

登記

Vol.60

法人格を持たない 地縁団体名義地の登記 ③

司法書士 中央大学評議員 相馬 計二

【プロローグ】

前回に引き続き、今回は地縁団体名義地の登記手続きにおける諸問題について、掘り下げて説明します。

◎非常に困難な登記名義人の特定

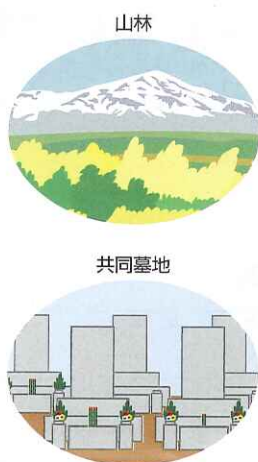
登記記録の所有者欄に、個人の氏名のみが登記されているような場合、まずは登記名義人の所在確認および生存確認を行い、死亡している場合は相続人全員を特定する、という作業が必要になります。しかし、相続人特定のため戸籍謄本を取得しようとする場合、対象の「筆頭者氏名」の他「本籍地等」の記載も求められ、氏名のみで個人を特定することは非常に困難です。

また、対象者が特定できたとしても、世代交代が何代も進んでいる場合、相続人の数は相当数に上り、戸籍等での相続人の追跡調査には大変な労力が必要になります。さらに、膨大な数の相続人を全て特定できたとしても、登記手続きには原則相続人全員の協力が必要になり、その交渉業務にも大変な労力が必要になります。

◎ボツダム政令について

過去、町内会等については、「部落会町内会等整備要領」(昭和15年内務省訓令第17号)によって「市町村の補助的下部組織」として位置づけられましたが、第二次世界大戦後、連合国軍総司令部は町内会等を、国家総動員体制の一翼を担った好ましくない組織として廃止を求めました。そして、昭和22年5月「昭和20年勅令第542号ボツダム宣言の受託に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」(昭和22年政令第15号。以下「ボツダム政令」という)が公布・施行され、

地縁団体名義地例



町内会等は解散させられました。

ボツダム政令では、第2条第1項で「旧町内会等が保有する財産は、その構成員の多数を以て議決するところにより処分すること」、第2項で「2カ月以内に処分されない土地等については、旧町内会等の区域の属する、市町村に帰属する」と定められました。

その後、日本国の主権回復に伴い、昭和27年4月、ボツダム政令は廃止され効力を失いましたが、その公定された内容については、効力を有するものとされ、取り消す措置がない限り、公定力はあるとされています。実際にボツダム政令に基づき、一旦、市町村名義に登記をしたのち、認可地縁団体に無償譲渡し、認可地縁団体に所有権移転登記を行ったという事例もあります。

◎求められる新たな制度の創設

地縁団体名義の土地の登記手続きは、実際には「土地の所在する市町村」「土地の管轄法務局」の個別の事案に応じた、個別の判断により行われているのが実状です。ボツダム政令に基づき市町村名義に登記しようとする場合、政令失効後60年以上が経過した現在において、行政上の救済措置としてボツダム政令の公定力に依存することが本当に最適か、という問題もあります。

所有者不明地等の取り扱いに関して、安心、安全な不動産取引のためにも、総務省・法務省が一体となった、新たな手続き制度の創設が強く望まれます。

民事法

Vol.396

21年前に建物内で自殺。建物を取り壊し、土地のみ数回転売後の売買で仲介業者に説明義務違反の賠償が命じられたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「過去に自殺のあった物件について、その後の賃貸や売買に際し、どこまで説明すべきか、また価格設定等でも悩んでいます。一般的な基準はありませんか？」

◎売買ではより詳細な説明義務が生じる

賃貸と売買では相違があり、物件の状態や所在地によって状況が異なるため、基準の一般化は難しく、個々の実情に即して判断されています。

賃貸では、都内のワンルームマンション(2階建て、各階5室、家賃6万円)の203号室で青年が自殺。貸主は青年の相続人および連帯保証人に対して、当室と隣室、直下の4室につき事後6年間の収入減を理由に合計金676万8000円の賠償を提訴。判決は当室に限定し3年間(1年間は全額、2・3年目は半額)。ライブリッツ方式で中間利息を排除で合計金132万3144円の支払いを命じました(東京地裁 平成19年8月10日判決)。

売買では説明義務がより重視されます。事故建物を取り壊されたか、経年経過したか等を総合勘案して、概ね10年以内は問題となり得ます。ただし、最近、自殺後21年経過した土地売買で不動産会社が説明義務違反の不法行為責任を問われた判決があったので、説明しましょう。

四国M市内の環境の良い閑静な住宅地の建物でAが妻(内縁)や娘と生活。昭和61年1月、妻が実の息子に殺害され(本件建物内ではない)、遺体がバラバラに山中に埋められる事件が発生。その後、昭和63年3月23日に娘が本件建物2階のベランダで首をくくって自殺。Aは平成元年9月に建物を取り壊し、土地を売却。その後土地は5回転売され、建物は建築されずに駐車場と



して使用されましたが、平成20年12月1日、不動産会社Yが媒介し買主X(家族は妻と小学生の娘2人)がマイホームを建築する目的で代金2750万円で購入。Xは決済の直後に地元不動産会社から過去の事件について情報を得、永住の住居用地に不適であると売主に契約の白紙撤回を願いましたが拒絶されたため、Yに宅地建物取引業法47条1項1号ニの説明義務違反で金1825万円余(代金と事故物件額との差および慰謝料弁護士費用)の支払いを提訴しました。Yは「縊死を知らず、また20年以上前の出来事であり契約に重要な影響を及ぼす事柄でない」と抗弁しましたが、一番は「永続的な生活の場とする契約締結の判断に重要な影響を及ぼす事柄であり説明を要する」「Yは決済日の数日前には事実を知った」と推認し「(締結後でも)決済前であればXが売主に交渉の余地はあったが、(Yが説明せず)Xはその機会を失った」と慰謝料金150万円、弁護士費用金20万円、合計金170万円の賠償を命じ、Y控訴の高裁も一審判決支持で確定しました(高松高裁 平成26年6月19日判決 判例時報2236号)。

