

わかりやすく解説

# 民法

## 老人保健施設の転落死の賠償訴訟で 工作物責任をめぐって 二審が二審判決を逆転

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「老人保健施設内での転落死の賠償裁判で、一審と二審で判決が逆転したケースがあると聞きました。詳しく教えてください。」

### ◎通常有すべき安全性を欠いていた

A（昭和2年生）は平成20年頃から認知機能が低下し、平成22年に医師から認知症と診断され、同年10月に介護老人保健施設であるBと通院リハビリ契約を結び通院。その後症状が進行し、認知症専門棟のあるBに短期入所し介護を受けるため、短期入所療養介護契約を結び、平成24年7月18日から24日まで入所。介護計画書には「Aには認知症の見当識障害である帰宅願

望が見られる」と注記がありました。

同年8月3日から10日までの期間、再度AはBに入所。この間、幾度か帰宅願望を表しました。7日午後5時50分頃には、1階ロビーに現れ「自宅に帰る」と言い、20分程ロビーで過ごしました。その後、居室のある2階に戻り、部屋に誘導されると直ぐ居室から出て来ることを繰り返し、2階の廊下をゆっくり歩行し続けました。

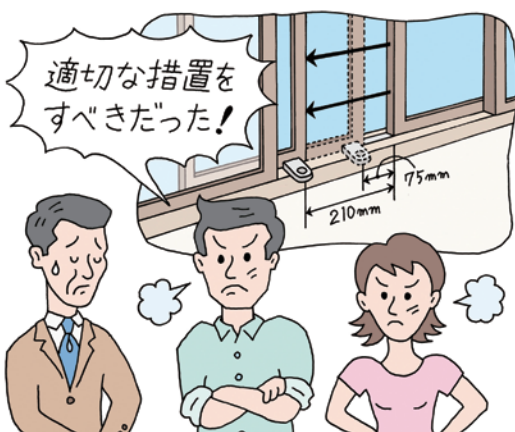
午後8時15分頃、職員がAに就寝を促そうとしましたが所在が不明。8時35分頃、1階植込みに倒れているAが発見されました。Aは2階の食堂の窓を210mm開放し、外に出て雨どい伝いに降りようとして落下。病院搬送後の8日2時7分、骨盤骨折を原因とする出血性ショックにより死亡と判明。

Aの相続人3名（子）中2名が原告となり、Aの死亡はBの安全配慮義務違反によるとし、債務不履行または不

法行為（使用者責任）に基づき、Aに生じた損害のうち原告らの相続分の支払いを求めてBを提訴。

一審は、「Aが本件窓から外に出ることの予見は不可能であった」としてBの責任を否定し原告らの請求を全部棄却しました（東京地裁 平成26年9月11日判決）。原告らが控訴。工作物責任（民法717条1項）の主張を追加すると、二審は「窓は4枚1組のサッシ窓で両脇2枚は固定、内側2枚をそれぞれ75mmまでしか開放できないようにするウインドロック錠の設置があるが、これは中間止めの用具ではなくサッシの本錠を締めた際の補助錠に過ぎない。そのため、窓を同錠から離し普通の力でコツコツと窓を同錠に当てる行くと容易に移動し、窓は短時間で開放する」「Bの責任の有無はAが窓から外に出たことに係る責任すなわち窓の開放制限装置に係る義務違反ないし

瑕疵の有無に帰する」「本件制限装置は認知症専門棟の食堂にある制限装置としては不適切で通常有すべき安全性を欠いたものと認めるのが相当である」と、土地の工作物設置の瑕疵を糾弾。Bの過失相殺の抗弁を退け、治療費10万弱、葬儀費用150万、死亡慰謝料20000万、逸失利益（年金等）504万余のうちの控訴人相続額と弁護士費用190万との合計である各金978万1497円と遅延利息の支払いを命じました（東京高裁 平成28年3月23日判決）。不動産を所有し運用する場合、工作物責任は所有者については免責事由がない厳しい責任です（民法717条1項但書）。不動産会社としてはこの責任は特に注意を要します。



実際にあった

## 判例から

# 購入中古住宅に傾斜があったとした買主の損害賠償請求につき、売主の瑕疵担保責任は否定されたが、建築会社への補修費用等の支払い請求は認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

建築会社であるY1は平成15年10月頃までに、分譲会社Aから4棟の住宅(以下、うち1戸を「本件建物」という。)の建築を請け負いました。

平成16年2月から、Y1は、本件建物の建築に先立って、隣接建物の地下室および基礎の工事を行うこととし、隣地を掘削したが、その際、作業スペースを確保するため、境界線を越えて、本件建物の基礎の設置が予定されている土地(以下「本件土地」という。)の一部まで余掘りを行いました。

