

「法律・建築基準」 ～権利～

入会権【いりあいけん】

一定の地域の住民たちが山林や原野を共同で管理して、薪や山菜、草木を採取したり、家畜を放牧するなどして利用する慣習上の権利です。天然林の育成や人工植林をしている集落もあります。共有、または地役権に準ずる物権。入会権は登記できませんが、登記がなくても第三者に対抗できます。そのため、入会権があることを知らずに別荘を建てようとして、入会地の住民と紛争になることもあります。山林や原野を取得する場合には入会権の有無を確認することが重要です。

永小作権【えいこさくけん】

小作料を支払って、他人の土地で耕作や牧畜などを行なえる物権です。現在、新規で設定される例はほとんどありません。もともとは荒地を自ら開墾した者が、半永久的な耕作権を持つという慣習的な関係から生まれました。永小作権の存続期間は、民法で20年以上50年以内と規定されています。特段の期間の定めがない場合は30年。更新する場合は最長50年となります。また農地法の適用を受け、農業委員会が小作料の標準額を定めることができます。

区分所有権【くぶんしょゆうけん】

マンションの所有権には、いくつかの種類があります。購入者一人の自由にできるのが専有部分で、この部分の権利が区分所有権です。店舗や事務所として1フロア全体を区分所有することもあります。共用部分や敷地は、専有面積割合（建物全体の合計専有面積に対する区分所有している専有面積の割合）による持ち分の共有という形なので、購入者が自分で勝手に処分することはできません。区分所有権を売買すると、共有持ち分も自動的に付いてきます。

先取特権【さきどりとっけん】

ある債権者が、債務者の財産から、ほかの債権者に先だって優先的に弁済を受けられる権利です。民法で定められた法定担保物権の1つで、例えば多数の債権者がいて、債務者のすべての財産を換金処分して債権額に応じて分配されるような場合に、先取特権を持っているものは一般債権者に分配される前に弁済を受けることが認められています。ただし、不動産の先取り特権は、登記しておかなければほかの債権者に対して優先権を主張できません。

敷地利用権【しきちりようけん】

マンションの敷地を利用できる権利を「敷地利用権」といいます。所有権と借地権があり、所有権の場合は持ち分の共有、借地権の場合は準共有になります。敷地利用権を専有部分の区分所有権と切り放して処分することは原則としてできません。また、専有部分と一体の権利として、敷地権の持ち分が登記簿の表題部に登記（表示登記）されます。その後、マンションを売買するときには、専有部分の移転登記だけで済み、土地の登記は必要ありません。

質権【しちけん】

債権者が担保のために引き渡しを受けた質を手元に留置して、弁済がない場合に、その質によって優先的に弁済を受ける権利のことです。担保物権の1つ。質権設定契約で成立する。約束を履行するための保証として、または借金のかたとして預けるものを「質」といいます。いわゆる質屋という大衆金融の担保形態として広く使われています。不動産の質権は、建物にかけた火災保険金請求権や、借地借家などの保証金返還請求権に設定する形が一般的となります。

専用使用権【せんようしようけん】

マンション等の共用部分のうち、バルコニーや専用庭など特定の部分について、ある区分所有者が専用で使える権利のことです。専用使用権があるといっても、勝手にバルコニーを囲ってサンルームにしたり、専用庭に倉庫を作ったりすることは許されません。避難通路としても利用されますので、住民の共有財産として良好に管理する義務があります。他に専用使用権としては、玄関ドアや窓のサッシなどがあります。駐車場は専用使用権の対象になりません。

短期賃借権【たんきちんしゃくけん】

入居している賃貸住宅が競売にかけられて、落札した新しい所有者から立ち退きを迫られた場合、3年以内（土地は5年）の短期賃貸借契約なら、前の所有者との契約が保護され、契約期間中は居住できる権利です。2004年4月に民法の一部改正により廃止されました。もともとは、善意の賃借人を保護するのが目的でしたが、競売にかかった賃貸物件に居座って法外な立ち退き料を請求する「占有屋」を排除するために保護制度がなくなりました。

地役権【ちえきけん】

特定の目的を達成するために他人の土地を利用する権利で、当事者の契約によって生じます。賃借権や地上権を設定することもできますが、公道へ出るための通行権を設定する場合や他人の土地を通らないと給排水管などを本管につなげない場合など、より軽い負担で解決できるような場合に設定されます。権利の種類は所有権などに従属する物権。また、利用する他人の土地を「承役地」、それによって利益を受ける自分の土地を「要役地」といいます。

通行権【つうこうけん】

建物を建てて利用するために、他人の土地を通行する権利のことです。いくつかの種類がありますが、囲いよう地通行権と通行地役権が代表的です。前者は、周りをほかの土地に囲まれて公道に出られない袋地の場合に、周囲の土地＝囲いよう地のうち損害の一番少ない場所、つまり公道への最短距離を通行できる権利です。後者は、道路には面していませんが、より便利な道筋を使うために、他人の土地を通れるように地役権を設定して通行の権利を確保することです。

物権【ぶっけん】

民法で規定された権利のひとつです。特定の物を支配することを他人に認めさせることができ、非常に効力の強い権利で、占有権、所有権、地上権、永小作権、地役権、入会権（いりあいけん）、留置権、先取特権、質権、抵当権の10種類あります。また、他人の所有する土地を一定の範囲で利用する用益物権と、債権を担保するための担保物権という分け方もあります。鉱業権、採掘権、漁業権、入漁権などのように、民法以外の法律で認められた物権もあります。

留置権【りゅうちけん】

他人の所有物に関する債権を持っている人が、保全のためにそれを所持（占有）している時に、債務者から弁済を受けるまで対象物を自分の支配下に置く権利です。民法で定められた担保物権の一種。たとえば住宅の売主は、購入者から代金の支払いを受けるまで物件の引き渡しをせずに留置することができます。これを留置権の行使といいます。ただ、留置権者は、その対象物の保管に必要な範囲から外れるような形で勝手に使用することはできません。