

登記

Vol.66

マンション(区分建物)表題登記③ 専有部分と敷地利用権の一体化

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)

土地家屋調査士 相馬 康人

【プロローグ】

近年、マンション建物の多くで、土地と専有部分が一体的に管理されており、その状態で各専有部分の売買取引などが行われています。その仕組みについて説明します。

◎敷地権とは

区分建物を所有するための建物の敷地に関する権利を敷地利用権といいます(区分所有法第2条6項)。そしてその権利が、複数人で有する所有権または地上権、賃借権である場合には、区分所有者は、原則としてその有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができません(同法第22条1項)。また、一棟の建物に属する区分建物の全部を所有する者の敷地利用権が、単独で有する権利である場合も同様です(同法第22条3項)。

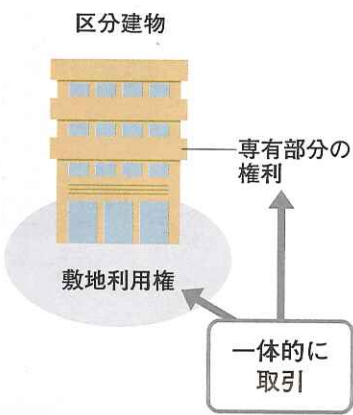
従って、敷地権とは、専有部分と分離して処分することができない敷地利用権であり、かつその登記がされていることが前提条件となります。これを、「専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則」(専有部分と敷地利用権の一体性の原則)といいます。ただし、敷地利用権について、専有部分と分離して処分できる旨の規約(分離処分可能規約)を設定すれば、分離して処分することができ(同法第22条1項但し書)。

なお、今日のマンションの敷地利用権は、共有形態のものがほとんどで、この敷地利用権は、通常、専有部分と一体的に取引がされています。この場合、以後の権利変動の公示は、区分建物の登記記録のみで行われます。

◎一体性の例外について

この一体化の原則(敷地権化ともいう)は、昭和

●専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則



59年1月1日に施行されましたが、例外もあります。

当時、既存の区分建物は、大型のマンションから順次、法務大臣が一体化の適用開始日を指定し、新法施行日から5年を超えない範囲内で、全国の各法務局で職権による一体化の登記手続き作業が行われました。

一方、この法務大臣の指定がなかった区分建物は、分離処分可能規約があるものとして新法が適用されることがとなり、従来のまま据え置かれて、登記簿に手が加えられることはありませんでした。

こうした例外があつたことから、現在、本来なら一体化できるような区分建物でも、あたかも登記が誤つて放置されているかのように区分建物が存在することがあります。

このような建物は、古い小規模マンションに散見されますが、こうした区分建物に一体化の原則を適用させたい場合は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数決により、分離処分可能規約を廃止して一体化する手続き規定があります。また、当該区分所有者全員の書面合意によつて廃止することができる規定も設けられています(区分所有法第31条、同45条)。

これら廃止手続きの後に、敷地権の表示の登記の申請手続きを行うこととなります。

民事法

Vol.402

戸建住宅に一人住まいの高齢者がN住宅年金機構なる会社と締結した「長期分割土地付建物売買契約」は公序良俗に反し無効

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「高齢の独居老人が死ぬまで居住できる条件で自宅を売買する契約案の相談に来ました。この不動産取引での注意点を教えてください」

◎著しく不利な内容を誤導的に契約

相当な知識がある人でも高齢になると判断力が衰え、不当な取引に巻き込まれるおそれがあります。独居老人は殊に危険です。最近、紛らわしい商号の会社が、矛盾する契約条項を並べて老女宅を転売(2回)した実例があつたのでご紹介します。

都内N区の戸建住宅に二人で住む女性A(87歳)は、(株)N住宅年金機構(以下、年金機構)から繰り返し勧誘を受け、自宅を「長期分割土地付建物売買契約」で売却しました。契約書には代金総額36万円(税金対策とか)で、毎月3万円ずつで分割支払い。別欄には「代金は1

回分3万円とし、支払期間は平成25年2月11日より同34年2月11日まで9年間119回支払いすることを承諾」と記載されました。また、引渡日は平成34年2月11日、Aは同日までに年金機構または同社の指定する第三者名義に移転登記手続きを完了すること。Aは年金機構と本物件の使用貸借契約を締結し(賃料無料)、死亡するまで居住ができる等の条項です。

平成25年2月26日、N住宅年金保証機構(以下、保証機構)が同年2月11日付売買の所有権移転登記を経由(保証機構の代表者は年金機構の代表者の兼任)。さらに4月12日付売買でX社に所有権移転登記した上で保証機構とX社は同4月12日「不動産売買契約書」を取り交わし、「本物件を代金750万円で売り渡す」、「同年8月9日までに保証機構がAを立ち退かせ本



