

その後いろいろ経過や内容があるのですが、詳細は省略して結論は契約無効、手付金は返還しろという判決でした。

「要素の錯誤」があったという事ですね。法律用語はむづかしいですね。この判決でいわれている「要素の錯誤」とは、すなわち借地権の存続期間と更新の事なのです。そこで借地権について簡単にお話しさせて下さい。借地権とは地上権と土地賃借権と有り

・地上権とは物権といわれいったん設定されると所有権に近い強い権利をもち地主の承諾を得なくても自由に第三者に権利を譲渡したり、貸したり出来ます。これは一般には少く多いのが賃借権です。

・賃借権は債権であり、第三者に譲渡したり貸したりするには全て地主の承諾がいります。

そこで借地、借家法により権利の弱い部分を保護しているのです。大正10年に制定されて以来、平成4年7月31日現在の世の中にあうように大きく改正されました。さて先程お話ししたトラブルの借地20年経過の問題ですが、国民財産の保全という立場から建物のある場合は当然更新出来る事であったものを間違っていた訳ですね。

ちなみに新しい借地、借家法では建物が木造やその他に関係なく一律に30年となります。更新は一回目は20年、2回目以降は10年となります。もちろん当事者がこれより長い期間で定めればそれも有効です。更新が1回目より短い期間と定めたのは双方の事情の変化に対応して適切に権利調整が出来るようにする機会を多くする為です。もちろん先程申し上げました様に法律はでありトラブルに備えたものですが、双方の合意で行うものはこの限りではないという事です。余り長くなると御迷惑ですのでこの辺でやめます。

臨時理事会

開催日時 平成9年12月9日(火) 13:30~14:30

開催場所 三条ロイヤルホテル2F

出席者 米山 落合 佐藤(義) 吉川 堀川 長谷川(博) 大野 本間(建) 今井
小林 山本(充) 佐藤(啓) 梨木 出席者13/14名

協議事項 1. 中田久美を迎えてのバレーボール教室開催実行プロジェクトチームの件 承認

委員長 山本 充、副委員長 本間茂男

委員 山本 賢、芦田義重、柄沢憲司、布川和雄、落合益夫、梨木建夫、
山崎 勲、佐藤義英、加藤 實、長谷川恵慈

2. 燕三条駅より万国旗寄付の件 差し戻し

3. 五十嵐良子さんよりの英語ミュージカルの後援の件 承認
1/6例会で五十嵐良子さんより説明してもらう

12月16日例会: クリスマスパティー 於おゝ乃 18:30~

12月23日例会: 天皇誕生日 (休会)

12月30日例会: 休会

1月6日例会: 新春例会 於三条ロイヤルホテル 12:30~

1月13日例会: ロータリー理解月間ロータリー情報委員会・卓話 石丸 進会員



三条北ロータリークラブ週報

ロータリーの心を

あなたの住むところ

私たちの世界

そこに住むすべての人々に

国際ロータリー会長 グレン W. キンロス 第2560地区ガバナー 久保田昭治

会長/米山 忠俊

幹事/吉川 吉彦

SAA/長谷川 博一

例会日/火曜日 12:30~13:30

例会場/三条ロイヤルホテル ☎34-8111 FAX34-8114

事務局/三条市西四日町3-15-34
ヒューマン・ハーバー内 ☎35-7160 FAX33-8972

例会日

1997. 12 . 9

累計 No 540

当年 No 23

行事: 卓話「不動産取引のトラブルについて(特に借地権)」布川和雄会員

出席: 本日の出席 54名中 39名

先々週の出席率 54名中 42名 79.63%(前年同期82.14%)

【11月の出席状況: 会員数54名 例会数4回 平均出席率84.72%(前年同月88.39%)】

先週のメークアップ: 12月3日三条RCへ 山上茂夫さん

4日加茂RCへ 高橋彰雄さん

8日三条南RCへ 外山晴一さん

ビジター: 三条RCより 渋谷健一さん、外山雅也さん

三条南RCより 橋本和雄さん、横山準司さん、永桶栄資さん

オブザーバー: 安田貞夫さん(1月より入会予定)

会長挨拶: 米山忠俊

年末にはまだ少し日がありますが、本日がホームクラブでの今年最後の例会となります。

今日の例会に安田貞夫さん(新入会員予定者)が出席されています。安田さんには今日は気軽におつき合いを頂き見学して頂ければと思います。

今日目をさますとAM6:00でした。窓の外はまだ、まっ暗で陽が短くなった事を新ためて感じました。冬至10日前が一年で一番日中が短いといわれており、調度この頃がその様ですね。毎日バタバタして急がしいめをしておりますが残り少い日を1日1日大事にしていきたいと思います。これから年末に向い皆様には風をひかないよう、事故に巻きこまれないようくれぐれも気を付けて年を納めて頂きますようお願いしております。

おかげ様で米山年度もようやく折り返し地点を向えました。前半を振りかえってみますといろんな事があり思い出が多く充実した半年でした。

◎クラブ運営も前半はクラブ奉仕を中心に

・例会場の雰囲気造り(食事、席について)

