き込みについて認められた判例は概ね下記の三つの要約した見解に分かれています。

- ①引き込みに応じないのは、権利の濫用ではないか、とするもの。
- ②民法の相隣関係及び、必要の応じて他人の土地に排水設備を設置できる旨を定めた下水道法11条の規定を類推し、私道所有者へ承諾を求める権利があるとするもの。
- ③健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有すると定める憲法25条との関係上、私道所有者の承諾なくして下水排水管、ガス管を引くことができるとするもの。



私道における土地利用の調整を行う場合には、さまざまな法律や判例があるようで確認が必要です。

編集後記

第4号お読みいただきまして、ありがとうございます。土地家屋調査士法人えんの事務スタッフ下末と申します。桜の花が咲き始め、花屋の店先にはかわいい色とりどりの花が並び、すっかり春らしくなりましたね。

昨年、家の庭にラベンダーの種を植えました。気にして時々見ていましたが一向に芽が出る気配はなくあきらめかけていましたが、先日小さな芽をいくつか見つけました。

初めてのラベンダー、どんな芽なのか分らなかったのでインターネットで調べて、庭の芽と見比べてみると、ラベンダーとおぼしき芽が5つ。

詳しく調べてみると、ラベンダーは種から育てるのは難しくなかなか発芽しないようで、初心者には苗から始めるのが良いとのこと。そして寒さに弱い品種もあるとのこと。調べれば調べるほど出た芽がラベンダーではないような気が・・・。

なんだかヨモギにも見えてきました・・・。

こうなってしまうとは、周りの雑草も簡単に抜くことはできません。

これからどんな成長を見せるのか、本命のラベンダーなのか、はたまた雑草なのか、楽しみに見守りたいと思います。



では、第五号をお楽しみに！

「土地の境界」「隣人トラブル」「新築時の対応」「土地の登記」など・・・



土地や建物に関するお悩みは、お気軽にご相談ください。無料でご相談・お見積りに応じます。

えんでは、セカンドオピニオンを求めてご連絡をくださるご相談者様が数多くいらっしゃいます。セカンドオピニオン目的のお問い合わせでも構いませんので、ご不明点はどうぞお気軽にお問い合わせください。

