

登記

Vol.61

住宅用家屋を登記する際の 登録免許税について ①

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)
担当司法書士 森川 泰夫

【プロローグ】

自己居住用にマンションや戸建住宅を購入した場合は、まず「登記」する必要があります。その登記の際には登録免許税が必要となり、法に基づいた軽減を受けることができます。

●背景は持ち家取得促進策

住宅生活基本法(平成18年制定)の、平成23年3月に閣議決定された「住宅生活基本計画」では、国民の居住水準の向上を図るため、効果的な持ち家取得促進策を実行する必要があるとされています。この促進策の一つに、一定の要件を満たす住宅を取得する者は、市区町村長の証明を得ることによって登録免許税の軽減を受けられるという措置が設けられています。

●軽減を受けるための具体的な要件

この軽減措置の対象となるのは、自己居住用の「家屋」に関する取得(が認められた)登記になります。

なお、自己居住用の「土地」の登記には、住宅用としての登録免許税の軽減はありません。

●住宅用家屋の要件

①個人が昭和59年4月1日から平成29年3月31日までの間に新築または取得した家屋であること。

②移転登記の場合、取得原因が「売買」または「競落」であること。

③個人が自己の居住の用に供する家屋であること。

④家屋の登記床面積が50㎡以上であること。

⑤取得の日以前20年(鉄筋コンクリート造等耐火建築物の家屋については25年)以内に建築された家屋であること。 など

●手続きの要件

①上記の住宅用家屋の要件について、市区町村長の証明を受けたものであること。

②当該住宅用家屋の、新築または取得後1年以内に登記を受けること。 など

移転登記の場合、取得原因が「売買」または「競落」に限られますので、不動産の「贈与」を受けた場合の登記や、離婚にともない「財産分与」を受けた際の登記では、自己居住用で他の要件を満たした場合であっても、登録免許税の軽減を受けることはできません。

また、マンションの場合の登記床面積は内法(うちのり)面積(壁の内側から測った面積)になり、登記床面積が50㎡以上必要であることにも注意が必要です。マンションのパンフレット等に床面積51㎡との記載があったとしても、この床面積は壁芯面積(壁の中心から測った面積)の場合が多いためです。記載内容によっては、50㎡に満たないとみなされ、登録免許税の軽減を受けることができない場合があります。

●軽減を受けた場合の登録免許税率

軽減を受けることができる場合、登録免許税の税率は以下になります。

- 所有権保存登記
1000分の4が10000分の1・5(0・15%)
- 所有権移転登記
1000分の20が10000分の3(0・3%)
- 抵当権設定登記
1000分の4が10000分の1(0・1%)
(長期優良住宅の場合、適用税率は変わります)

具体的な事例については、次回以降説明します。

民事法

Vol.397

夫婦共有の建物で夫が別居。夫の共有物分割請求が一・二審とも 権利の濫用で請求棄却されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「以前、共稼ぎ夫婦の土地付建物の共同購入を仲介しました。その後不和となり、有責配偶者である夫は離婚せずに共有物分割請求の提訴を検討中です。問題がありますか?」

●客観的・主観的事情を勘案

裁判離婚の民法770条1項5号(その他婚姻を継続しがたい重大な事由)に関して、有責配偶者からの離婚請求は許されない(最高裁昭和27年2月10日判決)との判例法理があります。婚姻生活破綻の状態なら、離婚時の財産分与請求(民768条)で分与すべきですが、共有物分割請求(民258条)に依ることも可能です。分割請求権は、共有者に目的物を自由に支配させ経済的効用を発揮させるため、原則的所有形態である単独所有への移行を可能にする共有の本質的属性として尊重されるべき財産上の権利(最高裁 大62年4月22日判決)ですが、行使には権利濫用等の制限を伴います。

夫婦で自宅を共有している場合、不和になると相手方を苦しめるために分割を請求する事案もあり、裁判所が権利濫用で請求を棄却する等、慎重に審理されます。最近の例で、共有自宅から夫が転居後、提訴した共有物分割請求を権利濫用で棄却した一・二審判決があるので紹介しましょう。

XとYは平成12年に婚姻。翌年に長女、16年には次女が誕生しました。平成20年、Xの父の所有地を使用貸借しX(7分の6)とY(7分の1)の持分で共有の自宅を新築(建物4200万円、外構800万円)。両人の所持金の外、X借入のローンは3200万円でした。平成22年6月、Xの不貞行為が発覚。同年



8月、XとYは誓約書を作成しました。内容は、以後Xの不貞行為があれば1000万円の慰謝料、子らが22歳になるまで自宅建物を無償使用、子らが22歳まで養育費各10万円送金とする約定でした。

同年秋、再度Xの不貞行為が発覚。Yは夫婦関係調整家事調停を申し立てましたが、その後Xによる傷害事件(3件)が発生し、Yは平成23年3月、離婚等請求訴訟を提訴。並行して婚姻費用分担調停を申し立てました。平成24年8月8日婚姻費用調停が成立し、同年末にYは離婚訴訟を取り下げました。

平成25年3月末、Xは自宅を出て別居し、離婚調停を申し立て、平行して同年5月16日東京地裁に共有物分割請求訴訟を提訴。東京地裁はXの請求を権利濫用で棄却。X控訴で東京高裁は、Yの生計、子らの疾病、通院通学の状態、Xの勤務と収入等を詳細に事実認定した上「本件建物の共有関係の目的、性質、両名の身分関係、権利義務関係を考察し、それぞれに係る客観的、主観的事情を総合勘案すれば最高裁3小 平成7年3月28日判決」、Xの分割請求は著しく不合理であり妻であるYに基だ酷であると言わざるを得ないから権利濫用に当たり許されないと解するのが相当である」と控訴を棄却しました(東京高裁 平成26年8月21日判決)。