・会員増強の推進(女性会員も視野に入れて)

- 出席率の向上（意識の高揚）
- 親睦をさらに深める（ご夫人同伴のグルメ例会、親睦旅行）

等活発に皆さまから実施頂きました。私の考えた以上の内容であったと思っております。

これも会員皆様方のおかげと喜んでおります。

新年からの後半は「ロータリーの心を」四大奉仕を通じて計画通りに実施し米山年度のまとめを
と考えております。皆様の特段の御支導と御協力を宜しく願います。

次週クリスマス例会が今年の最後の例会となりますので盛大にかざり北クラブの打ち上げとし新
しい年を楽しく迎えたいものと思います。

幹事報告： 吉川幹事

- ・クラブ奉仕大委員長より 1998年国際ロータリー第89回年次大会のご案内 登録及び宿泊申込書
送付について
- ・明るい町づくり推進委員会より 寄付の御礼
- ・三条市吹奏楽団より ファミリーコンサートの招待状送付
期日 平成9年12月21日（日）
会場 三条市中央公民館
- ・「ダメ・ゼッタイ。」国連支援募金事務局より 寄付の御礼
- ・三条クリーン協議会より 第四回担当者会議開催のご案内
日時 平成9年12月17日（水）午後6：30～
会場 三条ロイヤルホテル
- ・群馬境RCより 2560地区地区大会俳句集の送付について

委員会報告：

- 親睦委員会
クリスマスパーティー
- ◎親睦委員会
次週のクリスマスパーティーの出欠の確認願います。
- ◎プログラム委員会
来年1～3月例会の予定表
2月28日は例会日変更ですので確認して下さい。

ニコニコボックス： 9日現在累計 685,000円

橋本和雄君 （三条南RC）久しぶりにメーキャップさせて頂きました。何かとお世話になっ
ています。

橋本和雄君 度々メークアップさせて頂きますので一今后ともよろしく願いいたします。

米山忠俊君 ホームクラブ今年最後の例会がきました。皆様のおかげです。今年も大変お世話
になりありがとうございました。クリスマス例会が本当の最後の例会となりま
す。楽しくしめくくりをやり新しい年を向えましょう。

吉川吉彦君 布川会員の卓話をまっていました。じっくりどうぞ、安田さんを歓迎して。

小林満君 米山会長から妻あてに達筆なるお手紙を頂きました。ありがとうございました。
会長の心づかいに感謝。

坂内康男君 本年度最後の会員卓話布川さんごくろうさんです。楽しみです聞かせて下さい。

梨木建夫君 今日の席順はゴルフのシングルばかりです。柄沢さんが76を出したそうです。仕
事をしているのでしょうか。羽賀さんがちんもくしています……。布川さんの卓
話きたいしています。ガンバレー、

羽賀一夫君 柄沢さん、先日ゴルフで76で回れたそうですね。お目出とうございます。今度、
仕事もゴルフも両方うまく行く方法を教えて下さい。無料でね。

本間建雄美君 本日の卓話、布川さん大変楽しみにしていました。宜しくお願い致します。又、
安田貞夫さんヨーコソ、楽しんで下さいこのヒトトキを。

馬場直次郎君 ふるさとのなまりなつかし停車場に……。石川たく木の歌のように下田なまりの布
川さんのスピーチ楽しみにしています。

久保博君 申し訳ありません。早退させて頂きます。

山本充君 BOXに協力

長谷川恵慈君 ニコニコBOXに毎度ありがとうございます。布川さんの卓話楽しみにしていま
す。

卓話： 「不動産取引のトラブルについて（特に借地権）」布川和雄会員



今日不動産の取引に於て生じるトラブルの内で借地権の問題につ
いて少しお話しさせていただきます。以前の卓話で確か定期借地権につ
いてお話しをさせてもらいましたが、今日一般的な普通借地権の話で
す。

その前に不動産取引のトラブルは建設省の調査では昭和52年、今か
ら20年前はおおよそ3万件の数があったとされていますがその後年々減
少してきており平成に入るとおおよそ1万1千件位に減少してその後現
在まで大体同じ位の数で推移しております。その内で最多いのが重要
な事項の説明がなされていない事が約30%を占めています。もっとも素

人同士の場合は法律的にも実際的にもわからなくてのミスが多いわけですが少しでも業者が介入を
しているとわからないではすまされません。

そこで一つ例を申し上げて見ます。

「ある土地を木造の建物所有目的での賃貸借が20年間の期間を定めてなされたと思って下さい。
その後貸主（地主ですね）が死亡して子供がそれを継承しました。そして20年の期間がすぎてその
土地を売却する事にしました。借地していた人が買入する事になったのですが、その際業者に代理
をしてもらった訳ですが、期間が満了していたため借地権は消滅した旨の説明が有りその言葉を信
用して更地の価格を基準として売買価格を決定して契約がなされ手付金の授受が行われました。し
かしその後、買主は他の人よりアドバイスを受け売主が代金の支払いを求めたところ、この契約は
要素の錯誤があるので無効であると主張して解約手付金の返還を求めトラブルに発展して裁判にな
ったのです。