



vol.21

東日本大震災の復興と 不動産の登記(その3)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

「プロローグ」

先の阪神・淡路大震災の復興事業では、多くの地区で土地区画整理事業が導入され施行されました。東日本大震災の災害復興に当たって、考慮すべき土地区画整理について、今回は考えていきたいと思います。

はじめに

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、①曲りくねった道路や公園などの公共施設の整備、②宅地等の利用増進を図りつつ、雑然とした街並みの区画を整理することを目的としています(土地区画整理法第2条)。

歴史的には、大正12年の関東大震災における東京、横浜の復興区画整理事業、また、第二次世界大戦による戦災都市の復興には戦災復興都市計画事業として、数十年にわたり土地区画整理事業が実施され、市街地の復興と区画が整理されました。

なお、農地については、土地改良法(昭和24年施行)により区画の整備などが行なわれています。

区画整理の仕組みと換地処分

土地区画整理事業の仕組みは、従前のもとの土地(従前地)と、換地後の土地の位置を移動させた形で土地の区画を整備配置します。それに併せて、道路や街並みを整然とした街区につくり直します。換地後の土地が同じ位置に換地されることを「現地換地」と称し、従前地以外の位置に移動することを「飛換地」と呼んでいます。

被災地における土地区画整理の問題点

- 境界と筆界の峻別
- 境界が不明な場合の処理
- 公図と現況の違い
- 官・民の境界の確定

さらにこれらの事業における道路・公園といった公共施設等の整備には、工事費や補償金などが必要と

なることから、その費用の捻出のために保留地を売却するなどして、地権者の換地後の土地面積が減少されることもあります。

災害復興の理想図は誰でも描けますが、その実現が難しいのは、問題の所在が個々の人間関係によって多様であるということです。

被災地の境界問題

(1)地震によって土地が水没し、地上からその姿を消してしまった場合

その境界がどのように処理されるのかは深刻な問題です。

境界争いは、昔から難しい問題の一つとされています。それはもともとある境界(筆界)と現実に占有支配している所有権界(境界)の範囲をめぐる、境界と筆界の峻別化の争いだからです。

(2)近隣の境界が不確定の場合

①境界標や塀がなくなり、境界が不明な場合
 相隣地主の双方が、現況を確認し合うことで合意ができる場合、境界標や塀の再設置で解決が図られますが、双方の境界主張が異なる場合は、行政の解決が訴訟による解決になります。

②公図と現況が異なる場合

公図は、必ずしも正確なものではありませんので、最終的には裁判による解決とならざるを得ません。しかしその場合においても地番や地形、位置関係などの確定は行政との関連で難しいものになると思います。

③官地との境界

道路や水路など、官と民の間における境界の確定は、関係者との協議など時間を必要とする事案が多く、その解決には当事者の努力が必要です。

「東日本大震災の復興と不動産の登記」は今回で終了となります。被災地の住民の理解と合意を得られた復興案が、計画的に実行されることが望まれます。



vol.357

保険会社が管理組合に対して 行なった保険代位による 求償請求が棄却されたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」
 「当社管理のマンションで、区分所有者が漏水等で家財を損傷したとして損保会社から保険給付金を受領したのですが、その損保会社が管理組合に対し共用部分の管理不備を理由に同額の求償請求をし、組合も当社も困惑しています。応じなければならぬのでしょうか？」

保険代位の行使には 法的解釈の難しさも

保険代位という制度があります。保険事故の発生に伴い保険金の給付を行なった保険者は、事故が第三者の行為に起因する場合に、被保険者の第三者に対する法律上の請求権を支払金額の限度で代位することができるとする制度です(保険法25条、商法662条1項)。

