

登記

Vol.39

筆界のいろいろ(その1) 「傾斜地の筆界」

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」

今号から筆界をめぐるトラブルについて解説していきます。日本の国土は平地が少なく、面積の約7割が山地といわれています。従って、土地が隣接し合う関係者の間では、隣地との「筆界」が傾斜地にあるところもあります。そこで今回は、「傾斜地の筆界」の扱いについて検討してみます。

「筆界」と「境界」

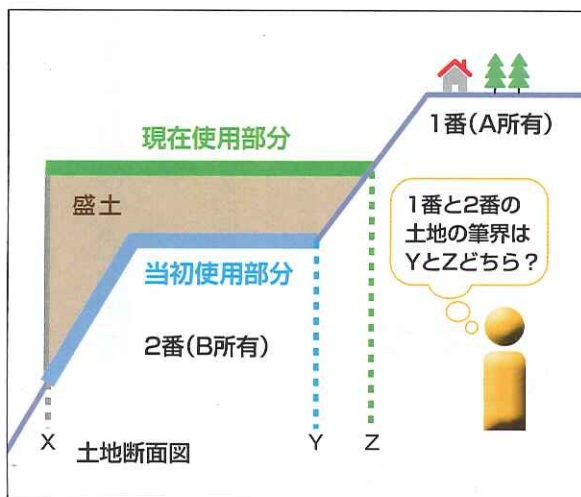
「筆界」とは、土地が登記された際に、その土地の範囲を物理的に区画するものとして定められた線で、いわゆる地番と地番の境のことをいいます。筆界は法律的、観念的に定まっているもので、土地の利用上・効用上の都合、所有者同士の合意などによって変更することはできないものです。

これに対して「境界」は、観念的に分別使用される、所有権の範囲を画する線(所有権界)という意味で用いられます。

筆界の範囲は境界と一致することが多いですが、事案によっては一致しないこともあります。人為的、あるいは後発的に利用形態が変化し、筆界と境界にズレが生じた場合でも、当事者の合意によって筆界を移動させることは、許されません。一致させるためには①分筆登記、②所有権移転登記(③必要に応じ合筆登記)を行う必要があります。

参考事例の検討

右下図をご覧ください。2番の土地所有者Bは当初、X点からY点の土地を使用していました。しかし、Bはその後2番の土地に盛土をして、X点からZ点を平面として使用するに至りました。この場合、筆界はY点またはZ点のいずれ



と考えれば良いのかを考えてみます。

1番と2番の土地の筆界は、慣習法上、盛土する以前の状況ではY点とあつたものと解するのが相当とされています(ただし、客観的資料でY点でないとするものがある場合を除きます)。

人為的・後発的に利用形態が変更されたとしても、土地の筆界が移動することはありません。なので、たとえ盛土がされ、BがZ点までを使用するに至つたとしても、1番と2番の筆界はY点のままで変更はありません。

この状態を解消するためには、AとBで話し合い、①Y点からZ点の土地の分筆登記、②Y点からZ点の土地をAからBに移転させる所有権移転登記(③必要に応じY点からZ点の土地と2番の土地の合筆登記)を行う必要があります。

不動産会社の皆さまも実務の参考にお役立てください。

民事法

Vol.375

「賃料滞納はあるが背信行為と認めるに足りない特段の事由がある」と 明渡請求を棄却

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「当社管理の借家で賃借人が3年前に他界し、その後、高齢の母親が1人で住んでいます。2年前から順次賃料の支払いが遅延し、現在4カ月分の滞納です。契約を解除して、明渡しを求めたいのですが、最近、信託関係破綻の法理から、滞納による解除明渡しを棄却した判決があったと聞きました。本件はどうですか?」

信託関係が破綻されているか否か

賃貸借契約では、借主の主たる債務が賃料の支払いですから、借主の責めに帰すべき事由に基づく賃料不払いは、当然、解除原因となります。ただし賃貸借のような長期間継続する法律関係の解消には、信義則に基づく信託関係破綻の法理が適用されるので、解除原因があつたとしても、信託関係破綻と認めるに足りない特段の事由があるときは解除権が発生しない場合があります。

