

登記

Vol.30

土地区画整理事業の換地処分とその登記手続きについて(その2)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

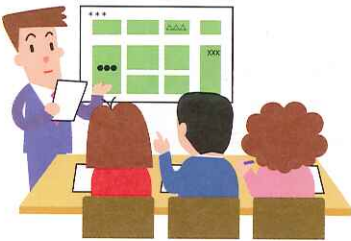
【プロlogue】

前号では、土地区画整理事業の主な手続きの流れを紹介しましたが、今回は、換地処分に関する登記手続きについて、説明します。

◎換地処分による登記とは？

換地処分による施行地区内の土地および建物に関する変動の登記は、原則として換地処分の公告後、施行者(土地区画整理組合等)が一括して行います。

なお、換地処分の公告があった後においては、施行者による一括登記が完了するまで、原則として他の登記は一切できないこととされています。



◎換地処分による登記の種類

換地処分による登記には、大きく分けて「土地に関する登記」と「建物に関する登記」があります。「土地に関する登記」としては、①一筆の従前地に照応して一筆の換地が定められた場合の登記(以下、一筆対一筆型換地)、②数筆の従前地に照応して一筆の換地が定められた場合の登記(以下、数筆対一筆型換地)、③一筆の従前地に照応して数筆の換地が定められた場合の登記(以下、一筆対数筆型換地)、④保留地が定められた場合の登記、等があります。また、「建物に関する登記」としては、換地処分による建物の所在地番変更の登記等があります。

◎具体的な登記手続き

①一筆対一筆型換地

従前の土地の登記記録の表題部に換地の表示(所在・地番・地目・地積)を記載し、従前の土地の表示を抹消します。登記の原因として「年月日土地区画整理法による換地処分」(原因日付は換地処分公告の翌日)と記載します。

②数筆対一筆型換地

従前の土地が数筆に分かれていて、所有権登記のあるものとなひものが交差していても構いませんし、従前の土地が隣接していても構いません。従前の土地の一個の登記記録を任意に選び、その表題部に換地の表示を記載し、他の従前地を原因および日付欄に記載して、従前の土地の表示を抹消します。他の従前の土地の登記記録の表題部には、土地区画整理法の換地処分によって何番の土地(換地)の登記記録に登記を移した旨を記載し、従前の土地の表示を抹消して登記記録を閉鎖します。

③一筆対数筆型換地

従前の土地の登記記録の表題部に数筆の中の一個の換地を表示し、他の換地の地番を原因および日付欄に記載し、従前の土地の表示を抹消します。他の換地については、各々の換地ごとに新たな登記記録に換地を表示し、他の換地の地番を記載します。そして新たな登記記録の甲区・乙区欄に、従前の土地の登記記録から現に効力を有する事項を転写し、土地区画整理法による換地処分によって登記をする旨および換地処分登記の嘱託書の受付年月日・受付番号を記載します。

次号では、④の保留地とその登記手続きについて紹介したいと思います。

民法

Vol.366

賃料を滞納した賃借人方に合鍵で立ち入り 家財を搬出する等して退去を余儀なくさせた行為が 賃貸人と管理会社の共同不法行為とされたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「賃料を滞納している賃借人を訪ねたところ、部屋に居るにも関わらずドアを開けてくれません。契約書には「賃借人の不在が2週間以上に達したときは、動産を撤去し鍵を交換できる」という特約を設けています。賃借人の居留守にこの特約を行えませんか？」

◎自力救済は違法行為で特約は無効

特約自体が無効でしょう。2週間の不在を確認することでもできませんし、動産撤去や鍵の交換ももちろん強行できません。不動産の明け渡しの強制執行は、執行官が債務者の不動産に対する占有を解いて債権者に占有を取得させる方法で行う(民事執行法168条1項)ことが法治国家のルールで、自力救済は違法です。最近、過激な事例で判決が出ました。

