



不動産なんでも相談

Q. 私が(相談者をAさんとし、住んでいる隣の人Xさんとし)が自宅を売りに出しているのですが、売却にあたり実測測量をしたところ、どうやら私が隣の土地を一部取り込んで使っている状態だということが分り、隣の人からその土地はこちらの土地だから返してほしいと言われました。私は亡くなった親から相続して今住んでいるのですが、隣の土地を一部取り込んでいるという話しは聞いたことがなく、どうも附に落ちないのですが、向こうの話しに応じなければいけないのでしょうか？

このところ快晴がつづいております。つい先日、田舎道を車で走っていますと、少し前までカラカラとほこりつぽかった田んぼがキラキラと輝いておりました。気付けば田植えのために田んぼには水が張られています。快晴のなか走る車の窓を全開にし腕を外にだすと清々しく程よく冷えた風が腕を伝って車内を通りぬけます。山の木々も風にゆられてキラキラ光ってみえます。これから雨が似合う季節の到来です。楽しみですね！

A. 相手の話に応じなくてもよい。今回のご相談内容を補足すると、Aさんは相続で土地建物を引き継いでいます。親の代からの所有期間を入れると40年以上になります。土地の形状等はAさんが覚えている限り変更などしていないということですね。このような場合の対応策としては次にあげる三つが考えられます。一つ目は、Xさんと測量士さんの話を聞いて納得できれば、取り込んでいると言われている土地をXさんに返還することです。(土地時効取得後半)

平成22年6月8日

Vol. 68

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

加来寛の感動体験!

天気にも恵まれたゴールデンウィークに感謝♪



今年のゴールデンウィークは珍しく天気にも恵まれましたね♪おかげで今年には本当に家族で多くの時間を共有できたゴールデンウィークでした。中でも家族で大分～長崎に一泊二日で足を伸ばした旅行は記憶に残る楽しい思い出です♪出発したのが2日の午前10時過ぎ。実はほぼ思いつきでの行動。予定では初日に長崎佐世保にて九十九島遊覧船に乗りその後、長崎観光。宿泊先は車の中(笑)。帰りは大分に立ち寄り温泉でも入ってのんびり帰ろうかという計画だったのですが、さすがに計画が甘かった。小倉南インターから乗って間もなく渋滞です。急ぎょ予定を変えて途中のインターで降り、日田のフラワーパーク天ヶ瀬へ行くことにしました。山道の中を走り到着したその場所は、大自然を360度見渡せる大パノラマ! そのパーク内の遊具やパークの周りをぐるっと走るゴーカートで家族と大いに楽しんだあとは、天瀬温泉で家族風呂にて疲れをいやしました。十分にのんびりした私たちはその足で再び高速道路へ向かいました。理由は、次の日の朝一で九十九島の遊覧船に乗るためにできるだけ佐世保に近付いておこうという思惑と、途中のサービスエリアを利用して車中泊を執行するためです。これが功を奏し、次の日は余裕をもって家族で遊覧船を楽しむことができましたし、余った時間で海上自衛隊の艦隊見学や佐世保で温泉を堪能し渋滞にも巻き込まれず無事に帰路につきました。車の中で泊まるなど、子供たちが小さいときにしかできないことですが、子ども達は勿論ですが、私たち夫婦も本当に楽しい時間を過ごせました♪

土地時効取得後半

二つ目は、取り込んでいると言われている土地を分筆してAさんがXさんから購入すること。三つ目は、「その土地は今まで親の代からずっと使っていたので私の土地だ」と主張することです。

ただ一つ言えるのは現段階で測量士さんなりが実測測量をした結果、隣の土地を取り込んでいるという結果が出たのであればそれは根拠のある主張だと思われれますので、私個人的には何らかの形でXさんや測量士さんの話に応じたほうが良いのではないかと思います。



しかしAさんが「その土地は今まで親の代からずっと使っていたので私の土地だ」と三つ目の対応を選択したとき、AさんはXさんの主張を退け、「取り込んでいる土地だ」と言われる部分を取得できる可能性があります。なぜなら、他人の土地を十年間以上、占有

(せんゆう)してれば、時効取得できるという法律があるからです。

占有期間の十年間と二十年間の違いですが、今回のAさんのように自分が所有している土地の一部がXさんの土地だと知らずに、しかも知らないことについてやむを得ない場合(善意無過失と言います)は十年間以上の占有で土地を時効取得できます。



また他人の土地だと知っていないながら、しかも平穩かつ公然に二十年間以上占有していた場合にも時効取得ができるのです。今回のAさんの場合であれば知らずに十年以上占有していたので、時効取得できる可能性があります。ということなのです。このような選択肢が考慮できるため、冒頭で「A. 相手の話に応じなくても良い」との回答をさせて頂きました。ではAさんが時効取得することを選択した場合、その後具体的にどのようなすればAさんの土地になるのか、ということですが、それは... (裏面)

取り込んでいる土地を分筆した上でAさんの所有権移転登記をする請求をしなければなりません。その請求に対してXさんはほぼ間違いなく「分かりました。そうしましょう」とは応じないでしょうから、その場合には裁判で土地の分筆と所有権移転登記をしてくれ、と訴えをおこせばそのようになります。

