

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

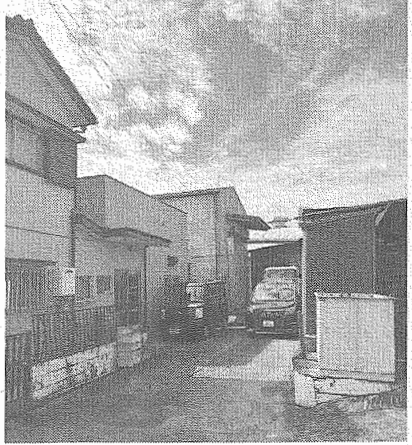
第454回

不動産取得税が非課税で登録免許税が減額される。私有地と公的利用の調整といえる。

しかし、公衆用道路の趣旨は必ずしも周知されていない。路地状部分を持つ旗竿地の事例で、路地状部分が前面で市道に接する隣地の一部を含めて公衆用道路に指定されている。旗竿地を訪れた際、土地の有効活用のために公衆用道路に含まれる隣地部分の取得を申し込むことに

地を分譲するために駐車場契約が解除されたという。次に現地に行くと、隣人が所有する公衆用道路部分にその方の車が置かれていた。自分の土地と知ったら自分のために使いたくないが、寝た子を起こしたような複雑な心境だ。

問題解決は容易ではない。公衆用道路の排他的利用は逸脱行為だが、駐車に関するものとして警察が取り締まるのは道路交通法



事前に近隣同士で取り決めを明確にする必要がある

## 公衆用道路のトラブル予防

取引の中でも重要なポイントと感ずる。

公衆用道路とは必ずしも道路法上の道路に限らず、一般の交通の用に供する道路であることを表す不動産登記上の地目である。公衆用道路は私有地であっても、所有者以外の多数者が特段の断りなく利用することが通常で、固定資産税、都市計画税、

## 趣旨や恩恵説明し納得感を

なった。

1 回目の交渉では、隣地所有者は公衆用道路が私有地で、かつ、一部を自分が所有していることを初めて知ったようだったが、土地を譲ること

の道路で、私道は該当しないことが多い。長期になれば車庫法の取り締まりも可能だが短期では難しい。市区町村も公法上の道路以外の対応は困難だ。

【教員のコメント】開設時の信頼関係がいつまでも維持できるとは限らず、民法の相隣関係では建築基準に対応できない。所有者と利用者、排他的利用と共同利用、公法と私法が複雑に絡む私道のトラブル予防に高い不動産リテラ



田地川 美祐  
不動産学部4年

とに快く合意してくれた。少し経つとやはり売れないとの回答があった。理由は、市道の向こう側に駐車場として借りていた土地が

と難しい。トラブルを予防し、訴訟を回避するには、社会全体の不動産のリテラシーを高める必要がある。

最終的に訴訟するとしても、裁判になれば住民同士の関係性を戻すことは難しい。トラブルを予防し、訴訟を回避するには、社会全体の不動産のリテラシーを高める必要がある。