

— より確かな不動産実務にお役立てください —

わかりやすく解説

民法

賃貸人が2名(持分均等)の賃貸借契約において、
賃貸人1名による賃料増額請求は有効か？

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「数名で共有するビルの賃貸借で賃料増額請求をしたいのですが、全員の意見が一致しないといけないのでしょうか？」

◎黙示の合意のある賃貸人の地位を承継した

民法は、(1)共有物の管理は各共有者の持分の価格に従いその過半数で決し(民252条)、(2)保存行為は現状維持行為で各共有者が単独で可(同条ただし書)、(3)変更(処分)は全員の同意を要する(251条)と規定しています。

昭和39年3月10日、AとBが地下1階地上5階建てのビル(本件ビル)を新築。持分は2分の1ずつでした。昭和

45年12月24日、AとBを取締役とするC社が設立され、A・Bは本件ビルをC社に賃貸。平成15年当時の賃料は月額500万円(税込)、毎月末日限り翌月分を支払う約定でした。C社は5階と4階の一部を使用し、その余を転貸していました。

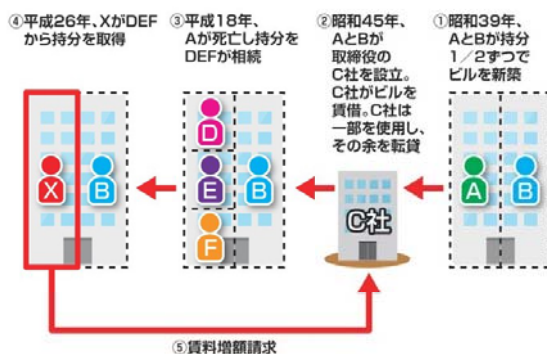
Aが平成18年に死亡し、DとEとFが本件建物のAの持分を相続。平成26年5月27日、XがD・E・Fから本件建物持分(合計2分の1)を売買により取得しました。Xは平成27年3月31日、C社に対し本件建物の賃貸増額請求調停を申し立て、その後訴訟に移行しました。Xは「賃料増減請求権の行使は共有物の保存行為に該当するから、本件建物の持分を有するXは単独でこれを行使できる」と主張し、平成27年5月1日以降の本件建物の相当賃料は月額金898万円(税別)であるとして、その確認と従来賃料との差額等

の支払いを求めました。

C社は「賃料増額請求権の行使は管理行為に該当し、持分の過半数を有しないXは行使できない」「本件賃貸借契約では消費税率が変更されても賃料と消費税率を合わせた総額は変更しない旨の合意がある」と抗弁しました。

東京地裁は、「借地借家法32条1項の賃貸増減請求権はその行使により賃料が一方的に変更されるもので保存行為とは言えない」「管理行為であり、持分2分の1のXは単独で行使できない」「過去2回の消費税率変更時において引上げ分を請求していない」「本件契約はA・Bと、A・Bが取締役を務めるC社との間の契約であり、その後Aの相続があったが賃貸人と賃借人との密接な関係が続いていたものと認められる」「ことを併せ考えると」「当事者間において平成26年5月27日、Xが本件持

分を取得するまでの間に消費税率の変更に関わらず賃料総額を変えないという黙示の合意がなされた」と見るのが相当(32条1項ただし書)と、Xの請求を棄却しました(平成28年5月25日判決)。Xの控訴で東京高裁も「Xが持分を取得するまでの間に消費税率の変更にかかわらず賃料総額を変えないという黙示の合意が成立しており、Xはその合意のある賃貸人の地位を承継したといふべきであり、合意に拘束される地位にあった」と控訴を棄却しました(東京高裁 平成28年10月19日判決 判例時報2340号)。



— より確かな不動産実務にお役立てください —

実際にあった

判例から

特約があつたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、クリーニング特約に基づく費用を賃借人の負担とすることはできないとされた事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成23年9月、賃借人Xと貸人Yは、賃貸期間2年間、賃料月額4万5000円、敷金4万5000円とする賃貸借契約を締結しました。

なお、本契約には、賃借人の退去後に賃貸人が専門業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする清掃費用負担特約がありました。

重要事項説明書には、「原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります。」などと記載され、都の条例に基づく説明書には、「ハウスクリーニングは専門業者により実施します。この費用は