税務

Vol.354

賃貸借契約書の印紙税について

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】

土地や建物の賃貸借契約書に印紙を貼るべきかどうか、しばしば迷います。どのような場合に印紙を貼る必要があるのか教えてください。

◎「土地」の賃貸借契約書について

土地の賃貸借契約書は、印紙税法別表第一、第一号の2文書に該当し、契約金額に対し印紙税（表1参照）がかかります。ただし、土地の賃貸借契約書の契約金額に該当するものは、表2のとおりです。従って、地代と保証金の記載のみの場合は「契約金額の記載のない契約書」となります。なお、地上権の設定契約書も同様になります。

表1 土地の賃貸借契約書、消費貸借契約書(第1号文書)における印紙税額

記載金額	税額
1万円以上 10万円以下	200円
10万円超 50万円以下	400円
50万円超 100万円以下	1,000円
100万円超 500万円以下	2,000円
500万円超 1,000万円以下	1万円
1,000万円超 5,000万円以下	2万円
5,000万円超 1億円以下	6万円
1億円超 5億円以下	10万円
5億円超 10億円以下	20万円
10億円超 50億円以下	40万円
50億円超	60万円
記載なしは1通につき	200円

表2 土地の賃貸借契約書と契約金額

金額	契約金額に該当
返還されることが予定されていない権利金、名義変更料、更新料等	する
地代（土地の使用収益のための対価）	しない
返還されることが予定されている保証金、敷金等	

表3 駐車場の賃貸借契約書と印紙税

内容	印紙税
駐車する場所として土地を賃貸借する契約	かかる
車庫を賃貸借する契約	かからない
駐車場施設の一定の場所に駐車する契約	
車の寄託（保管）契約	

◎「建物」の賃貸借契約書について

建物の賃貸借契約書には、印紙税はかかりません。しかし、その内容が建物の敷地（土地）についての賃貸借である場合には、土地の賃貸借契約書とされます。また、建物の貸主が、建設協力金（保証金）等を借主から借り受け、一定期間で割賦償還することなどが記載されている場合には、印紙税法別表第一、第一号の3文書「消費貸借に関する契約書」に該当し、印紙税がかかります（表1参照）。

◎「駐車場の賃貸借契約書について

駐車場の賃貸借契約書の場合は、その内容が「土地の賃貸借」なのか、駐車場という「施設の賃貸借」なのかによります（表3参照）。

正しい取引のために

Vol.342

建物賃貸借契約の借主からの中途解約に対して、貸主の約定解約金請求が認められた事例

（財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

貸主Xは借主Yに対し、自己所有のビルを下記内容で賃貸する旨合意（以下「本件賃貸借契約」という）した。
賃貸目的…事務所 賃料…月額18万3750円 敷金…35万円（契約終了時に7万円償却） 中途解約に関する特約…Yは、6カ月以上の予告期間をもって書面で申し入れる。Yが6カ月分の賃料相当額の支払いをする場合は、即時に解約することができる。
一方、訴外B社は、Yの本件賃貸借契約における債務を連帯保証した。
Yは、平成24年1月31日、同年3月末をもって本件賃貸借契約を解約する旨通知し、同年3月31日に退去。
そこで、XはYに対して、約定解約金の残額（Yに対して返還すべき原状回復費用控除後の敷金残額を充当したもの）の支払いを求め、これに対しYは、賃貸借契約を解約したのは、Xが安全に賃貸建物を使用収益させるべき義務に違反したためであり、約定解約金は発生しないとして、償却後の敷金の返還を求めたものです。

【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）Yは解約の申し入れに際して、Xに対して下記通知書を送付した。

「平成24年1月23日東京大学地震研究所は首都圏でマグニチュード7級の直下型地震が4年以内に70%の確率で起きる可能性があるとの計算結果を公表しています。ところがビルは老朽化し、現行法規の耐震構造を充足していないおそれもあり、（中略）本ビルで執務を行う事には多大の危険があります。そこで、賃貸借契約を平

成24年3月末日限りで解約する旨の意思表示をします」
だが、証拠によるとYは、本件賃貸借契約における中途解約による違約金条項の存在や本件建物について耐震診断が行われていないことを本件賃貸借契約の締結時に認識かつ了承した上で契約したものと認められ、Yの解約申入れは自己都合によるものと認められるが相当である。
（2）Xが返還すべき敷金は、償却の7万円と修繕費用（3万4650円）を控除した24万5350円である。
（3）Yは、Xに対し、保証会社Bからの代位弁済額を控除した約定違約金残金（3カ月分の賃料相当額）55万1250円など合計56万5030円の支払義務を負うところ、Xは、Yに対して24万5350円の敷金返還義務を負うので、Yは、Xに対し31万9680円を支払う義務を負う（東京地裁 平成25年6月24日判決）。

【総評】

本件は、賃貸借契約の借主が耐震不足を懸念して中途解約をし、建物の安全性に係る貸主の義務違反を主張したが、約定および認定事実から借主の主張が否定され、貸主の解約違約金請求が認められたものである。借主は耐震診断記録がないことを承知の上で契約しており、自己都合による中途解約と判断されてもやむを得ないと言えよう。

