

登記

Vol.45

日本の不動産を 外国人に売却する場合

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」

外国人の日本における不動産投資が積極的になつてきています。今回は、所有する不動産を外国人に売却する場合、登記手続きや必要書類等において、注意すべき点を説明します。

◎外国人が日本で不動産を取得する場合の制限について

「外国人土地法」では、「日本人・日本法人による土地の権利の享有を制限している国に属する外国人・外国法人に対しては、日本における土地の権利の享有について、その外国人・外国法人が属する国が制限している内容と同様の制限を政令によつてかけることができる」と定められています。しかし現在では、外国人でも比較的自由に日本の不動産を購入することができる状況となっています。

◎登記名義人の住所を証する書類が必要

日本の不動産の所有権の移転登記を申請する際には、不動産登記令第七条で「登記名義人となる者の住所を証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合には、これに代わるべき情報）」を登記所に提供する必要があります。通常は「戸籍の附票」又は「住民票」がこれにあたります。

【1】日本に住居を有する外国人の場合

日本に入国・在留する外国人が年々増加している現在、「住民基本台帳法の一部を改正する法律」が平成二十四年七月九日に施行されました。それ以前は外国人の場合、「外国人登録原票記載事項証明書」が住所を証する書面となっていました。施行後は日本人と同様に「住民票」



が発行され、これが住所を証する書面となりました。

【2】日本に住居を有しない外国人の場合

日本の安定した政治体制や治安等の観点から、外国人の日本における不動産投資が積極的になつてきています。

日本以外の国で、住民票制度がない国に住んでいる外国人の住所を証する書面として、登記先例では「本人が住所氏名等についてした宣誓供述に基づき、本国の官憲（領事・公証人等）が証明した書面が住所を証する書面になる」とされています。（昭和三十七年十月二十七日付民事第三四一九号民事局等回答 等）。

例えば日本と国交がない台湾の場合、①台湾で戸籍を取得→②台湾の公証人が認証→③台湾の外交部（外務省）が認証→④台北駐日経済文化代表処が認証と四カ所を経由するなどの手続きが必要です。

◎まとめ

外国人住民票が発行されない場合は、「住所を証する書面がどのようなものになるか」、また、日本に住居を有しない外国人の場合の「本人確認をどのような方法で行うか」等の事例に応じた対応が必要があります。

外国人の不動産取得について実績のある弁護士や司法書士への相談が必要となるでしょう。

民事法

Vol.381

団地内建物一括建替決議に反対し、建替不参加の区分所有者に対する、建替組合の売渡請求（建替円滑化法15条1項）が認容されたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「営業エリアの内に、全12棟、総戸数約300戸の大規模分譲の団地があります。築47年が経過しているため、ここ数年、大規模修繕か建替えかをめぐって議論が沸騰しています。法改正で全棟一括建替え可能と聞きました。実例がありますか？」

◎団地全棟の建替えが可能に

一棟の建物を区分して所有する法制については、民法（旧）208条に規定された垂直区分の棟割長屋への対応がありました。昭和38年4月に垂直水平の区分所有建物（マンション）に対応する「建物の区分所有等に関する法律」が新設されたことで同条を削除。昭和58年には区分所有法が改正され、建替えは所有者および議決権の各5分の4以上の決議と多数決原理を採用。阪神・淡路大震災（平成7年）で、マンション建替えの難点が顕在化したため、平成14年に同法をさらに改正し、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」も併設。改正法は、一棟毎の建替えのほか、団地全体の一括建替えの項目を追加（70条1項）。また、建替参加者に法人格を与え、権利変換手続を新設するなど、担保権や賃借権の処理を簡略化しました（円滑化法）。

本件については、従来の棟単位の建替えではなく、12棟全部の一括建替えの可否を敷地共有者の全員集会以決議する区分所有法70条1項の活用が鍵になります。最近都内の大規模団地で一括建替事例の判決がありました。

鉄筋コンクリート造4、5階建ての17棟（404戸）が建つこの団地では、平成6年から建替えの検討が始まり、平成14年の法改正の後、平成18年4月、平成19年12月、平成21年3月と組合総会で建替決議投票が実施されましたが、いず



れも不成立。同年9月12日に実施された4回目の投票で、団地内建物全体の区分所有者および議決権の各5分の4以上且つ各建物毎の区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成で建替決議（法70条1項）が成立しました。

平成22年7月20日には都知事から建替組合の設立認可（円滑化法9条1項）を得、同月25日設立総会を開催。9月1日到達の書状で組合から建替えの非参加者に売渡請求（同法15条1項）の意思表示があり、10月14日に非参加者（17戸）に売買代金を弁済供託し、組合が建物明渡しおよび移転登記手続等請求を提訴しました。平成24年10月には被告のうち16戸と訴訟上の和解が成立しましたが被告1戸が残留。同年11月15日、被告は原告が供託していた売買代金の供託金（5622万円余）を還付請求し受領しました（同年10月被告が参加者14名から被告の明渡し遅延による建替遅延の損害賠償請求を提訴されたが、これは14名と原告組合との共謀であり、この不法行為による損害賠償の一部として還付を請求するとの抗弁付）。

その上で被告は原告組合の建替決議や売渡請求の瑕疵を挙げ、それらの無効を主張しましたが、裁判所は原告による反論を認容し、「売渡請求と直接関連性のない請求権で供託金を受領することは認められない」、「供託金を受領しながら居住を続け建替えを事実上阻止することは権利の濫用として許されない」と被告に建物明渡しと移転登記等を命じました（平成24年12月27日 東京地裁判決 判例時報2187号）。