同年4月12日にY1は、隣地建物の地下室および基礎の工事を完成させ、同日に余掘り部分を埋め戻し、翌日に余掘り部分の転圧を行い、同年6月17日に本件建

物を完成させました。

同月29日、Aは売主であるY2に本件土地建物を売却したが、Y2は、平成23年1月31日、買主であるXとの間で、引渡し後2カ月間の瑕疵担保責任を負う特約を付した売買契約を締結し、Xに本件土地建物を売り渡しました。

Xは本件建物に入居した直後、本件建物が傾斜していることに気付く、Y1に対し不法行為に基づき、Y2に対し瑕疵担保責任および不法行為に基づき、1770万円余の支払いを求めて提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、XのY2への請求は棄却し、Y1への請求は減額のうち認容しました。

(1) 本件建物の傾斜は、余掘り部分の埋戻しの際の締固めが不十分であったため、降雨の浸透による土粒子の移動等によって地盤の沈下が生じ、基礎が不同沈下したことで生じたものであると認めるのが相当であり、余掘り部分の適切な埋戻しおよび転圧を行わなかったY1の過失に基づくものであるということが出来る。

(2) 本件建物の傾斜は、完成後、徐々に生じていったことがわかれ、傾斜の有無を感じる程度には個人差があり、建物で生活をする者が徐々に程度を増していく傾斜を感じづらいことも容易に想定できることからすれば、Y2が本件建物の傾斜に気付いていたとまで認めることはできない。以上によれば、Y2への瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めるXの請求は理由がない。

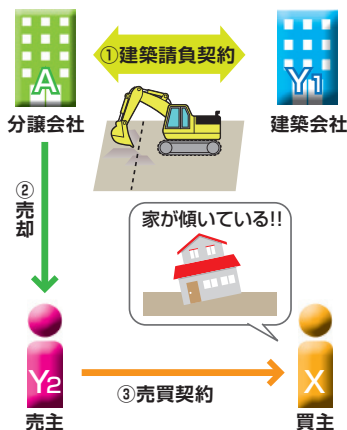
(3) 本件土地の修復は耐圧盤を設置する工法によっても可能であることから、

### 【総評】

建物の瑕疵につき、売主の瑕疵担保責任、告知義務違反は否定されたが、建物建築会社に対する損害賠償請求が認められた事案である。

不動産取引の専門家としての仲介会社においては、建物傾斜に関する紛争回避として、物件状況等報告書・設備表等に、売主が気付いた現象を詳しく記載するよう促すとともに、建物内覧において、自ら傾斜により発生する現象に注意を払い、万一、懸念点が見受けられれば、建物インスペクションの実施を勧めるなど、紛争の未然防止を図る責務があることに留意いただきたい。

修復費用は700万円であると認めるのが相当であり、調査費用・弁護士費用とあわせ、Xの損害は793万円余であると認められる(東京地裁 平成27年4月10日判決)。



## 知っておきたい 登記の仕組み

# 登記地目「雑種地」について

相馬登記司法・調査士事務所（監修 相馬計二）

担当土地家屋調査士 相馬 康人

### 【プロローグ】

私が所有する駐車場用地の登記を調べたら、地目が「雑種地」になっていました。そこで登記官に「駐車場として使っているのだから『駐車場用地』として登記できませんか？」と聞いたところ、「それはできません」と回答がありました。宅地、学校、公衆用道路など土地の現況に応じて地目の登記がなされると聞きましたが、「駐車場用地」がなぜ登記できないのでしょうか。

### ◎地目は法定で23種類

土地の地目は、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井

溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地、の23種類に法定され限定されています（不動産登記規則第99条および不動産登記事務取扱手続準則第68条）。

例えば、宅地は「建物の敷地およびその維持もしくは効用を果たすために必要な土地」、学校用地は「校舎、附属施設の敷地および運動場」、運河用地は「運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号または第2号に掲げる土地」、鉱泉地は「鉱泉（温泉を含む）の湧出口およびその維持に必要な土地」などです。

### ◎雑種地は22種類に該当しない「その他」

前記23種類目の末尾「雑種地」は、他の22種類に該当しない土地について便宜として登記される地目で、具体的には駐車場、遊園地、運動場、競馬場内の馬場、テニスコートまたはプールで宅地

に接続しないもの、ゴルフ場で一部に建物がある場合でも規模として建物はその附随的なものにすぎないと認められる土地、高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域、などが雑種地として登記されています。駐車場用地は「雑種地」となり、調べた登記地目は正しく、23種類には「駐車場用地」がありませんので、登記官の回答通り登記できません。

