

～不動産・相続・会社法人登記・法務・行政手続に関する情報を毎月お届けします～

発行者:タスク司法書士法人・タスク行政書士法人

大阪事務所:大阪市中央区本町二丁目2番5号 本町第2ビル7F

東京事務所:東京都千代田区神田多町二丁目11番地カツミビル7F702

(TEL)06-6210-1270

(TEL)03-3525-8282

HP:<http://task-legal.or.jp>



★今号のTOPIC★ 用益権について

用益権は物権（人が物を支配するための権利）の一つです。用益権とは「使用収益権」の略であり、その名の通り、他人が所有する土地をある目的のために使用収益する権利のことをいいます。では、どのような目的を達成するためにどのような権利を行使する必要があるのか、その種類や内容について詳しくみていきましょう！

用益権の種類

「土地の使用収益を行うための権利」が何でも用益権と認められているわけではなく、法律上規定のあるもののみが用益権と認められています。

民法において規定されているのが**地上権**、**永小作権**、**地役権**、**入会権**、**鉱業権**、**漁業権**

民法以外の法律において規定されているのが**鉱業権**、**漁業権**

上記6種類の権利のみが用益権となります！

そして、このうち利用される頻度が高いものが**地上権**、**地役権**です。



地上権

地上権とは、「工作物・竹木」の所有を目的として他人の所有する土地を利用する権利です。民法上、「工作物」とは土地に存在する全ての人工物を指します。

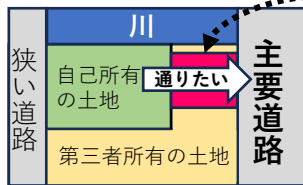
個人間で利用されることは減多になく、企業を始めとする法人が第三者の土地に事業用建物（マンション、工場など）を建てたり、その他工作物（鉄塔、橋など）を設置したりするために利用されます。

また、土地の上空に電線を通したり、地下にトンネルを掘り地下鉄を通したりするため、対象土地の空中部分や地下部分に範囲を定めて地上権を設定する「区分地上権」といったものもあります。

地役権

地役権とは、第三者の土地を自己の土地の利益になるよう利用する権利です。代表的な地役権として下記のようなものがあります。

「通行地役権」自己所有の土地から公道に出る際、第三者所有の土地を通るのが都合が良い場合に、第三者の土地の一部を通行させてもらうために設定します。



「狭い道路には隣接しているけど、主要道路に出たい！」という場合に、赤い部分に地役権を設定する。

「日照地役権」自己所有の土地の近辺に高層建物が建設され日照を阻害されるのを防ぐため、近隣土地に対し設定します。

その他の用益権

「永小作権」自己が耕作・牧畜を行うため、利用料（小作料）を支払い第三者所有の土地を利用する権利

「入会権」地域の住民が森林、原野等を共同で利用するために設定する慣習的な権利

「鉱業権」一定の区域において鉱物を採掘し取得するために設定する権利

「漁業権」一定の水面において特定の漁業を一定期間排他的に行うために設定する権利

賃借権

賃借権とは、第三者が所有する土地や建物を有償で借りることができる権利であり、賃貸人（貸す側）と賃借人（借りる側）の賃貸借契約によって成立します。

賃借権は債権（人と人が契約することにより生じる権利）であり物権ではないため用益権とは異なりますが、性質としては地上権とよく似ており、特に土地については地上権と賃借権はいずれも「借地権」として法律に規定されています。（借地借家法）

賃借権は用益権とは異なるものの、第三者の土地を利用するための権利として最も利用されています。

タスク司法書士法人・行政書士法人では不動産の手続きに幅広く対応しております。ぜひお気軽にご相談ください！

次号の予告TOPIC 『訪問看護事業について』