物件をX社に引き渡す」旨の合意書付きです。

Aは25年初頭頃より記憶力低下、空間構成能力低下、多弁、幻視等の症状があり、同年6月28日に、病院で認知症の診断を受けたため、代理人を介し、Aが保証機構とX社に対し年金機構との売買契約を売却意思の不存在、錯誤無効、公序良俗違反、詐欺取消等の事由で効力を否定し、両社の本件物件に対する各移転登記の抹消登記手続きを提訴しました。

裁判所は「Aは年金機構との売買契約書に自ら署名押印し、登記手続きに必要な書類を用意する等しており契約を締結する意思がなかったと認められない、Aが事前説明(10万円)より低額な3万円または5万円につき領収書を交付し、苦情を申し出た形跡がないから錯誤があつたと認められないが、年金機構が著しく低額な(固定資産評価額の約3割)の金357万円で売買しAが(第三者に対抗できない)使用貸借で居住することは不利かつハイリスクであるにもかかわらず、誤導的な詐欺的とも云える言辞で締結させた本件契約は公序良俗に反し無効と評価されるべきである」と判示し、Aの請求を全部認容しました(平成27年1月14日 東京地裁判決 判例時報2250号)。

契約書等の文書に署名押印することは、特段の事情のない限り、内容を了承したものと推認されます。こうしたときは、一人で判断せず、署名前に周囲に相談することが必須です。

税務

Vol.360

特定空家等の敷地である土地について

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】

「昨年にこの両親が亡くなり、現在、実家が空家になっているお客さまから相談を受けています。最近法律が施行され、空家の敷地である土地の固定資産税が高くなると聞いたのですが、本当でしょうか。」

◎特定空家等について

空家等対策の推進に関する特別措置法は、平成27年2月26日（一部は5月26日）に施行されました。この法律の第15条第2項に「国および地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」とあります。これにより、市町村長が特定空家等の所有者等に勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。この勧告は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置として行われます。

●「空家等」とはどういう状態をいうか

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」によれば、次のように判断されます。

- ①空家等とは建築物等で「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」をいう。
- ②「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使っていない（または利用していない）をいう。
- ③具体的には、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況（あるいは使用可能な状態にあるか）、建築物等の適切な管理が行われているか、所有者等の主張等から客観的に判断する。

表1 固定資産税等の住宅用地特例

種類	定義	課税標準となるべき価格	
		固定資産税	都市計画税
A. 小規模住宅用地	住宅1戸当たり200㎡以下の部分	固定資産税評価額×1/6	固定資産税評価額×1/3
B. 一般住宅用地	A. 以外の部分	固定資産税評価額×1/3	固定資産税評価額×2/3

（注）例えば、1戸建て住宅の敷地が300㎡の場合…200㎡はA、残りの100㎡はBとなる（ただし、家屋の床面積の10倍まで）

◎固定資産税等の住宅用地特例について

勧告の対象となる特定空家等の敷地が住宅用地の場合、表1の特例の対象から除外されます。つまり、小規模住宅用地（200㎡以下）であれば、最大で固定資産税が6倍、都市計画税が3倍になる可能性があることになります。

●「特定空家等」とは

勧告の対象となる「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にある空家等をいいます。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

正しい取引のために

Vol.348

ワンルームマンション内で発生した火災について、借主の損害賠償責任が認定された事例

（財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

貸主Xは、平成23年10月5日、借主である被告Y2との間で、X所有のマンションについて、期間2年、賃料月額68,000円の約定で貸し渡す合意をしました。被告Y1は、Xに対し、Y2の債務を連帯保証しました。
本件建物は、平成25年4月8日、火災により室内が全焼。
そこで、Xは本件火災による損害賠償として、復旧工事費用、資産査定減額分、逸失利益などを併せて176万円余をYに求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容しました。

（1）Y2の責任については、本件建物の賃借人は、本件賃貸借契約に基づき、善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用する義務を有するのであるから、Y2には債務不履行に基づく損害賠償責任がある。

（2）株K作成の「鑑定書」には、「事故原因」として、「契約者家財となる、PC用のモデムとルーター周辺から出火したもの」と判断される」との記載があり、具体的な出火原因が明らかであるとはいえないものの、Y2の家財であるはその周辺から出火したことは明らかであって、Y2の前記債務不履行責任を認めるのは公平である。

（3）損害賠償金額については、本件建物は、築後30年を経過した面積14・56㎡の「ワンルームマンション」であること、Y2は、本件賃貸借契約に關し、保険会社との間で、家財保険を目的とする損害保険契約を締結しており、上記保険会社から依頼された株Kは「鑑定書」を作成、同鑑定書には、上記保険会社が認定すべき損害額として266万0306円を査定した。本

【総評】

本件は、借主が不在中に発生した火災について、出火原因が特定できないものの、鑑定書に基づきPCのモデムとルーター周辺から出火したものと判断され、借主の債務不履行が認定されたものである。

損害金額について、裁判所は、借主側が提示した保険会社の査定額を損害額と認定した。本件では、保険会社の査定は十分な根拠を有するものと認定されている一方、貸主の立証は十分と判断されている。保険会社の査定を上回る損害賠償請求をしようとする貸主には、十分な立証が不可欠であると言える。