平成14年4月、大阪府某市にある所有者X、一括管理会社Yのワンルームマンションの一角をAが月額賃料3万5000円で賃借しました。Aは入居前から平成20年9月まで会社員として働いており、月収37万円の収入がありましたが、同月末で解雇され、平成21年4月には失業保険給付期間の満了で無収入となり、同年9月28日には、生活保護(生活・住宅・医療の扶助)の受給が決定しました。

そうした中、Aが平成21年4月以降の賃料を滞納していたため、Yは7月17日、「x日までに入金のない場合は鍵をロックし、解約させていただきます」と記載した督促状をAに送付。Aは同月21日に金3万5000円を支払い、「就職したらこのようなことがないよう努める」とYに手紙を郵送しました。その後Yは残金の支払いを求めて8月7日、10月5日にも督促状を送付。そして10月9日にはYの社



員であるZがリフォーム事業者を連れて入室を訪れ合鍵で入室しました。Aは「2カ月分の7万円を払う。今後は生活保護費で継続的に賃料を払う」と継続を懇請しましたが、Zは作業員に指示し、家財道具を室外に搬出。玄関鍵のシンダーを交換させ、Aに退去を余儀なくさせ、家財道具は別棟マンションの階段踊り場下の倉庫(換気設備、床張なし、4〜5畳)に乱雑に収納しました。

Aは教会の世話を受けて寝泊まりし、11月16日には生活保護費で住居を確保。その後、XとYに損害賠償請求を提訴しました。家財道具の一部は11月23日にYから返還されましたが、劣悪な保管状態のため損傷が著しく、再使用に堪えないとして物損計270万円、慰謝料100万円、弁護士費用30万円、合計金400万円の支払いを請求。一番は物損4万3000円、慰謝料15万円、弁護士費用1万9300円、合計金21万2300円の支払いをYのみに命令しましたが、Aは控訴し請求を228万8000円に縮減。高裁は物損70万円、慰謝料80万円、弁護士費用15万円、合計165万円の支払いをXとYに命令しました(平成23年6月10日 大阪高裁判決 判例時報2145号)。

この事例はXがZの母親で、管理会社Yの取締役でもあるという特殊な事例ですが、賃貸人も場合によって管理会社との共同不法行為責任を問われることに注意が必要です。

税務

Vol.324

老人ホームで亡くなった場合の相続税

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

【ご相談】

「ご主人が5年前に老人ホームに入所し一度も退所することなく亡くなったというお客さまから相談を受けています。老人ホームで亡くなると病院で亡くなった場合より相続税が高くなることがあると聞いたそうなのですが、本当でしょうか」

◎小規模宅地等の評価減

相続税には小規模宅地等の評価減という特例があります。このうち、特定居住用宅地等に該当すれば240㎡まで80%の評価減が受けられます。つまり、自宅の敷地の評価が8000万円(240㎡)の場合、この特例の適用が受けられれば1600万円(8000万円×20%)として相続財産にすれば良いことになります。妻や同居の子などが受けられる特例です。

小規模宅地等の評価減

宅地等(借地権を含む)	上限面積	軽減割合
事業用 特定要件を満たす	400㎡	△80%
居住用 特定要件を満たす	240㎡	△80%
貸付事業用	200㎡	△50%

(注)他に特定同族会社事業用宅地等がある

◎夫の居住の用に供していたか

この特例は、そもそも亡くなった夫の居住の用に供していた宅地等で受けられるものです。自宅から病院に入り、治療中に病院で亡くなった場合、生活の拠点はあくまで自宅であり病院ではありません。従って、この場合、例えば妻が自宅の敷地を相続すれば、小規模宅地等の評価減が受けられるでしょう。

これに対して、夫が老人ホームに入所し亡くなった場合、入所したときに夫の生活の拠点が

老人ホームに移転したのではないかと指摘されることがあります。そうであれば、たとえ妻が住んでいたとしても、そこは夫の自宅ではなく小規模宅地等の評価減の対象とはなりません。しかし、老人ホームに入所しても病気の治療のために病院に入院するのと同様な状況が認められるときは、生活の本拠は自宅であり、その敷地は特例の対象となります(国税庁の質疑応答事例より)。

