

登記

Vol.34

重複登記（二重登記）とは

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

【プロlogue】

「このたび、保有する土地建物を売却することになり、登記の調査を専門家に依頼したところ、土地に同じ建物の登記が二重にされているとの指摘を受けました。こうしたことは、あり得るのでしょうか？」という質問を受けました。今回は、重複登記について、解説していきます。

必要があるのはもちろん、すでに発生した重複登記がある場合、これを速やかに解消することが「不動産の物理的現況および権利関係を明確に公示し、不動産取引の安全と円滑化を図る」という不動産登記の目的・機能を発揮させるために必要です。

重複登記がされたしまった場合の効力については、実務では原則として後に表題登記のされた方が無効であると解されています。この場合には登記官が職権で後にされた表題登記を抹消することができるとされています。

しかし本来、重複登記には種々の態様があり、いずれの登記が有効であるかの判定は、形式的に時間的先後のみによって決定するのではなく、実体関係に照らしていずれの登記の表示がより真実に合致するか、などの点を判定した上で決するべきです。

登記実務においても、重複登記の登記名義人が異なり、しかも、双方が所有権の帰属を争っているような場合には、登記官が職権によって一方の登記記録を閉鎖することは事実上困難と考えられています。

実際に重複登記の場面に遭遇してしまった場合には、司法書士・土地家屋調査士等の専門家にアドバイスを求めることが重要です。

●**重複登記発生の主な例**
重複登記発生の主な例としては、実体と異なる登記記録（土地の地目・地積、建物の種類・構造・床面積）がされている場合に、実体と一致した登記申請がなされるケース、または正確な登記記録がされている上に、実体と異なる登記申請がなされて、受理されてしまったケースなどがあります。

●重複登記がされた場合の対応

重複登記が発生しないように予防策を検討す

民事法

Vol.370

ソーラーパネルの反射光が 受忍限度を超えたとして、 撤去と損害賠償支払いを命じたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「お客さまの自宅南側に接する隣家が改築され、屋根の南北両面に太陽光パネルが設置されました。そのうち、北面パネルからの反射光が自宅2階の開口部を直撃し、晴天の日はまぶしくて2階が使えないそうです。北面パネルの全部か一部の撤去、もしくは設置位置の変更を請求したいのですが、可能ですか？」



でした。

このソーラーパネルは某メーカーの製品で、Y1の発注により建築会社Y2が設置したものでした。Xらは建物竣工前にY1

●受忍限度を超えた反射光被害も 妨害排除請求の対象に

省エネ対策として太陽光発電用ソーラーパネルの設置が盛んに奨励されていますが、それに伴ってパネルの反射公害のトラブルが発生しています。最近のリーディングケースをご紹介します。

横浜市郊外の住宅地で、X1とX2（以下Xら）は共有で2階建て住宅を所有し、居住中です。その南東側宅地にY1が2階建て住宅を新築し、入居。Y1は太陽光発電用ソーラーパネルを屋根の南東側に7枚、北西側に12枚設置しました（Y1の敷地は南側が狭く、このため屋根の面積は南東側より北西側が広い設計）。竣工後、曇天を除き、Y1居宅屋根の北西側パネルの反射光がX宅1階の3部屋、2階の3部屋、階段、2階のベランダに8時45分～12時55分頃まで差し込み（部屋の位置により長短あり）、その反射光は通常の屋根の反射の輝度と比較して100倍以上（最大で4000倍超え）となりました。

反射光は年間を通じて差し込むため、Xらは晴天時の午前中は建物内に居てもまぶしくて南東側に目を向けることができず、居室内で洋裁等の作業ができないほか、2階のベランダに出る際はサンングラスを着用せざるを得ない状態

の反射光の説明を請求。Y2の担当者は、X建物への反射光を確認し、反射光を防ぐ方法として、パネル撤去案（撤去費用37万8000円とパネル買取費用233万2050円はXらの負担）、パネル設置位置変更案（費用53万3000円はXらの負担）等を提示。Xらは同案について難色を示しましたが、Y1は「建物は建築基準法に基づく適法な建築物で、太陽光反射は自然現象であるから加害責任はなく、撤去の必要はない」との見解を示しました。そこで、XらはY1に対し、北西側パネルの全部撤去と慰謝料各100万円、弁護士費用各10万円の支払いを提訴しました。

裁判所は「Y1は本件パネルの設置によりXらの建物所有権の円満な行使を妨害し、日常生活の平穏を害した。また、Y2は業者として本件パネルの設置でX宅に反射光被害が及ぶことは予見可能であった」とし、Y1に北西側パネル12枚全部の撤去を、Y1にXらへ各金11万円の連帯支払いを命じた（平成24年4月18日 横浜地裁判決）。

