

わかりやすく解説

民法

好立地の商業用建物の長期賃貸借契約（20年）が止むを得ない事情により中途解約に

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「都心の駅前ビルで長期契約の中途解約が認められた事例について教えてください。当社もテナントと中途解約でもめています」

◎事実上、転用ができない状態

昭和41年2月、都内I駅東口から3分の立地に2階建店舗（各階約257㎡）が建築され、翌年7月、3階に寮（約162㎡）が増築されました。建物登記は「遊戯場店舗・寄宿舎」です。

平成14年1月、本件建物は所有者Aが経営するパチンコ店として使用されていたところ、同年11月、百貨小売業を営む会社Yが新規出店用建物として賃借を希望し賃貸借契約を締結。平成16年9月には、売買を原因として賃

賃管理を業とするXが本件建物の所有権を取得しました。

（賃貸人）	X…本件建物の管理会社 賃貸後所有権を取得
（使用目的）	物品販売店舗・事務所倉庫
（期間）	平成14年11月1日から20年間
（賃料）	月額611万6666円（消費税別）
（保証金）	2億8000万円預託 無利息240回分割 毎月116万6666円を賃料と相殺で返還
（敷金）	3000万円
（中途解約）	期間中解除できない。ただし止むを得ない事情の場合6カ月前までに書面で予告し（YX共通）、Y都合は敷金および保証金残額を全部放棄、X都合は敷金および保証金残額を全部返還
（追加保証金）	平成16年9月2億5000万円を預託 分割で賃料の部と相殺で返還

Yは平成22年7月、本件店舗の近隣

で、より大規模な店舗（I東口駅前店）

の営業を開始。本件店舗は新事業の実験店舗に変更され、平成23年2月から1・2階で趣味用品を扱う営業、平成24年2月から化粧品等を扱う営業を開始するも不振で、平成25年2月には本件店舗を閉店しました。

Yは同年3月頃、Xに本件建物3階を物販店舗として使用できるよう建築基準法の用途変更手続きを求め、変更まで賃料支払いを停止すると通知。さらに同年12月5日Xに送達の手状で、建基法の用途変更申請を催告したが、Xが応じないから本件建物を使用収益させる義務に違反しているとして、本件契約解除を通告しました。

するとXがYを提訴し、Yの未払い賃料9498万2320円（平成25年4月1日～平成27年9月30日）と利息の支払いを請求。Yは①本件契約は債務不履行により解除された、②解除

の意思表示は中途解約の予告にも当たるから6カ月後の平成26年6月5日の経過で契約は解約され終了した、と抗弁しました。

判決は「Yは10年以上本件店舗1・2階で支障なく物品販売を営んでおり債務不履行による解除は認められないが、Y都合による中途解約は6カ月前の予告と敷金と未償還保証金の全額放棄を要し賃借人側の負担が重い。これは好立地の商業用建物はYが営業をやめる事態でも賃料負担に見合う転用が可能と見込んだためと解される。本件は確認申請書類や検査済証の保存がなく、用途変更手続きが困難で事実上転用ができない状態であるから、やむを得ない事情があると解するのが相当である」と中途解約を認め、支払停止の日から予告期間満了の日までの賃料4359万3748円と利息の支払いを命じました（東京地裁平成28年1月12日判決）。



実際にあった

判例から



警察官立会いの下で開錠し、 警察の要請により鍵を交換した行為が 自力救済には当たらないとされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

賃借人Aは、マンションの賃貸借契約を締結するとともに、賃料等支払債務について家賃保証会社Yとの間で保証委託契約を締結しました。その後、不動産会社Xが本物件を取得し、Xは賃借人の地位ならびに本件保証契約上の地位を承継するとともに、管理会社に管理を委託しました。管理会社は、Aと連絡がとれず、賃料の支払いもなかったことから、Yに対して保証債務の履行を求め支払いを受けていましたが、Aが音信不通のまま3カ月経過したことから、本物件内でAが死亡している可能性を疑い、警察に相談した上で警察官立会いの下、開錠して本物件内に立ち入りました。すると、中には他人名

義の診察券を所持したBがおり、玄関にさまざまなサイズの靴がある状況であったことから、鍵がコピーされて不特定多数の人物が出入りしている可能性が高いとして、警察官の指示により鍵を交換する措置を取り、Yにその経過について報告しました。

