

TRA一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人/中村 裕昌
編集/広報事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222) 3808 FAX.03(3222)3640

知識情報

環状2号線 築地市場を迂回する暫定路線で開通予定

東京都は建設中の都道「環状2号線」について、築地市場を迂回する暫定路線で開通することを決め、迂回路の建設を始めた。市場の移転の遅れにより市場を通過する区間を予定通り完成させることが困難となったため。環2は虎の門から新橋を通り豊洲までの区間で工事中。現在の築地市場の位置も横断する。2015年度完成を予定していたが、市場の移転が14年度から15年度へ先送りされたことで、市場跡地に予定しているトンネル建設が間に合わない見込みとなった。

渋谷一六本木間24時間都バス 12月から金曜日に試験運行

東京都は、渋谷一六本木間の都営バス24時間運行について、12月から試験的に終夜バスの運行を始める。金曜日の深夜のみで1時間に1本程度、運賃は昼間の2倍の400円均一にする。一定期間運行して需要動向を見たいうえで継続するかを判断する。渋谷一六本木間の都営バスは、午後11時～深夜1時頃に運賃400円の深夜バスが運行している。12月からは深夜バスの終了後、土曜日の午前1時～5時頃に終夜バスを運行する。

賃借人の専有部分に存しない看板の撤去請求が権利の乱用にあたることとされた事例

【事例】商業用ビルを所有していたAは、賃借権の負担付でビルを売却し、購入者は①「賃借権の負担が買主に承継される」②「建物には看板等がある」等の条件でYに転売した。Yは、地下の部分を賃借して飲食店XがAの承諾を得てビルの外壁・床面に設置していた看板の撤去を求めて提訴した。第一審はYの看板の撤去請求を棄却、控訴審は「本件建物の賃借権には看板の設置権原は含まれていない」としてYの撤去請求を認容。これを不服としたXは最高裁に上告した。【最高裁の判断】(1)看板は店舗の営業の用に供され、建物部分と社会通念上一体のもので利用されてきた。看板を撤去せざるを得ないと、通行人らに営業していることを示す手段はほぼ失われ、営業の継続は著しく困難となり、Xには看板を利用する強い必要性がある。(2)売買契約書の記載や、看板の位置からすると、設置はAの承諾を得たものであることは、Yにおいて十分に知り得た。(3)Yに看板設置個所の具体的な利用目的・具体的支障はうかがわれず、Yの看板撤去請求は権利の濫用に当たる。【判決】X(賃借人)敗訴部分を破棄し、Y(賃貸人)の控訴を棄却【補足意見】判決に、裁判官の一人が次の補足意見を付した。①控訴審は、看板設置個所は借地借家法31条の建物には含

まれないとしたが、特別の負担なく看板が設置されているような場合には、賃貸借契約書に明示されていなくても、賃貸借契約の内容をなしているといえることができる。②看板が借家人の独立の占有部分に存しないとの一事をもって同条の適用を否定する控訴審の解釈には賛同できない。(平成25年4月9日、最高裁第三小法廷判決)【注意点】賃貸借契約書に記載のない看板等が「賃貸借の内容をなしている」とされる可能性を示した重要な判示。看板の設置は「使用契約」等により位置や使用料等を定めるのが一般的だが、オーナーチェンジに際しては、契約書等の存在しない看板の存在確認も必要。

消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について(国土交通省)

国土交通省では、消費税率の引上げの場合に実施を予定している住宅ローン減税の拡充等の税制上の措置や給付措置について、説明会を開催するとともにホームページ及び問い合わせ窓口を設置します。詳細につきましては、

電話：0120-339-170 ホームページ：<http://jutaku-setsumeikai.jp/>まで

TRA不動産相談室のお知らせ

所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階(小滝橋通り沿い)

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371

平成25年8月「TRA不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

8月12日～16日はお盆休みとさせていただきます。

日	月	火	水	木	金	土
				1 面談	2 電話	3
4	5 電話	6 面談	7 電話	8 面談	9 電話	10
11	12 休み	13 休み	14 休み	15 休み	16 休み	17
18	19 電話	20 面談	21 電話	22 面談	23 電話	24
25	26 電話	27 面談	28 電話	29 面談	30 電話	31

不動産取引に関する電話相談 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産取引に関する面談相談 毎週火・木曜日

相談対応は弁護士がを行います。予め電話にて予約を入れてください。