

## 調停と借地非訟事件

### I、地代・賃料の増減額請求は調停

- ① 土地に対する租税その他の公課の増減
- ② 地価の上昇・低下その他の経済事情の変動
- ③ 近傍類地の地代と比較して著しく相違することとなった場合

話し合いがつかない場合、まず、裁判所に調停の申し立てを行う。

(調停前置主義)

調停とは調停委員会が紛争当事者の主張を聞き、アドバイスするなどして当事者の合意による解決を図る制度です。当事者が調停案に合意したら調停調書がさくせいされ、この調停調書は判決と同じ効力を持ちます。

### II、借地条件の変更及び増改築の許可は借地非訟事件

※借地非訟事件の種類。

- 1、建物の構造等に関する借地条件変更申し立て事件 (条件変更事件)
- 2、増改築許可申し立て事件 (増改築事件)
- 3、賃借権譲渡または土地転貸許可申し立て事件 (譲渡事件)
- 4、競売または公売に伴う土地賃借権譲渡許可申し立て事件 (公競売事件)
- 5、借地権設定者の建物及び土地賃借権譲受申し立て事件 (介入権事件)

※借地非訟事件の管轄裁判所

借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない(管轄することができる)(新借地借家法：平成4年8月1日施工その後改正あり)

※民事訴訟のように当事者主義(当事者が主張した事実だけが裁判所の判断となる)ではなく職権主義(裁判所は一切の事情を考慮しなければならず、当事者の主張していない事実をもとに判断することも認められている。)の原理で審理が行なわれる。