



マンションの建替えを考える(その1)

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」

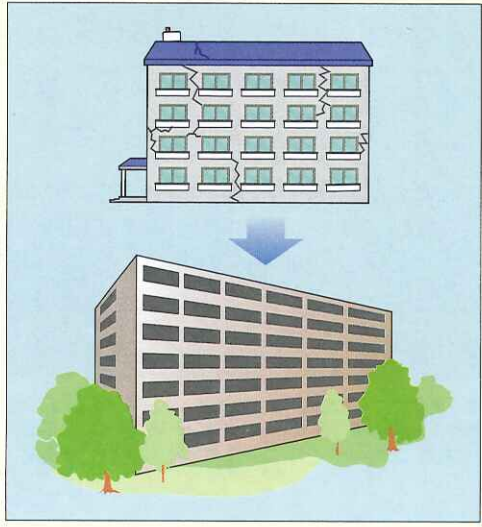
平成7年の阪神・淡路大震災では、相当数の分譲マンションが倒壊し、建替えに当って、居住者の権利保障や金銭的負担を始め、総会や建替え決議の手続き問題、反対者に対する金銭的補償など、さまざまな問題が浮彫りとなりました。

東日本大震災においても、分譲マンションが被災し、建替えの必要性についての報道がありました。マンションの老朽化問題と併せて、今号から建替え問題を数回に分けて考えていきたいと思います。

区分所有法と建替え決議

マンションの建替えは、民法上は区分所有者全員の合意を必要とするところ、区分所有建物の性質から、多数決による建替え決議の制度が設けられており、その要件や手続き等を定めています。

建替え決議は、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決により成立しますが、その際には、再建建物の設計の概要や建築費用、区分所有権の帰属についてなど、具体的な事項を定めて決議することが必要となります。



なお、数筆を一体の敷地とし、かつ敷地の中に複数の区分所有建物があり、敷地を建物の区分所有者全員で共有している団地内の建替えに関しては、団地管理組合の集会で4分の3以上の多数決による「建替えの承認決議」が必要とされます。なお、団地内のすべての建物を取り壊して一括して新たな建物に建て替える場合は、団地管理組合の集会で5分の4以上、各棟ごとに3分の2以上の賛成が必要とされます。

マンション建替え円滑化法と登記

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下、建替え円滑化法)は、建替えの対象が居住用マンションに限られています。

区分所有法による建替え決議が行なわれた後は、「マンション建替え組合」を設立し、マンションを再建した後は「再建前のマンション登記の権利関係を円滑に移行させる権利変換」の仕組み等を、事業法として規定することと、建替え事業の円滑な運用と登記の手續きが図られています。

マンション建替え事業を円滑に進めるためには、建替え実施計画の策定が必要です。まず、一つ目には、敷地の条件や区分所有者の状況、居住者の意向や資金問題等を踏まえた事業計画の策定。二つ目に、建替え前のマンションに係る権利を再建マンションに置き換える権利変換計画の策定。三つ目には、建替えに賛同しない人、未同意者への対応等、区分所有者の個別事項への対応。四つ目は、区分所有者以外の関係権利者との調整等です。こうして、権利変換の合意形成に向けて事業が進められなければなりません。

不動産会社の皆さまにおかれましては、今後、マンションの建替えの調整役としての役割を担うことが期待されることでしょう。次号も老朽化マンションの建替え問題について考えていきたいと思います。



前入居者による風俗特殊営業の事実の説明を欠き、売主・媒介不動産会社に損害賠償が命じられたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「マンションの一室で密かに風俗特殊営業が行なわれている」との投書が管理組合に届きました。管理規約では住居以外の使用は禁止です。管理者として対処するために参考となる判例はありますか？」

風俗特殊営業も「心理的瑕疵」に

区分所有法は建物の保存に有害な行為がその共同の利益に反する行為を禁止し(6条1項)、共同利益に反する行為の差止請求や訴訟の提起(明渡請求や競売)を規定しています(57・60条)。

次の事例はこれらの問題をめぐる最近の裁判例です。

区分所有者Aが平成13年12月1日、マンションの一室をBに賃貸したところ、Bはマッサージュ業を開業しました(管理規約では住宅用としての使用以外は禁止)。Bは携帯電話やインターネットのサイトで性風俗の営業を広告するなどし、深夜2時頃まで男性客が出入りするようになり、実質的に風俗特殊営業(風営法2条6項2、7項1)を行なっていました。その結果、周辺の住民から管理組合に苦情が相次ぎ、組合は平成14年11月、AとBに対し、



管理規約に基づく営業中止を要請しましたが、Bは営業を継続しました。組合は総会を開き、前記営業が外部に知られるとマンションの社会的評価が低下し、財産的価値の下落を招くとして、AとB間の賃貸借契約解除とBに対する同室の明渡しを提訴(区分所有法60条1項)、平成19年12月19日に全面勝訴しました。

その後、AとBは控訴しましたが、平成20年4月30日の高裁で一番判決に沿う和解が成立し、契約は解除され、Bは9月末日までに退去しました。

Aは内部のクロスと床シートを張り替える改装を行ない、同年10月29日、不動産会社Cに売却の媒介を依頼。同年12月13日にはCの媒介でAD間で代金2600万円の売買契約が成立し、Dは平成21年2月14日に入居しました。しかし、その後の管理組合の総会で、当室で風俗営業が行なわれていた事例が議題にのぼり、初めて事実を知ることになりました。