昭和39年7月28日最高裁第3小法廷判決の事案は、月額金12000円の家賃8カ月分96000円の滞納による解除明渡請求事件で、48000円は適法に弁済供託され、残額中、統制家賃超過部分(15000円)を除く33000円が催告期間経過後の弁済供託です。このケースでは、台風で屋根が破損したものの賃借人が修繕に応じず、賃借人が2万7000円の修繕費を支出。償還請求をしていないという事情もあり、一番および二番は「本件では上記30000円の賃料不払いを理由とする契約の解除は信義則に反し許されない」と明渡請求を棄却。上告受理の最高裁も原審の判断を支持しました。

今回、紹介する判決はこの法理を援用した事案です。

平成23年7月1日、賃借人Yが賃借人Xか



ら店舗(レストラン)を賃借。初年度の家賃は月額120万円(2年目以降130万円、敷金は50万円、期間は3年でした。Yは店舗

の前経営者に720万円を支払って営業を譲り受け、賃借後、改修工事等で1000万円以上を出費。敷金500万円は3分割払いの約定で2回分計300万円を差し入れ済みでした。しかし、同年11月分から賃料を遅延。平成24年1月中旬、いったん遅延を解消したものの同年2月末日以降、再び遅延状態が発生して継続。滞納額は2カ月分そのまま推移していました。

Xは同年3月中旬、Yに延滞賃料2カ月分と敷金残額200万円を5日以内に支払うよう催告しましたが、Yからの支払いがなかったため、Yと連帯保証人Zに対し、同年4月19日契約解除、建物明渡しを提訴しました。

裁判所は本件契約の事前折衝では賃料が100万円と内示されていたにも関わらず、成約の直前に増額された経緯や、滞納額が平成24年3月末以降横ばい増額がなく、その頃から店舗の経営が二応軌道に乗ってきた様子から賃料の増額が正当なものであると認め、解除原因(債務不履行)はあるが、背信行為と認めるに足りない特段の事情が認められるとしてXの請求を棄却しました(平成24年10月3日 東京地裁判決)。

本件は前二例と異なり典型的な債務不履行の事例ですが、高年齢者の対処として親族や福祉関係者に諮ることを検討してください。

(1) 既存住宅を改修した場合

表1 耐震改修の場合

①工事完了年	②耐震改修工事限度額	③控除率	④控除限度額(②×③)
平成25年1月～同26年3月	200万円 ^(注1)	10%	20万円
平成26年4月～同29年12月	250万円 ^(注2)		25万円

表2 バリアフリー改修の場合

①居住年	②バリアフリー改修工事限度額	③控除率	④控除限度額(②×③)
平成25年1月～同26年3月	150万円 ^(注1)	10%	15万円
平成26年4月～同29年12月	200万円 ^(注2)		20万円

表3 省エネ改修の場合

①居住年	②省エネ改修工事限度額	③控除率	④控除限度額(②×③)
平成25年1月～同26年3月	200 (太陽光発電装置を設置の場合…300)万円 ^(注1)	10%	20 (30)万円
平成26年4月～同29年12月	250 (太陽光発電装置を設置の場合…350)万円 ^(注2)		25 (35)万円

(注1) 実際に要した費用の額、標準的な費用の額のいずれか少ない額(補助金等の額を控除後)です。
(注2) 標準的な費用の額(補助金等の額を控除後)です。

(2) 認定住宅の新築等をした場合

表4

①居住年	対象住宅	②控除対象限度額	③控除率	④控除限度額(②×③)
平成25年1月～同26年3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～同29年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円		65万円

(注) 標準的な性能強化費用相当額(構造の区分ごとの標準的な金額×床面積)に10%を乗じます。

税務

Vol.333

不動産に関する 税金の改正について(その2)

