



バラ

# 山本行政ニュース

編集発行人

行政書士法人

山本事務所

〒104-0061

東京都中央区銀座1-8-21

中央ビル5F

TEL 03(3567)3071

FAX 03(3567)3078

## 9月の税務と労務

国 税 / 8月分源泉所得税の納付	9月10日
国 税 / 7月決算法人の確定申告(法人税・消費税等)	9月30日
国 税 / 1月決算法人の中間申告	9月30日
国 税 / 10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告 (年3回の場合)	9月30日

9月

(長月) September

21日・敬老の日 22日・国民の休日  
23日・秋分の日

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



ワンポイント

国民の祝日に挟まれた日は「休日」 日本の祝日を定めている「国民の祝日に関する法律」によれば、「その前日及び翌日が国民の祝日である日(国民の祝日でない日に限る)は、休日とする」と定めています。暦の関係で本年9月がこれに該当し、21日の敬老の日(9月の第3月曜日)と23日の秋分の日(秋分日)に挟まれた22日が休日になっています。

# それぞれの 借地権 地上権 賃借権 違いは

不動産賃貸借をめぐる法律関係は、複雑で分かりにくいところがあります。その原因の一つとして、賃借権、地上権、借地権、借家権、使用賃借権などの紛らわしい概念が使われ、相互にどのような法的な意味の違いがあるのか分かりにくいことが挙げられます。

そこで今回は、賃借権と地上権、借地権について説明したいと思います。

## 1 賃借権（土地賃借権、建物賃借権）

賃借権は賃貸借契約に基づく権利で、民法では不動産だけに限らず動産についてもその対象としています。もっとも、実際には不動産賃貸借が大部分であり、不動産の重要な契約形態といえます。

そして、不動産には、土地と建物が含まれることから、不動産に関する賃貸借も契約形態としては、(A)土地の賃貸借、(B)建物の賃貸借、に分類することができます。

## 2 土地賃借権と地上権との違い

地上権設定契約（地上権）も土地の利用形態の1つであり、その意味で土地の賃貸借と似ていますが、両者の間には、法的には次のような基本的な相違点があります。

## 土地賃借権

借主が土地を使用収益し、その対価として賃料を貸主に支払います。

土地の利用形態として、その土地に建物を建てるだけでなく、青空駐車場、資材置場等として使用収益することもできます。

借主が貸主に対して土地を使用収益させるように請求する権利を有し、逆に貸主は借主に対し土地を使用収益させる義務を負い、「債権」関係が成り立っています。

賃借権を借主が第三者に譲渡したり、賃貸借の対象である土地を第三者に転貸することは、貸主の承諾を得ないで行うことはできません。

賃借権は登記をすることはできませんが、借主は貸主に対して登記をしようとすることはできません（登記請求権なし）。わが国ではほとんどが土地の賃借権なので、賃借権の登記は一般的に行われていません。

## 地上権

地上権は、土地に工作物または竹木を所有するために設定された契約によって成立する権利であり、土地所有者（地主）を地上権設定者、地上権を有するものを地上権者といいます。

その対価として地代を払うものが多いですが、賃借権と異なり必ずしも地代の支払いを要件とし

ません。

その土地に工作物または竹木を所有するために土地を使用する契約形態であり、建物、ガスタンク等の工作物、竹木の所有という土地の利用形態を限定したものであり、青空駐車場や露天の資材置場等として使用する目的で地上権設定契約をすることはできません。

地上権そのものは、使用者が土地に対して直接支配できる権利形態で、「物権」に該当します。

地上権は地上権者が自由に第三者へ譲渡することができます。

このように、土地賃借権と地上権を比較しますと、特に建物を所有する目的で土地を利用する者にとっては地上権設定が有利なのですが、実際には地主が主導的に決めることとなるため、地上権が設定されるケースは稀です。

## 3 借地権とは

### (1) 借地権の法的な意味

借地権は単に土地を借りる権利ではなく、法的には“建物の所有を目的とする”「地上権」または「土地の賃借権」をいいます。

### (2) 借地権に適用される法律

地上権、土地賃借権については、原則として民法が適用されるのに対して、借地権は民法ではなく、まずその特別法である借地借家法が適用されます。

## 1 契約の成立

契約とは、相反する意思表示と意思表示が合致することによって成立する法律行為をいいます。

たとえば「売ります」あるいは「貸します」などといった申込みに対して、「買います」、「借ります」といった承諾の意思表示があれば、契約が成立するわけです。これらは、文書で表す必要はなく、口約束であっても双方の意思表示が合致すれば契約になります。

契約の成立は、原則として双方の意思が合致したときです。相手が遠方の場合には、郵便などでの申込みの意思表示が先方に届き、相手が承諾の返事を出した、そのときに成立する（民法526条1項）となっています。

## 2 条件付と無効

契約の内容のなかには、「月 日必着」とか、「年以内に当該土地に建物ができたら」といったような内容が盛り込まれる場合もあります。前者は特に「定期行為」といい、バース

# 契約の成立と無効・取消し

デーケーキ、葬式の花輪の注文など、その期日を過ぎたら意味がなくなるような内容の契約をいいます。この場合には、履行期に遅れたら催告なしに契約を解除することができます、すでに支払った代金の返還請求などができます。