しかし裁判の判決が下る前にXさんがすぐに第三者に自宅（土地と建物）を売却した場合には、Aさんはその買主に對し土地の時効取得を主張することはできなくなり得ます。したがって買主から「本当の境界部分まで土地を返してください」と言われれば返さないといけません。



私は裁判までおこしてこまですることもないと思いますのでベターな解決策としては、まずは隣の方の話を良く聴いた上で、「土地は返すけれども分筆や土地の一部を所有権移転登記する際にかか

る費用はXさんが負担してもらえませんか」という提案をもちかけてはいかかと思ひます。

隣ともめてしまおうと、いつも隣が気になって精神衛生上良くないと思ひます。ここは一つ協力してお互いすっきりした気分でご後過ごしたほうが良いのではないでしようか。

地域イベント情報

★「シニアのためのカヌー教室」：初心者を対象としたカヌーを楽しむ半日コースです。

◎日時：7月2日（金）13時～16時

◎場所：北九州市立玄海青年の家（北九州市若松区大字竹並1262）

◎対象：40歳以上

◎定員：抽選15人

◎費用：3000円

◎お問合せ・お申込：北九州市立玄海青年の家（0937412801）

★【北九州空港朝市】

北九州空港では第4日曜日に安くて新鮮な地元産品を販売する「北九州空港朝市」が開催されています。

◎日時：6月27日（日）8時～10時

◎場所：北九州空港 屋外芝生広場

この著者である「堀貞一郎」氏とは、8年前にお会いして一緒に話をさせて頂いたことがあります。実は私（加来）はこの著者との話の中で、「こんな会社になりたいなあ」と思うきっかけを与えてくれた方です（このことは当社ホームページの私のプロフィールにも記載しています）。著者は、東京オリンピックや大阪万博の企画プロデュースを手がけたり、かの有名なディズニーランドを日本に誘致した第一人者なのです。当時の著者の話で『21世紀は“ワクワク”“ドキドキ”仕事をする時代です』という言葉に感銘を受けた記憶が今でも鮮明に残っております。著書の中でも、『社員の生活の向上が企業の成功につながる』『社員に楽しさを与えることのできる会社』『身近で分かりやすいカンパニー・スピリッツ（企業理念）の徹底』というものを大きく挙げております。私が代表になってから約8年の月日が経ちましたが、ここにきてようやくまだまだ体制が整っていないなあと痛感しております。6月から当社は17期目を迎えているわけですが、今期は『ワクワクイキイキまじめに働ける環境づくり』に注力したいと考えております。決して平坦な道ばかりではないでしょうが、千里の道も一歩からです。まずはできることから確実に形にしていきたいと思います。（加来）

先月グッときた本の紹介

『楽しくなければ会社じゃない』



堀貞一郎著 プレジデント社

感動日記

【井料隆彦の感動体験】

9年間も共に過ごしてきた愛車が、9年目の車検を一ヶ月後に控えたゴールデンウィーク中に壊れてしまいました。たまたまにエンストしたり、常に異音がかしていたり。最近いろんな箇所が故障してきてしまったので、ここが買い替え時かなと思ひ、思い切って新しく車を購入しました。もちろん新車が欲しいという気持ちがあったのですが、予算の関係で中古車にしました。家族や友達と魚釣りによく行きますので、大きめの車が希望で、自分たちのライフスタイルに合った、そして予算におさまる良い車が見つかりました。でも9年間お世話になった車とお別れするのは寂しかったです。長い間ありがとうと心の中で思いながら最後のお見送りをしました。



【鈴木恭蔵の感動体験】

今なにかと話題になっている 아이폰（携帯電話）を先日購入致しました。以前から興味はあったのですが、思い切って購入してみました。正直、さっぱり使い方が分かりません。多分、すごい機能が満載の携帯電話であることは間違いないのですが、まさに「宝のもちぐされ」とはこのことでしょう。妻との電話及びメール以外まったく使用しておりません（笑）今、アイパッドなど次世代の製品が発売されております。

今後、出来る大人になる為、まず 아이폰 を使いこなせるようにあきらめずに頑張りたいと思ひます。

【園田博美の感動体験】

今まで何のご縁もなく興味もない地、福岡やフールドームに行つて来ました。5月29日に行われたソフトバンクホークス対中日の野球観戦をするためです。野球のルール等まるで分からない私ですが試合が始まる前から感動と興奮が止まりません。まるで一つのショーを見ているかのようなエンターテイメント振りにすっかり野球に対する概念を変えられてしまい、トリコになってしまいました。早くも次の試合観戦の日を楽しみにしております。



【石川明人の感動体験】

今年のゴールデンウィークは五日間も頂きまして、前回話ししました親友と一緒に大分へ帰省と熊本へ遊びに行きました。大分では親友の実家へお邪魔し、私の母も合流し親友の家族と共に大学合格の祝杯を挙げました。また二人ともテニスをしていますので、久々にテニスをし、その後は別府の温泉でゆったりしました。熊本には大分から下道で行き、気になったところへ立ち寄り、うノーブランドで行きましたが、阿蘇の空気が清々しく非常に楽しめました。これも合格をしたからできたこと。十年間我慢した分、楽しめたのではないかと思っております。