本件は、この判例を参考に話し合い、不調の場合、公害調停申立てか民事訴訟提起等を検討してください。

税務

Vol.328

中古住宅購入の際の特例など、要件について

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

【ご相談】

「マイホームとして中古住宅の購入を考えているお客さまから相談を受けています。税金によつてさまざまな特例の要件があるように思うのですが、どのような要件を満たせばよいのでしょうか」

床面積要件

まず床面積ですが、マンションの場合、国税と地方税では対象面積自体が異なります。国税は専有部分の登記面積ですが、地方税である不動産取得税(都道府県税)や固定資産税(市町村税)では、固定資産課税台帳上の面積(共同住宅の共用部分について、各戸の専有面積の割合に応じた配分後の面積)によります。つまり、同じマンションの部屋でも、国税より地方税の方が広い面積での判定となります。

その他の要件

床面積要件以外のマイホームとしての中古住宅の要件は、基本的には次のいずれかに該当するものです。

(1) 木造・軽量鉄骨造で取得の日前20年(鉄筋コンクリート造などの耐火住宅は25年)以内に新築されたもの

(2) 建築基準法施行令第3章および第5章の規定または地震に対する安全性に係る基準に適合することが、次のいずれかの証明書類を添付することにより証明されたもの

① 耐震基準適合証明書(住宅の取得の日前2年以内にその証明のための住宅の調査が終了したもの、建築士、指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関が証明したもの)

② 住宅性能評価書の写し(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもの、耐震等級に係る評価が等級1、2、3であるもの)

つまり、(1)の築年数以内のものであればよいことになります。(1)の築年数を超えている場合には、(2)①または②の証明書類があるものに限られます(一般的には耐震補強工事等が必要)。

なお、不動産取得税だけは、(1)、(2)および(3)登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以後のもの、いずれかに該当すればよいことになっています。昭和57年は西暦1982年であり、

(1) よりも古い中古住宅も含まれます。従って、実質的には(2)または(3)のいずれかに該当するものとなります。これは、昭和56年6月1日にいわゆる新耐震基準が施行されており、建築日付が昭和57年1月1日以後の住宅は、この基準を満たすと推測するものです。

また、特定居住用財産の買換え特例において、買換えて取得する中古住宅は鉄筋コンクリート造などの耐火住宅は25年以内に新築されたものとされ、木造等の要件はありません。

正しい取引のために

Vol.316

不利益事実の不告知により、誤認して契約したものであるとして契約の取消しが認められた事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

買主Xは、会社の同僚からマンション投資の話を持ち掛けられ、平成21年2月、売主会社の担当者Yと会うことになりました。Yが「物件1は通常3130万円であるが、会社に無理を言つて2840万円で押さえている。頭金、毎月のローンの金額、家賃収入を考えると月々7359円の保険と同様であり、仮に将来売却する場合、現在の物件価格から売却査定価格が10%低下したとしても、ローン残債を返して利益が出る」などと説明したため、Xは小遣いで何とかできるものと誤信し、契約1を締結しました。また、物件2も特別に2100万円で購入しているなどの説明をされ、契約2も締結しました。ところが、Xが他の会社で簡易査定をしたところ、物件1が2000万円程度、物件2が1400万円程度とされ、その後、不動産鑑定士からの評価も同様に低額だったため、XはYに対し、売買契約を解除したい旨を申し入れましたが、「今解約するとおつたない」などと言って解約に応じなかつたため、消費者契約法4条1項と2項に基づき、売買契約取消しを請求しました。

【解説】

裁判所は、以下の通り判示し、Xの請求を認容しました。

(1) Yが提示した価格は、何ら根拠が示されていないことや、簡易査定および不動産鑑定書と比較して市場動向を加味したとしても、合理的な変動の範囲内にあるとは到底思われないことなどを考慮すると、適正な価格を反映したものとはいえない取引であつたものと認める。市場適正価格は投資をする際の重要な事項と言わなければならず、その意味で、Yは、契約を締結する際の重要な事項について事実と異なることを告げたものと認める。

(2) Yは、Xに対し、契約1および2の締結の際、重要事項である物件の客観的な市場価格を提示していないこと、家賃収入が30年以上にわたり一定であるなど非現実的なシミュレーションを提示し、Xに月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させた。また、Xが不動産投資をするに当たつての不利益な事情を十分説明していなかつた等、消費者契約法にいう「重要事項についてXに不利益となる事実を故意に告げなかつた」ため、Xはそのような事実が存在しないと誤認し、それによつてXは契約1および2を締結したものであるから、同法4条2項による取消しが認められる(平成24年3月27日 東京地裁判決)。

【総評】

本事例は、不動産投資を勧められてマンション2室を購入した原告が、消費者契約法4条による取消しなどを求めた事例において、消費者契約法にいう不利益事実の不告知に該当するとされた事例です。

また、不利益事実の不告知が認められたものの中でも、価格について判示したものとして実務上参考になると思われます。