Dは契約に際し、AやCからBの営業や訴訟等について何の説明も受けていなかったため、D夫人は心身を病んで心療内科の治療を受けるようになり、住み心地の悪さを解消するために、室内クリーニングや殺菌用高温スチーム掃除機を購入しました。そして、Dは売買契約に際し、Aが説明を避けた前記事実は物件の隠れた瑕疵であると主張し、Aに対し瑕疵担保責任による損害賠償として金600万円(二審で300万円に縮減)を、Cに対し説明義務の不履行として金150万円(二審で80万円に縮減)の賠償を求め提訴しました。

したが、一番は瑕疵の主張を認めず、Cに対する金70万円の賠償のみを認定。DとCが控訴し、高裁は本件使用歴を物件の心理的瑕疵と認め、AとCが連帯して金100万円をDに支払うように命じました(平成23年3月8日福岡高裁判決 判例時報2126号)。

この判決を参考に、区分所有法第7節(57・60条)の手続きを確認して、対処してください。

「ATBB」へログインすると動画でもご覧になれます。左メニューの「ATBB動画」をご覧ください。



vol.318

免税事業者の報酬に係る消費税について

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】

勤務していた不動産会社を退職後、会社を設立して不動産業を行なおうと考えているお客さまから相談を受けています。免税事業者は報酬に対する消費税を2・5%しか受け取ってはいけなと聞いたのですが本当でしょうか。

免税事業者について

一般に消費税といわれているものは、消費税(税率4%)および地方消費税(税率1%)のことであり、ここでは消費税等と呼びます。

宅地建物取引事業者が、宅地や建物の売買、交換、貸借の媒介(または代理)業務を行なった際の報酬は、消費税等の課税売上額となります。従って、事業者として消費税等の納税義務を負うことになります。具体的には、左下の計算式により納付税額を計算します。

しかし、消費税等には、「原則として、その課税期間に係る基準期間(個人事業者の場合はその年の前々年、法人の場合はその事業年度の前々事業年度)の課税売上高が1000万円以下の場合には、その課税期間の納税義務が免除される」という規定があります。

それでは、免税事業者は消費税等を受け取ってはいけなのでしょうか。

そのようなことはありません。免税事業者は課税売上げに際して受け取った消費税等の納税義務が免除されるものであり、報酬の一部として消費税等相当額を受け取

課税売上げ×5%－課税仕入れ×5%＝納付する消費税額等(マイナスの場合は還付される)

免税事業者の記帳は「税込経理」で行ない、消費税等相当額を含んだ総額を報酬(売上げ)として計上します。

免税事業者の報酬の上限について

ただし、免税事業者の報酬の上限は、「税抜金額×1・025」とする旨の通達(※)が国土交通省より出されています。これにより、家賃が10万5000円(消費税等を含む)の店舗の媒介手数料は、免税事業者の場合、10万5000円ではなく10万2500円が上限となります。つまり、課税事業者は、消費税等を納付するので、免税事業者の報酬に5%上乗せしてしまうと、手取金額では免税事業者の方が多くなる。そこで、課税売上げ×50%＝課税仕入れという前提で、報酬の上限額をこのように定めたと考えられます。

※消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について(国土交通省通達)

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額(課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地または建物の売買等の媒介または代理に係る消費税額および地方消費税額の合計額に相当する額(以下、消費税等相当額)を含むものをいう)に105分の100を乗じて得た額(以下、税抜金額)に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができるとしています。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0・025倍を限度としています。

なお、転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税および地方消費税として別途受け取るものではありません。

正しい取引のために

(財)不動産適正取引推進機構

vol.306

建物賃貸借契約の更新料支払特約は 法定更新の場合にも適用があるとされた事例

【ケース】

平成19年12月27日、弁護士Xは貸主Yとの間で、法律事務所開設の目的で都内のビルの1室に関する建物賃貸借契約を2年契約で締結しました(月額賃料・17万8500円)。その際、Xは更新料条項について異議を述べたり、何ら留保することなく、本件契約書に記名押印しました。

平成21年12月下旬、XはYから更新契約書の送付を受けましたが、法定更新の場合は更新料の支払義務はないと主張し、更新契約書を廃棄しました。その後Yは、更新料滞納状況が変らない場合は本件契約を解除する旨を通知しました。

Xは法定更新時には更新料の支払義務が存在しないことの確認を求めるとともに、更新料支払いを求めたYがXを脅迫したなどと主張し、Yに対し、慰謝料等の支払いを求め訴えました。

【解説】

裁判所は、以下の通り判示し、Xの訴えを認めませんでした。

①本件においては、更新料は実



質的に更新後の賃料の一部前払いや新賃料の補充を目的として」と解されること、法定更新の場合には本件更新料条項を排除する旨の記載はないこと、更新後の新賃料等の協議が調わないうちに法定更新された場合、賃借人が更新料支払義務を免れるとすると更新拒絶権や異議権を放棄している賃借人との公平を害することとなることからすれば、本件更新料条項は法定更新の場合にも適用されるものと解すべきである。

また、本件更新料は2年間の契約期間に対して賃料1か月分に過ぎず、本件ではYが更新拒絶をして法定更新となつたのではなく、何ら対価となる行為がないともいえないから、暴利行為とは到底いえず、Xの主張(民法90条の規定により更新料条項は無効)は採用できない。

②更新時期に至って突如として更新料の支払いを拒むなど理不尽なXの態度に接して、仮にY代表者が一時的に多少とも声を荒げて交渉するようなことがあつたとしても、これはXが自ら招いた結果である。Yに不法行為となるような脅迫があつたと認めることはできない(平成22年8月26日 東京地裁判決)。

【総評】

法定更新の場合の更新料支払義務の有無については、従来から争いがあるところ、本件判決は、公平性の観点から借主の支払義務を認めたものであり、事例判決として参考となります。ただし、借主の属性(法律のプロ)も影響したと思われ、一般論としては、上級審の判断が待たれるところです。