Yは、管理会社の行為が違法な自力救済に当たるとして、本物件の鍵を交換した日の前日をもって保証契約を解除し、以降の賃料を保証しない旨通知したため、その支払いを求めてXが提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容しました。

(1) Yは、賃借人が賃貸目的物を賃借人に使用・収益させることを妨害・拒否し

た場合、賃借人は賃借人に対して賃料支払債務を負わないので、Yも保証債務を負わないと主張するが、本件の事実関係においてはXの行為が違法な自力救済に当たるとはいえない。

(2) Yは、XがYに何ら事前の連絡をせずに違法な鍵の交換行為に及んだものであり、X・Y間の信頼関係は破壊されたとして、Yの解約通知により本件保証契約は終了したと主張するが、Xは鍵の交換経緯についても遅滞なく報告をしており、本件保証契約上の信頼関係が破壊されたものとはいえない。

(3) Yは、本件保証契約条項では「非常事態の発生により本物件の通常の使用が不能となった場合に保証債務を免れる」と主張するが、本件では賃借人であるAが第三者に対して本物件の鍵を交付したことが原因であり、不可抗力または予見不可能な事情によるものとはいえない。

【総評】

以上により、YはXに対し、本件保証契約に基づき、AがXに対して負う賃料等債務の残金についての保証債務を支払う義務を負う(東京地裁 平成26年11月27日判決)。

賃貸人や管理会社にとって、家賃を滞納したまま行方不明となっている賃借人への対応には苦慮するところですが、賃借人に債務不履行があるとしても、承諾もなく貸室に侵入する、貸室の鍵を交換し賃借人の使用を不可能とする、退去を促す張り紙をするなどの行為は、違法な行為として、賃貸人は賃借人に対し損害賠償責任を負うこととなります(大阪地裁 平成25年10月17日判決他)ので、警察官の立会いを求めその指示に従う、弁護士に対処策を相談する等の慎重な対応が必要といえます。



登記の仕組み



法定相続情報証明制度について(その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

平成29年5月29日より、全国の登記所(法務局)で「法定相続情報証明制度」がスタートしました。今回は制度の内容について説明します。

◎相続が発生した場合に必要な主な手続き

●不動産登記

亡くなった方(被相続人)が、土地・建物・マンション等の不動産を所有していた場合、相続人が確定次第、被相続人から相続人への、相続を原因とする所有権移転登記を行う必要があります。

●預貯金の名義変更

被相続人の名義の金融機関の預貯金口座がある場合、死亡届が受理された直後から、相続が確定するまで被相

続人の預貯金口座は、事実上凍結されます。相続人が確定次第、被相続人名義から相続人名義へ、口座の名義人を変更する必要があります。

●株式の名義変更

被相続人名義の株式がある場合、死亡届が受理された直後から売買ができなくなります。相続人が確定次第、被相続人名義から相続人名義へ株式の名義人を書き替える必要があります。

◎被相続人から相続人への名義変更で必要になる書類

手続きを行う窓口によって、被相続人から相続人への名義変更で必要になる書類はさまざまです。

しかし、共通して必ず必要となる書類があります。それは相続人を特定させるための①被相続人の、死亡から出生までの記載がある、戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍等の一式、②相続人の

現在の戸籍謄本等です。

①に関しては、引越しや婚姻により、本籍地を変更した場合でも、日付が途切れないよう取得する必要があるため、完全に集めるのに時間がかかったり、戸籍等の通数が多くなったりするケースがあります。

各種相続手続きを行う際に、右記の戸籍等の束の原本を提出し、確認後返却を受ける必要があるため、各種の相続手続きを同時進行することができず、1カ所ずつ順番に名義変更を行う必要があります。

◎法定相続情報証明制度の概要

各種相続手続きの負担を軽減させるため、法定相続情報証明制度が登場しました。

流れは以下の通りです。

(1) 所定の申出書を記載し、以下の書類を添付して登記所に申出をします。

(a) 被相続人の、死亡から出生までの記載がある、戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍等の一式

(b) 相続人の現在の戸籍謄本等

(c) 法定相続情報一覧図(被相続人の氏名、最後の住所、生年月日および死亡年月日、相続人の氏名、住所、生年月日および続柄の情報を記載した、家系図のようなもの)

