



平成25年1月10日

Vol. 99

発行所 加来不動産(株)
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/

不動産なんでも相談

Q. 持分がない私道は、私道の所有者に「使用料を払わないと通らせない」と言われた場合はどうなりますか？」

公道にでるために隣地の私道をとおらないといけません、その私道に私の持分はありません。ですが、同じようにその私道をとおらないと公道に出られない近隣の方々と数年前に私道の所有者に交渉して、上下水道をいれさせてもらいました。そのような経緯があるのですが、先日、私道の所有者が「使用料を払わないとこの道をとおらせないようにする」というようなことをチラツと口にしていました。住んで20年以上になります、使用料を請求された場合は支払わないといけないのでしょうか？

明けましておめでとー
ございます！

この平成25年も皆さま
まにとつて実り多い充実
した一年になるよう心よ
り祈念いたします。

またこの一年もよろし
くお願いいたします♪

A. 払わなくてよい可能
性もあります。

しかし、近隣の方もふく
め、使用料を払って近隣
関係者も通行可能とする
内容の契約を締結するこ
とが望ましいと思います。

(私道の通行権後半へ)

柴田 知彦の感動体験！

はじめまして！このたび加来不動産(株)に入社しました柴田知彦(しばたともひこ)と申します。以前は食品加工会社に勤めておりましたが、縁ありまして加来社長の下で学ばせて頂いております。担当は貸貸・管理です。9月から加来不動産にお世話になり、気付けばあっという間に三ヶ月がすぎました。初入社前からさっそく業務に同行し、加来社長と福岡の国土地理院にて終戦直後の航空写真を物件調査の一環として確認し、管理物件の除草作業をおこないました。初入社の日には素手でのトイレ掃除からはじまり、「加来不動産のたのしい朝礼」と題した朝礼のなかでは笑顔の練習を初体験したりとさまざまな洗礼を受けました。

正直、わたしが不動産業の職に就くとはまったく考えてもいませんでした。元々、わたし自身、不動産業に興味をもったことがなく、ためらいもありましたが、縁あって加来社長と知り合い、声をかけていただいたことがこの業界にとび込むきっかけになりました。まだまだ知識もとぼしく、仕事も満足にこなせず、他の社員の方々にサポートされてばかりですが、日々の仕事をたのしみながら取り組んでいます。これからどんどん知識をふやし、加来不動産と共に成長できるようがんばっていきますので、よろしくお願ひ致します！

入社したばかりです♪
宜しくお願いいたします！



私道の通行権後半へ

■私道(じみち)とは？
道路には『公道』と『私道』があります。

『公道』とは道路法で定められた道路のことで、一般国道、県道(都道府県道)、市町村道、高速自動車道などが代表的なものです。

かわって『私道』とは、公道以外の道路で、個人(法人)が所有している道路です。持分をもたない私道を通行するには原則として所有者の承諾が必要です。



■私道通行の種類

私道通行の種類を大別すると

① 通行地役権(つうちやくけん)
ちえきけん)

② 債権契約(合意)によって成立する通行権

③ 袋地通行権(囲繞地通行権・いにようちつうちやくけん)

というものがあります。

① 通行地役権・・・これは他人の土地をとり自分の土地に入りにするために(通行の用に供すること)使うことができる権利のことです。

この権利が設定できていれば安心ですが、一般的にはなかなかおぼつかしい(すくない)のが現状です。



② 債権契約(合意)によって成立する通行権・・・私道を借用するために使用料を支払う(有償)貸借契約(民法601条)、使用料を支払わない(無償)使用貸借契約(民法593条)によって私道を通行することができます。

ただし、使用貸借契約(無償契約)での契約は私道所有者の都合で左右されてしまうので、基本的には使用料を支払ってきちんと貸借契約をすんだほうがよいでしょう。

(裏面へ) ↓

③袋地通行権（開繞地通行権）により、周囲を他人の土地にかこまれて公道にできることのできない土地を袋地（ふくろち）といいます（左図参照）。



袋地の所有者は公道にできるために周囲の土地を通行することが認められており（民法210条）、この袋地所有者に認められる通行権を袋地通行権（または開繞地通行権）といいます。