損保会社は給付金を支払い後、可能であれば保険代位で求償権行使を図りますが、代位には一定の要件が必要で難しい法律的問題を含んでいます。

最近、類似事案で保険代位の請求についての判決がありました。



都内某地で昭和49年建築、各階6戸、3階建マンション(全18戸)の1階東端に位置する101号室で、平成19年10月、内装クロス表面や床CFシートにカビや剥離、畳には吸湿による腐食等、室内全面におよぶ損傷が発生。平成20年2月、区分所有者Aは損害保険契約を締結していたX保険会社(以下X社)から385万2822円の保険給付金を受領しました。

一方、同19年10月30日に同マンションの104号室と102号室の各床下ピット内の洗面、浴室排水系統の排水管(マンションの共用部分)で漏水が発生し、管理組合がその管理する共用部分の損害保険を契約したY保険会社に事故報告の上、修繕を実施。X社とY社の鑑定人が一部共通した関係で、Y社の鑑定人の調査書面(101号室床下ピット内の調査を含む)がX社に送信される事態もありました。

その後、X社は管理組合に対し、床下ピット内の漏水事故が101号室のカビ等の原因であり、漏水は組合の管理不備による不法行為であると主張し、保険代位によりX社がAに支払った金385万2822円の支払いを求めて組合を提訴しました。

裁判所は事実関係を詳細に調べた上で、「101号室南側は断熱材がなく、同室は三面が外気に接し、結露の生じ易い構造であり、1階の他の5室も結露やカビに悩まされていた」101号室のカビ等が104号室と102号室の床下配水管の漏水事故以降に生じたことを認めるに足りない「102号室や104号室の床下ピット内に多量の生活排水が漏れた痕跡は見当たらない」等から「101号室のカビ等は漏水事故とは無関係な結露による可能性が高い」と判示し、X社の保険代位請求を棄却しました(平成23年4月25日 東京地裁31部判決)。

本件は、この判例を参考として、損保会社とよく話し合ってみてはどうでしょう。

「ATBB」へログインすると
 動画でもご覧いただけます。
 左メニューの「ATBB動画」をご覧ください。



サービス付き高齢者向け住宅について

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

【「相談」】
「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正されるそうですが、どのような改正ですか。また、それによって税制改正はどうなりますか。

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設

前記の法律の改正(平成23年10月20日施行)により、事業者は、都道府県知事の登録を受けることができるようになります。ここでいう事業とは、高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業をいいます。

なお、都道府県知事は、規模・構造・設備、サービス、契約内容等に関する一定の基準に適合していると認める時は、その登録をしなければなりません。また、登録を受けた事業者には、誇大広告の禁止、登録事項の公示、契約締結前の書面の交付および説明等が義務付けられます。

この制度の創設により、①高齢者円滑な賃貸住宅の登録制度、②高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度、③高齢者居住支援センターの指定制度は、いずれも廃止されます。

なお、登録を受けた場合には、老人福祉法に規定する有料老人ホームに係わる届出義務は適用除外とされます。

さらに、(独)住宅金融支援機構は、この制度により登録される賃貸住宅にするため、事業者が既存住宅の購入に必要な資金の貸付けができるようになります。

税制上の優遇措置について

●所得税・法人税
登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅

床面積要件

区分	床面積要件	控除額
①サービス付き高齢者向け住宅	30㎡以上 240㎡以下	1,200万円/戸
②戸建以外の貸家住宅(①以外)	40㎡以上 240㎡以下	
③①と②以外	50㎡以上 240㎡以下	

(注)新築の認定長期優良住宅については、控除額が1,300万円となります(平成24年3月31日まで)。

また、新築住宅用地の税額から4万5,000円または敷地面積200㎡相当額(建物の延床面積の2倍まで)の税額が減額される特例があります。この特例は住宅の敷地の特例ですが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地では、その上にある住宅の床面積要件が、上記同様30㎡以上240㎡以下とされます。

割増償却率

新築または取得の時期	割増償却率	
	耐用年数35年未満	耐用年数35年以上
平成25年3月31日まで	28%	40%

(注)入居契約が賃貸借契約であり、各独立部分の数が10以上ある共同住宅または長屋で、その床面積(共同住宅では、当該各独立部分に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分の床面積を除く)が25㎡以上のものである各独立部分に限定されます。