### ◎一筆一地目

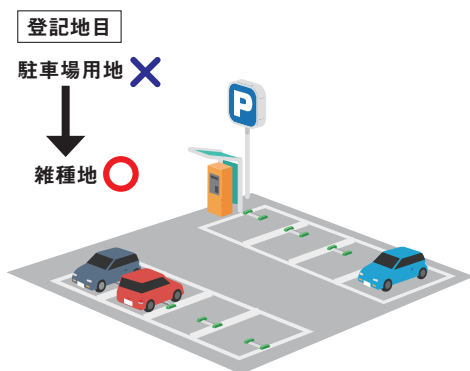
地目は土地の一筆ごとに定められるため、もし一筆の土地の一部が別地目となった場合には、原則として土地の現況により分筆してそれぞれに地目の登記をする必要があります。

### ◎地目変更の登記

登記上の地目と現況が異なったとき、登記上の地目を現況の地目に変更

する登記を「地目変更登記」と言い、土地所有者等は地目に変更があった日から1カ月以内に地目変更の登記をしなければなりません（不動産登記法第37条第1項）。この申請を怠ると10万円以下の過料に処せられるため（同第164条）、登記地目と現況とが異なる状況を放置せず、早めに登記をすることを勧めます。

なお、現況が駐車場で登記地目が農地（田または畑）の場合、その登記には、農地転用許可書、農地転用届書、非農地証明書のいずれが必要となりますが、そもそも市街化区域内の一定区域を除き、農地転用をする前には農地法（4条および5条）の許可（届出）手続きを要するので、現況変更の着手前に農業委員会に確認をする必要があります。



登記地目に「駐車場用地」はない



# 税務知識



## 共有による自宅の購入について

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】

「築5年、専有面積72㎡の中古マンションを購入予定のお客さまから相談を受けました。ただし、住宅ローンによる借入れをしたくないので、2分の1ずつ父親との共有で取得しようかと考えているそうです。購入後に住むのは子どもだけです。税金はどうなるのでしょうか」

### ◎購入資金の贈与を検討する

まず、共有で取得するのが良いのか、父親から購入資金の贈与を受けて子どもの単独名義で購入するのが良いのかを検討した方が良いでしょう。

直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合、要件を満たせば700万円(または1200万円：良

質な住宅用家屋の場合)まで贈与税は

非課税となります(平成32年3月31日

まで)。さらに、年間110万円の基礎

控除も使えます。相続時精算課税制

度を利用して、父親から購入資金の贈

与を受ける、あるいは、共有で購入後、

共有持分の贈与を受けることも考え

られます。この場合、2500万円ま

で贈与税は非課税ですが、将来、贈与

時の金額が父親の相続財産に加算され

ます。

共有で取得した場合、他に相続人が

いると父親の相続に際して共有持分を

取得できないことも考えられます。一

般的には、できるだけ単独名義が良いで

しょう。

### ◎取得時の税金について

#### ①不動産取得税

自宅として中古住宅(建物部分)を取得した場合、税額は次式となります

す。

(固定資産税評価額 - 1200万円) × 3% = 税額

※その中古住宅が新築された日に応じて、控除額は異なります(平成9年4月1日以降は1200万円)。

#### 要件

1. 自己居住用として取得すること
2. 床面積(固定資産課税台帳)が50㎡以上240㎡以下であること
3. 次のいずれかに該当すること

(a) 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

(b) 地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの

さらに、住宅の敷地(マンションの場合、敷地の共有持分)も最大200㎡まで税額がゼロとなる特例もあります。

共有の場合、特例の要件として、共有者のうち1人が自宅とすれば良いとされますが、提出書類が必要な場合もあるので、事前に都道府県税事務所に確認してください。

### ②登録免許税

自宅として中古住宅(建物部分)を

取得した場合、所有権移転登記の税率は上記の通りです。

共有で取得する場合、自宅として使用する人の共有持分に対する税率は①③、それ以外の場合は④となります。住宅の敷地(マンションの場合、敷地の共有持分)の所有権移転登記の税率は、1.5%です。

種類(①～③は要件を満たすもの)	税率
① ②、③以外の自宅	0.3%
② 認定長期優良住宅	0.1%(戸建て住宅は0.2%)
③ 認定低炭素住宅	0.1%
④ ①～③以外	2.0%

### ◎保有時の税金について

取得の翌年度から課税される固定資産税・都市計画税は、共有あるいは単独所有かで税額は異なります。今後、子どもが家賃を支払わず、共有者である父親から共有部分をタダで借りても、使用貸借に対しては、所得税・贈与税の問題は生じません。