税務

Vol.355

不動産に関する 税金の改正について①

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】
「平成27年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください」

※以下の内容は2014年12月30日に閣議決定された「平成27年度税制改正大綱」によるものであり、各法案の成立過程において変更が生じた場合、後日このコーナーでお知らせします。

◎住宅借入金等有する場合の 所得税額の特別控除(住宅ローン減税)

住宅ローン減税については、適用期限が1年6カ月延長され、平成31年6月30日までとなります。

●住宅の新築または取得をした場合

居住者が、一定の住宅を新築または取得をし

表1 一般の住宅の場合

①居住年 (平成26年4月～ 同31年6月)	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)
特定取得でない	2,000万円	1.0%	20万円×10年=200万円
特定取得である	4,000万円		40万円×10年=400万円

(注)東日本大震災の被災者等の方は、別途、特例措置があります(以下同じ。国税庁のHPを参照してください)。

表2 認定住宅(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 (平成26年4月～ 同31年6月)	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)
特定取得でない	3,000万円	1.0%	30万円×10年 =300万円
特定取得である	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(平成26年4月～同31年6月)	控除限度額
特定取得でない	課税総所得金額等×5%…最高9万7,500円
特定取得である	課税総所得金額等×7%…最高13万6,500円

表4 特定の増改築等をした場合

①居住年 (平成26年4月～ 同31年6月)	②特定増改築等 限度額 ②その他の借入 限度額	③控除率	⑤最大控除額 (②×③)の合計×5年
特定取得でない	200万円	2.0%	(4万円+8万円)×5年 =60万円
	800万円	1.0%	
特定取得である	250万円	2.0%	(5万円+7.5万円)×5年 =62万5,000円
	750万円	1.0%	

(注)増改築等の費用の額(補助金等の額を控除後)は50万円を超えるものであること。

て6カ月以内に居住を開始した場合、その年から10年間、一定金額を各年分の所得税から控除(減税)できる制度です(表1、表2参照)。なお、表内の「特定取得」とは、住宅の取得等の際に、8(または10)%の消費税等を支払った場合をいいます(以下同じ)。

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)の方が多い場合は、その残額を翌年分の住民税から控除できます(表3参照)。

●特定の増改築等をした場合

居住者が、自己居住用住宅について省エネ改修およびバリアフリー改修工事を行った場合、その年から5年間、一定金額を各年分の所得税から控除(減税)できる制度です(表4参照)。

正しい 取引のために

Vol.343

貸主都合で鍵返還が遅れた場合、建物の 明渡し日は鍵の返還日ではなく返還準備が 整った日となると判断された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

賃借人である法人Xが、賃貸借契約を解除し年末に退去することを事前通知したところ、賃貸人であるYが年末休業期間にあたることから、1月10日の鍵受取りを希望しXもこれを了承しました。Xは、年末までに造作、備品を撤去した上で退去し、合意通りに10日に鍵を返還しました。鍵返還後、XはYの代理人A社(法人)と原状回復の内容について交渉を重ねましたが、合意に至る前にYは新賃借人と賃貸借契約を締結し、原状回復工事を実施せず(この点、Yは1月27日までに実施したと主張)本件建物を引き渡しました。

その後Yは、原状回復工事完了日が建物明渡し日であるとして、その間の日割り賃料と原状回復費用を保証金から控除し返還すると主張したため、Xが保証金全額の返還を請求しました。

なお、賃貸借契約にはXは明渡し時に鍵を返還する事のほか、明渡しまでに造作、備品等の撤去と本件建物の原状回復工事を完了させる、同工事はXの費用負担でYが実施するとの規定がありました。

両者は、明渡し日に関しては、Xが年末を、Yが原状回復工事完了日を、また、原状回復工事費用に関しては、Yが支出した実費を、Xが実施してない事をそれぞれ主張し争いました。

【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)Xは年末までに鍵を返還し退去する旨、申し入れ、実際に同日までに建物内の造作・備品等をほぼ全て撤去の上退去し、鍵を返還する準備を整えており、この段階でYは建物の事実的支配

配を取得したというべきであり、Xは同日をもって建物を明け渡したものと見える。鍵返還の遅れはYの要請によるものであり、上記判断を左右しない。

(2)賃貸借契約上、Xは原状回復して明け渡す旨の規定はあるが、Yは新賃借人に原状回復工事することなく本件建物を引き渡ししており、このような場合にまで原状回復工事が完了するまで本件建物の明渡しが完了しないことはできない。

(3)原状回復工事は実施されていないのであるから、原状回復工事費用に関するYの主張は採用できない(東京地裁 平成25年8月30日判決)。

【総評】

建物の明渡しには、物理的な退去と共に鍵の返還が必要となるが、事務所ビルや店舗の賃貸借契約では、原状回復工事を完了させて明渡し旨規定される事も多い。その場合、賃借人が工事するのであれば、明渡しと工事完了の関係が問題となることはほとんどないが、本件のように賃借人が工事を行うこととなると、工事実施の可否、開始時期の判断が賃借人に委ねられるため、賃貸人の判断次第で、いつまでも明渡し完了しないこととなり、賃借人にとって著しく不公平な結果が生じる。このような場合には判決にもあるような事実的支配の回復をもって明渡しは完了したとすべきである。