①夫の身体または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること(注1)。
②夫がいつでも生活できるよう自宅の維持管理が行われていたこと(注2)。

③入所後、新たにその建物を他の者の居住の用に供していた事実がないこと。

④その老人ホームは、夫が入所するために、夫またはその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

※(注1)特別養護老人ホームの入居者は介護を受ける必要があると考えられますが、その他の老人ホームの入居者は、入居時の状況で判断されます。

※(注2)具体的には、自宅に起居に必要な財産等が保管されており、自宅が起居可能なように維持管理されていることをいいます。

つまり、妻が自宅の敷地を相続した場合、夫が亡くなったのが特別養護老人ホームであれば、他の要件を満たすことにより小規模宅地等の評価減が受けられます。その他の老人ホームの場合は個別に判断されますが、入所するために所有権や終身利用権を取得しているケースでは特例の適用は難しいということになるでしょう。

正しい取引のために

Vol.312

地中埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成するとされた事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成3年6月、個人売主であるYの父Cが死亡し、Y他2名が土地を相続しました。

Yは、この土地から分筆した本件土地の所有権を取得し、平成20年2月、不動産会社であるXに売却しました。

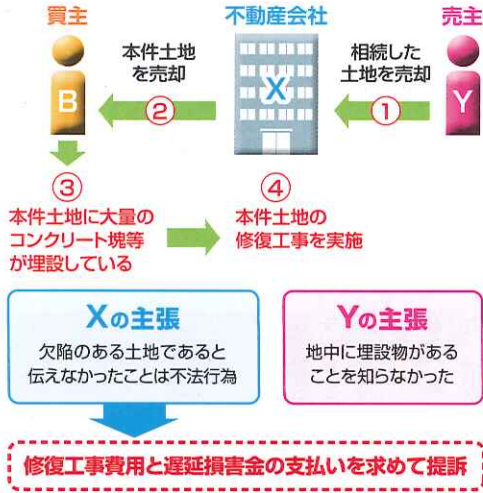
Xは、平成20年10月、本件土地をBに転売しましたが、Bから、本件土地に大量のコンクリート塊等が埋設されている状況を知らされ、修復工事を行いました。

Xは、修復工事に要した費用相当額の損害を被ったと主張して、Yに対し、債務不履行、不法行為または瑕疵担保に基づき、損害として3046万円余および遅延損害金の支払いを求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容しました。

①本件埋設物等は、昭和46年頃から昭和54年11月頃までの間に、Cから分筆前の土地を



借りていた第三者が、相当期間を掛けて、大掛かりな土の搬出や埋設物の搬入の工事を行い、同土地に埋めたものと推認することができ、同土地に隣接する自宅に居住していたCやYを含むその家族は、工事およびその内容を認識していたと認められる。

②Yは、Xが住宅等の分譲業者で、本件土地についても建物の敷地として購入することを認識していたと認められる。またYは、本件土地にコンクリート塊等が埋められていることを認識していたのであるから、本件土地の売却にあたっては、地中を調査した上、埋設物を撤去するか、少なくともその存在をXに告知すべき注意義務があったといふべきである。しかるに、Yは、その注意義務に反して、Xに対し、埋設物の存在を告知しないまま、本件土地を売却し、その結果、本件土地について修復工事を行わなければならないという財産上の損害を被らせたと認められるから、Yの行為は、不法行為を構成するといふべきである。

③Xは、本件修復工事を行い、合計3046万円余の費用請求を受けていることが認められる。そうすると、Xは、Yに対し、不法行為に基づき、損害として3046万円余およびこれに対する遅延損害金の支払いを求めることができる(平成23年1月20日 東京地裁判決)。

【総評】

本件は、個人売主が不動産会社である買主に売却した土地の修復工事費用等について、買主の請求通りの損害賠償責任が認められた事案です。仲介不動産会社は、売主に対して、たとえ買主が不動産のプロであっても、買主に不利な事実を隠匿することが不法行為を構成するということを注意すべきといえます。