一方、後者の場合を特に「停止条件」といい、年以内に土地に建物ができなければ、契約の効力そのも

のが発生しません。

そのほか、見本と違う粗悪品を出されたなどのケースも、見本と同じものを売る債務を履行しなかったわけですから、債務不履行で契約を解除することができます。

また、契約では、はじめから効力を生じないケースもあります。

たとえば相手が満20歳に達しない未成年者であったり、心神喪失状態にある成年被後見人であるなど、法的に無能力者であった場合には、契約そのものが無効となるか、あるいは取消することができます。そのほか、重大な錯誤（勘違い）があった場合、詐欺、脅迫による場合、契約の内容が公序良俗に反する場合なども同様に、無効、取消しの対象となります。

## 3 無効と取消し

無効は、はじめから法的効力を生じない場合をいい、取消しは取消権者が取消しの意思表示をした場合に、最初から無効とみなされることをいいます。

## 4 契約が無効または取消しとなる主なケース

未成年者との契約	20歳未満の未成年者との契約は、基本的に親の同意を必要とする。
詐欺による契約	相手をだまして行った詐欺による契約は取り消すことができる。ただし、善意の第三者に対しては対抗できない。
脅迫による契約	暴力などで人を畏怖させ契約したような場合は、それを取り消すことができる。また第三者にも対抗できる。
虚偽表示による契約	仮装売買など相手方と通謀して意思表示をした場合は無効。ただし、善意の第三者には対抗できない。
心裡留保	冗談または相手をだますつもりで、本心と異なる意思表示をし、相手方が真意を知っていた場合は無効になる。ただし、善意の第三者には無効を主張できない。
無権代理人による契約	代理権を持っていない者が行った契約は無効。
成年被後見人による契約	成年被後見人の行った契約は取り消せる。 なお、心神耗弱または成年被後見人が行う契約は、裁判所が決定した保佐人の同意が必要。
公序良俗違反	殺人などの公序良俗に反する契約は無効。

## 天地人

NHKテレビで放映中の大河ドラマ『天地人』は、戦国武将、上杉謙信と景勝の参謀であった直江兼続を主人公にしたものです。兼続の善政、経済政策は、現在の経済でも学ぶところは多いものです。兼続の断行した「非リストラ」「ワークシェアリング」「社内ベンチャー」の内容を紹介しましょう。

兼続は、関ヶ原の戦いで敗れた西軍に参加していた上杉家の存続を、交渉の末勝ち取ることに成功します。しかし当然のことながら減封処分が下されます。120万石を誇った石高は四分の一の30万石にまで減らされて、領地も米沢へと替えられてしまいます。上杉家にはおそらく3万人あまりの家臣がいたはずですから、石高に合わせて、本来ならば2万2,500人を解雇して、7,500人くらいにまで整理しなければ財政は立ち行かないはずですから、兼続はリス

トラをせずに米沢へ入っていくのです。

雇用を維持したからには給料を出し続けなければなりません。兼続は6万石あった自分の禄高のうち、なんと5万石を家臣たちに分け与え、従来の三分の一の禄を保証したのです。そして残った1万石のうち半分の5千石は兼続直属の家臣団に分け与えたのです。まさに現代のワークシェアリング的発想をとったのです。

また、人々が住む場所をあてがうため、下級武士に荒蕪地の開発をさせて家を作って住ませ、同時に救荒作物の豆やソバを作らせています。課税免除や農民への実質的な減税も行っています。これらは家臣、農民たちにとって、非常にやる気の出る政策だったことでしょう。だからこそ、その後の荻金山、半田銀山の開発や新田開発を人々の尽力によって行っていくことができました。米沢は鯉料理が有名ですが、鯉の養殖を始めたのも兼続のアイデアです。社内ベンチャーの特産物を作ることで領国を興そうと奮闘もしていたのです。

### ナポレオン帝国の組織心理学

ナポレオンは、恵まれない男だったようです。身体は堅固とは言いがたく、屈強な軍人たちの中に入ると小男の類だったようです。書く文字は間違いが多く、女性にはもてません。一方、すべてに恵まれたのが部下のマルモン。ナポレオンがマルモンに勝てるものといえば軍才と軍功だけでした。

マルモンは、元帥に叙任されましたが、その後は地方総督や、敗戦の色が濃くなってきたポルトガル戦線に赴任を命じられ、ナポレオンを裏切ることになりました。この事例は、現代企業にあてはめても十分通用します。どんなに経営理論が発展しても、人間が行う以上、経営者や従業員間の心理や互いの人間関係は、個々の企業の行く末に大きく影響を及ぼすことになります。

### クラウド・コンピューティング

クラウド・コンピューティングなるものが新聞紙上に現れ始めました。パソコン上で動くデータやソフトウェアを管理する数多くの装置を1つに束ねるものです。このクラウド・コンピューティングとモバイルの結合が、何十年ぶりのコンピュータ世界の技術革新の一つになるようにしています。

クラウド・コンピューティングとは、情報がそれぞれの装置の要素にはなっておらず、一つのデジタルの“クラウド”（雲）に一体化されており、さまざまな装置から指先を動かすだけで必要な情報を入力できるというものです。

3.4兆ドル市場の世界のIT産業にとって、これによる経済効果は大きいものです。今年IT市場は3.8%収縮すると予想される一方で、これから先の2、3年については、クラウド・コンピューティングに期待を寄せています。