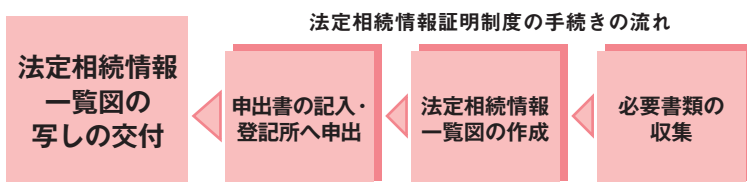
(2) 登記所の登記官が添付書類を確認し、法定相続情報一覧図を保管します。申出人に戸籍謄本等を返却し、認証文付きの法定相続情報一覧図の写しを交付します。

以後、戸籍等の束の代わりに、認証文付きの法定相続情報一覧図の写しをもって、各種相続手続きが可能となります。

◎まとめ

今回は法定相続情報証明制度の概要について説明しましたが、次回には制度の詳細について説明します。

法定相続情報証明制度の手続きの流れ



戸籍謄本の束の代わりにして各種相続手続きに使うことができる

税務知識

おさえておきたい

団地の建替えと譲渡の特例について

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】

「老朽化した団地の1室を所有しているお客さまがいます。団地の建替えの計画が進んでいて、『敷地内に新しく建築される4階建てのマンションと2階建てのテラスハウスを取得する場合とでは、受けられる税金の特例が違うらしいのですが、詳しく教えてほしい』と相談を受けています」

◎立体買替え（交換）特例

いわゆる等価交換事業により団地の建替えをする際に、個人の権利者が適用できるものとして、立体買替え（交換）特例があります。この特例によれば、買替え（交換）に際して生じた譲渡益に対する課税を100%将来に繰

り越せます。この特例の適用要件は次表の通りです。

特例名	既成市街地等内における中高層耐火建築物建設の特例	
通称	立体買替え（交換）特例	
適用条文（個人のみ）	買替え	交換
	租税特別措置法第37条の5第1項 表の第2号	租税特別措置法第37条の5第4項
所有期間	期限なし	
譲渡資産の所在	(1)既成市街地等 (2)(1)に準ずる区域 (3)中心市街地共同住宅供給事業の区域	
譲渡資産の従前の用途	制限なし（事業用、居住用、遊休地を問わない）	
取得する資産	地上階数3以上で床面積の2分の1以上が住宅用（敷地を含む）	
取得する建築物の用途	居住用・事業用	
課税の繰延割合	個人…100% 法人（適用なし）	

このうち地上階数3以上については、通達で次のように説明されています。

◎居住用財産の譲渡の特例

「その建築される中高層の耐火共同住宅に地上階数3以上の部分と地上階数3に満たない部分とがある場合であつても、当該中高層の耐火共同住宅は、それぞれ全体として地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅に該当するものとして取り扱われます。なお、地上階数は、建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定するところにより判定します」つまり、1棟の建物のうちに地上3階建て以上の部分があれば、地上2階建ての部分を取得しても適用は受けられるということです。しかし、同じ敷地内に地上3階建て以上の建物があつても、単独に建っている2階建てのテラスハウスを取得した場合は、立体買替え（交換）特例の要件を満たさないということになります。

2階建てのテラスハウスを取得し、立

体買替え（交換）特例が受けられないとしても、居住用の各種特例（3000万円特別控除、軽減税率、特定居住用財産の買替え特例）の適用が考えられます。ただし、特例の対象となる居住用財産とは次表のいずれかに該当するものをいいます。

- ① 現在、自己居住用に供している家屋とその敷地を譲渡
- ② 自己が家屋に居住しなくなった日から3年経過後の年末までに譲渡
- ③ 家屋を取り壊した場合、取り壊した日から1年以内にその敷地の譲渡契約を締結（取壊し後、敷地を貸付け等に供した場合には不可）
- ④ 所有者が転勤等で単身赴任中に、配偶者等が居住している家屋とその敷地を譲渡（2つ以上自宅がある場合は、主たる居住用のもの）
- ⑤ 3年に1度（前年または前々年に特例の適用を受けていない）

従って、過去に居住していたとしても、老朽化等に伴い近年は他の場所に居住していると、②の期間内に譲渡しなければ特例の対象とはなくなってしまう。このような場合には、4階建てのマンションを取得して、譲渡前の使用用途が要件ではない、立体買替え（交換）特例を受けた方が良いでしょう。