宅について、次の割増償却が受けられます。

●固定資産税

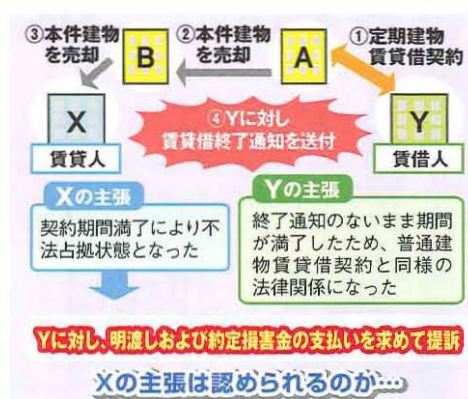
登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅について、新たに課税される年度から5年度分、固定資産税額の3分の2相当額が減額されます。この減税の対象となるのは、賃貸住宅の数が5戸以上であり、床面積が30㎡以上280㎡以下とされ、床面積の下限が、30㎡以上に引き下げられます。

●不動産取得税

不動産取得税では、新築住宅の課税標準である固定資産税評価額から、1200万円/戸が控除される特例があります。この特例の対象となる登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅の床面積要件は、30㎡以上240㎡以下とされ、床面積の下限が、30㎡以上に引き下げられます。従って、新築住宅に対する1200万円控除の特例の床面積要件は、次のようになります。

定期建物賃貸借契約期間満了後の 賃貸人による終了通知が認められた事例

正しい取引のために
(財)不動産適正取引推進機構
vol.303



【ケース】

Aは、平成16年8月5日付けで、当時所有していた本件建物について、Yとの間で期間を平成16年8月1日から平成19年7月31日までとする、事業用の定期建物賃貸借契約を締結しました。Aは、平成18年12月、本件建物をBに売却し、さらにBは、平成19年6月、Xに売却しました。これにより、Xが本件定期建物賃貸借契約における賃貸人たる地位を承継しました。

Xは、契約期間満了後の平成19年11月19日、Yに対し「賃貸借終了通知」を送付し、本件定期建物賃貸借契約の期間が満了していること、同通知到達後6か月の経過をもってこれら賃貸借契約が終了することを通知し、本件建物の明渡しおよび約定損害金の支払いを求める訴訟を提起。一方Yは、通知のないまま期間が満了したため、普通建物賃貸借契約と同様の法律関係になったと主張しました。

【解説】

裁判所は以下の通り判示し、Xの請求を容認しました。

①定期建物賃貸借契約は期間満了によって確定的に終了し、賃借人は本来の占有権原を失う。た

だし、契約期間1年以上のものについては、賃借人に終了通知がされてから6か月後までは、賃貸人は賃借人に対して定期建物賃貸借契約の終了を対抗することができないため、賃借人は明渡しを猶予されるのであり、契約終了通知が期間満了前にされた場合と期間満了後にされた場合とで異なるものではないと解するのが相当である。

②法文上では、通知期間経過後の通知については、いつまでに行なわなければならないかについての限定はない。また、Xが平成19年11月19日になって初めて契約終了を通知し、この間賃料等を受領していたことなどの事情をもって、XとYとの間で、黙示的に同年8月1日を始期とする普通建物賃貸借契約を締結したものと認めることはできない。従って、Xは本件通知から6か月が経過した後の平成20年5月20日から契約終了をYに対抗できるものと認められる(平成21年3月19日 東京地裁判決)。

【総評】

定期建物賃貸借契約の契約期間満了までに終了通知が行なわれなかった場合の契約期間満了後の法律関係等については争いがあり、概ね①終了通知をして6か月経過すると明渡しを主張できるとする考え方、②期間の定めのない普通借家契約となり、終了通知をしても明渡しを主張できないとする考え方に分れています。本判決は事例判決ではありますが、裁判所がこの点について初めて判断を示したものであり、建物賃貸借契約の実務上も参考となる事例といえます。