ただし、通行する場所や方法に制限があり、基本的には通行する周囲の土地の所有者に使用料を支払わないといけません。

■まとめ

ここまで通行権について説明してきましたが、実際の取引において多い例は、ながく居住している場合は使用料が発生



しているケースはごくわずかです。ほとんどが、私道の所有者が好意的に認めているか黙認している状況です。

また回答にもすこしふれておりますが、なごい間、使用料も発生しておらずこのような状態が続いているような場合には、黙示的な通行権設定の合意とみられることがあるので、ご相談のように急に「使用料を払ってくれ」と言われても、最終的には支払わないでよい可能性もあるということです。

地域情報

《編集 加来》

★【第13回 小倉食市食座】：北九州のおいしいものが小倉に大集合する食の一大イベント！絶品グルメブースや、限定メニューが楽しめる店舗が登場！

◎日時：2月8日（金）2月14日（木）

◎場所：小倉駅前・京町・魚町銀天街・井筒屋・リバーウォーク北九州・コレット / ドイ・アミューズプラザ・旦過市場・勝山橋 界限 など ◎お問合せ：「小倉食市食座」実行委員会 電話：09315216801



先月グッときた本の紹介

井料の

『置かれた場所で咲きなさい』



渡辺 和子著 出版：幻冬舎

「置かれた場所で咲きなさい」というタイトルに誘われ、手にしてみました。人間らしくそして幸せに生きていくための知恵がたくさん詰まった一冊です。

この現代社会はなにかとストレスも多く「悩み事なんてない！」と言い切れる人はほとんどいないのではないのでしょうか。そうは言うものの、だれでも「こんなことで悩んでいるのは私だけかもしれない」と不安になることがあると思います。

私自身もこのような思いを抱くことがおおいのですが、この本を読みおえたとき「みんなも同じように悩みをもっているんだ」と思えたと同時に、85歳になる著者がかさねてきた人生のあたたかみがこの本を通じて私の心に伝わってくるようでした。そのあたたかい言葉の数々に触れて、迷いから抜けだす勇氣ももらえた気がしています。この本にある「悩みを抱えている自分もまた、いとおしく思うことです」というフレーズは、老いをおかえている著者ならではおだやかさに満ちたことばだと思えます。今後進むべき道に迷ったときに、もういちどこの本のページをめくり、そのときの私の心にひびくことばをまた探してみたいと思っています。

感動日記

【加来寛の感動体験】

ついにわたしの携帯がスマートフォンに変わりました。まわりの話では「使にくい」「充電がすぐに切れる」などの酷評に加えてデジタル機器オンチなわたしはスマホに替えることに抵抗しておりましたが、時代の流れや業務に活用していくためにも必要だろうと意を決して購入しました。スゴイですねスマホ！こんなにスマホが楽しくまた好奇心をかきたてるものだとは思いませんでした。まだ使いこなせていませんが、スマホという新たなアイテムを駆使しつつ楽しみながら業務にも活かしているかと思っています。

【井料隆彦の感動体験】

ある勉強会に今年一年も参加することができました。毎年、十二月の勉強会のあとには、参加者のご夫婦が手打ちそばを振る舞ってくださいます。早朝3時から起きるそばを打ったりいろいろな準備をし、20人を超える参加者分を用意してくださいます。とってもおもしろくて、「これで無事に年を越せるな」と毎年思っています。いつもありがたうございます。その他にもおにぎりを握ってくださる方やシェフとレンというドイツの伝統菓子を作ってきてくださる方、みかんを持ってきてくださる方もいらっしゃいました。

まじめに学び、そして和気あいあいと楽しい時間もすごすことができる。とても幸せを感じられる一日でした。

【園田博美の感動体験】

山口県岩国市の「いろり山賊」に行ってきました。以前TVで一度だけお店の様子を見たことがあり魅惑の雰囲気満載のこの店について行ってみたいと思っておりました。真つくらな山道を車で走っていますと向こうの方にぼんやりと明かりが見えはじめます。そしてつぎの瞬間目を疑うような光景がインパクト大でとび込んできました。古いお城を改装してつくられた店内や屋外にコタツがあったりなどなんとも不思議な空間です。滝の音を聞きながら竹串に刺さった『山賊焼き』を豪快に美味しくいただきました。ごちそうさまでした。

【石川明人の感動体験】

去年は人生での大きな出来事である結婚をし、仕事においてもプライベートにおいて、とても充実し勉強をさせてもらえた年でした。先月の十二月のクリスマスイヴに、二年連続同じお店でもっとおいしい料理を堪能し満足しました。その時にふと一年の出来事を思い返し、この料理のように満足ではあるが、まだまだ上達していくのだからという期待感を自分に重ねて感じました。今年はずっとがんばります。