表1 一般の住宅の場合

①居住年	②住宅ローン (償還期間10年以上) 各年末残高の限度額	③控除率	④最大控除額 (②×③×10年)
平成25年1月～同26年3月	2,000万円	1.0%	20万円×10年=200万円
平成26年4月～同29年12月	4,000万円		40万円×10年=400万円

表2 認定長期優良住宅および認定低炭素住宅の場合

①居住年	②住宅ローン (償還期間10年以上) 各年末残高の限度額	③控除率	④最大控除額 (②×③×10年)
平成25年1月～同26年3月	3,000万円	1.0%	30万円×10年=300万円
平成26年4月～同29年12月	5,000万円		50万円×10年=500万円

表3 住民税からの控除限度額

居住年	控除限度額
平成25年1月～同26年3月	課税総所得金額等×5%…最高9万7,500円
平成26年4月～同29年12月	課税総所得金額等×7%…最高13万6,500円

消費税等と住宅ローン控除との関係

ところで、前述した住宅ローン控除の改正ですが、平成26年4月1日以後に居住を開始した場合、住宅ローンの各年末残高の限度額が、2000万円上乗せされるためには、「住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%（または10%）の場合（＝特定取得に限る）」とされています。従って、経過措置の適用により特定取得にならず、消費税等の税率が5%となれば、同年4月1日以後に居住を開始しても、同年3月31日までに居住を開始した場合の住宅ローン控除となります。つまり、住宅ローンの各年末残高の限度額に、2000万円は上乗せされません。また、所得税額（控除前）より控除額（各年末の住宅ローンの残高×控除率）の方が多いときは、その残額を翌年分の住民税から控除できます（表3参照）が、こちらも同様です。なお、以上の取り扱いには、一定の新築マンションの購入に際しても同様となります。

税務

Vol.339

消費税等の改正と 住宅ローン控除について

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】

「自宅の新築に際して、平成25年9月30日までにハウスメーカーと新築請負契約を締結したお客さまから相談を受けています。ハウスメーカーからの完成引渡しを受け居住し始めるのが、平成26年4月1日以後になる場合、住宅ローン控除はどのように適用されますか？」

◎住宅ローン控除の改正

平成25年度の税制改正により、居住を開始した日が「平成26年3月31日まで」と「同4月1日以後」では住宅ローン控除の内容が異なります（表1・2参照）。具体的には、同年4月1日以後に居住を開始した場合、住宅ローンの

各年末残高の限度額が、2000万円上乗せされます（本紙5月号参照）。

◎消費税および地方消費税（消費税等）の改正に伴う経過措置

消費税等の経過措置により、事業者が、指定日の前日（平成25年9月30日）までの間に締結した工事の請負に係る契約等に基づき、施行日（平成26年4月1日）以後に当該契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合、当該課税資産の譲渡等については、増税後の税率（8%）ではなく、旧税率（5%）が適用されます。従って、このケースの場合、要件を満たしていれば、ハウスメーカーに支払う代金に含まれる消費税等の税率は5%となります。

正しい取引のために

Vol.327

土地の不同沈下による中古建物の傾斜について、基礎の隠れた瑕疵を認め、売主の瑕疵担保責任が肯定された事例

（財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

買主Xは、売主Yから本件土地および本件建物（本件土地とあわせて「本件土地建物」という）を買収したが、その後、本件建物が南西方向に傾斜していると感じました。Xは本件土地の地盤そのものが宅地として通常有すべき品質・性能を有しておらず、瑕疵を補修することは不可能であり、契約の目的を達することができないとして、Yとの間の本件売買契約を解除したいと主張。Yに損害賠償を請求しました。

これに対し、Yは、本件建物の傾斜は、売買契約後の外的要因によるものであるから、本件土地建物の隠れた瑕疵に当たらないし、本件建物の傾斜は補修可能であるから、Xは本件売買契約を解除することはできないなど主張しました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を一部認容しました。

(1) 本件土地建物の瑕疵については、土地の地盤は、二次圧密を生じさせる腐植土層を含み、かつ、水締め効果も生じるような軟弱な地盤であり、宅地として利用する上での瑕疵があると認めることができる。また、本件建物の基礎であるべた基礎は、構造耐力上安全なものと認められないから、本件建物の基礎には、瑕疵があるということができる。

(2) 本件土地の地盤及び本件建物の基礎の瑕疵は、本件売買契約前から存在していたものであったと認められるが、これらの瑕疵は、Xらが体感するようになった異常の発生や専門家の調査によつて初めて明らかになったものであり、Xらが通常の注意を用いても発見することができなかったと認められるから、本件土地



の地盤の性状に宅地としての利用上の瑕疵があり、本件建物の基礎に構造耐力上の安全性を欠く瑕疵があることは、いずれも隠れた瑕疵に当たると認められることができる。

(3) 本件建物の傾斜を補修することによって、本件建物は居住用建物として利用可能となり、本件売買契約の目的は達成できるから、Xらは、Yの瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除することはできない。ただし、本件建物の予備調査費用、地盤調査費用、本件建物の傾斜の程度、その原因及び補修方法に関する調査費用として合計102万1580円、補修費用1830万円、弁護士費用は、Xらにつき合計190万円と認められるとし、売主に損害賠償責任としてこれらの支払いを命じた（平成24年6月8日 東京地裁判決）。

【総評】

本判決は、本件建物の傾斜は本件土地の不同沈下によつて発生したものであるから、基礎に隠れた瑕疵があると認められるとしました。しかし、本件建物の傾斜を補修することにより居住用建物として利用可能であるとして売買契約を解除することはできないとし、売主の損害賠償責任として、本件建物の傾斜の原因・補修方法に関する調査費用、補修費用相当額、弁護士費用等を賠償すべきことを命じた事例であり、実務上参考になると思われます。