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

前号に引き続き、平成25年度税制改正のうち、不動産に関するものについて解説していきます。

◎所得税額の特別控除

(1) 既存住宅を改修した場合

居住者が、自己居住用住宅について、耐震改修、バリアフリー改修および省エネ改修工事を行った場合、次の金額をその年分の所得税額から控除(減税)できる制度です。なお、この特例は、住宅ローン減税とは選択適用です(表1、表2、

表3 参照)。

(2) 認定住宅の新築等をした場合

認定住宅を新築(または建築後使用されたことのない認定住宅を取得)して6カ月以内に居住を開始した場合、標準的な性能強化費用相当額に10%を乗じた金額を、その年分の所得税額から控除(減税)できる制度です。控除しきれない金額は、翌年分の所得税額から控除できます。なお、この特例は、住宅ローン減税とは選択適用ですが、居住用財産の買換え等の特例とは併用できません(表4参照)。

正しい取引のために

Vol.321

地震免責条項の適用がないとされた原審が 取り消され、同条項適用により保険金請求 が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

被控訴人X1は東京都A区所在のマンションの504号室の居住者、被控訴人X2はその区分所有者であり、一審原告X3はX2の妻です。

被控訴人らの補助参加人は、504号室の階上にある603号室の区分所有者であり、損害保険会社である控訴人Yとの間で、603号室の建物をもつてするホームオーナーズ保険契約を締結していました。その約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項が設けられていました。

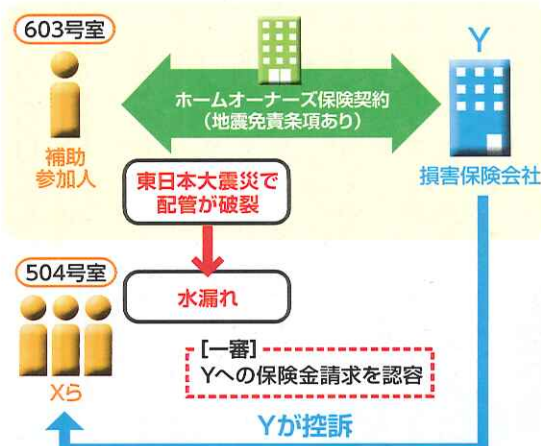
平成23年3月11日、東日本大震災の発生直後、603号室の専有部分に設置されていた電気温水器から室内の排水管に亀裂が生じ、そこから漏れた水が504号室まで及び水漏れ事故が発生しました。一審において、Yに対する保険金請求が認めされましたが、X3がこれを不服とし控訴しました。

【解説】

裁判所は次のように判示し、地震免責条項の適用があるとして、保険金請求を棄却しました。

(1) 本件保険契約の個人賠償責任総合補償特約の約款には、保険金を支払わない場合につき「地震もしくは噴火またはこれらによる津波」と規定しており、免責の対象となる地震の範囲等に何ら限定を付していないから、「地震」をその強度、規模等によって限定的に解釈することはできず、地震と相当因果関係のある損害であれば地震免責条項の対象になると解するのが相当である。

(2) 本件事故が、地震発生直後に電気温水器の配水管に亀裂が生じたことにより発生したも



のであること、本件マンションの所在する地区の震度が5強または5弱であったことは前提事実の通りであり、地震の揺れがきっかけで亀裂が生じたこと自体は当事者間に争いはない。従って、この損害は地震と相当因果関係があるから、地震免責条項が適用され、保険金支払義務を負わないと判断するのが相当である(平成24年3月19日 東京高裁判決)。

【総評】

本件は、原審で地震免責条項適用が否認された損害保険会社が控訴し、地震免責条項の適用が認められたものです。

原審の解釈は地震の強度、規模まで限定するものになっており、保険約款上の解釈としてはやや無理があるものと思われる、大数の法則によって成り立つ保険制度そのもの、および保険実務上の観点からすれば、本件判決は妥当なものといえるでしょう。