賃借人の全額費用負担となります(2万5000円位が目安)。」などと記載されていました。

Xは平成24年4月、建物を明け渡し、Yは専門業者に委託せず自ら清掃を行い、敷金からクリーニング費用2万1000円を控除した残額をXに返還しました。Xは、退去に当たり清掃を行っている、Yは専門業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないなどとしてその返還と慰謝料の支払いを求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を一部認容しました。
本件清掃費用負担特約には、実際に

行われた清掃の有無、程度にかかわらず一定のルームクリーニング費用をXの負担とすることやYが清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務がXに生じるとは明示されていない。

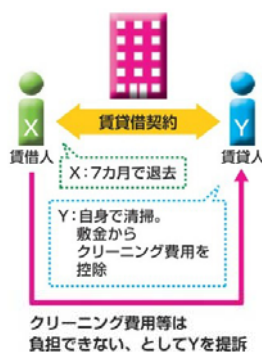
従つて、Yが自ら貸室を清掃した場合に生じた費用をXの負担とすることについては、明確な合意があつたとは認めることができず、Yが清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、ルームクリーニング費用をXの負担とすることはできないというべきである。Xの故意もしくは過失等により損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。従つて、Yは、ルームクリーニング費用2万1000円を控除することはできず、敷金の残額2万1000円を返還する義務を負う。なお、慰謝料に係る請求には理由がない(東京地裁平成25年5月27日判決)。

【総評】

本件では、Xの居住期間も短く、Yの清掃の内容も一通り床を拭いた程度であるなどと認定され、Xによるルームクリーニング費用の返還請求が認められています。

クリーニング特約の効力については裁判上で争われることも多く、ほかに、「特約は、賃借人による清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示されたもの(東京地裁平成23年1月20日判決)もあります。

敷金精算等トラブルになりやすい事項については、重要事項説明や契約締結時に丁寧に説明し、借受希望者の十分な理解を得ておくことが望まれます。



— より確かな不動産実務にお役立てください —

知っておきたい

登記の仕組み /

真正な登記名義の回復登記について(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】

2017年4月5月号で、「所有権更正登記と真正な登記名義の回復登記」について説明をしましたが、今回は真正な登記名義の回復登記の具体例について検討します。

◎真正な登記名義の回復登記についてのおさらい

真正な登記名義の回復登記を行うためには、

①実体上の権利と登記名義が一致していないこと、②更正登記または抹消登記等により、実体上の権利と登記名義を一致させるべきところ、何らかのやむを得ない事情により、更正登記または抹消登記等ができないこと、の要件が必要とされています。この二つの要件が

満たされていないと、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記を行うことはできません。

◎競売による売却の登記の是正の検討

本来、乙が競売したにもかかわらず、「競売による売却」を原因として、甲名義に所有権移転登記がされている不動産がある場合に、この不動産につき、甲から乙への「真正な登記名義の回復」を原因とする所有権移転登記申請は受理すべきでない、という不動産登記の実務の取扱いがあります(登記研究463号84頁)。

競売による売却の登記は、裁判所の嘱託登記で行われるものですので、その是正も裁判所の嘱託登記によるべきで、裁判所が行った競落許可決定を、競落人において変更することは認められべきでない、という考えによるものと思わ

れます。

「競売による売却」を原因とし、甲・乙共有名義とされた不動産を、甲の単独名義とする更正登記の申請は受理することができない、とする不動産登記の通達(昭和35年12月23日民甲第3260号民事局長回答)も同様の判断によるものと思われます。

◎裁判所以外の行政機関による登記の是正の検討

一方、裁判所以外の行政機関による登記の是正についての不動産登記の実務の取扱いは、登記研究546号151頁で、「農林水産省からの払下げで、甲名義に所有権移転登記がされている土地について、甲から乙への真正な登記名義の回復を原因とする、所有権移転登記を申請することができる」としたものがありません。

また、登記研究556号139頁で、

◎まとめ

上記のことから、現在の不動産登記の実務では、競売による売却等、裁判所が行った所有権移転登記については、当事者による、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続きは認めず、裁判所以外の行政機関が行った所有権移転登記については、前提となる要件が整っていれば、当事者による、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続きを認めている、という取扱いになっているものと考えられます。



— より確かな不動産実務にお役立てください —

おさえておきたい 税務知識

生産緑地法の改正と税金について

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】

都市近郊の農家の方から相談を受けています。生産緑地に指定されている畑を多く所有されていて、2022（平成34）年に向けて、生産緑地をどうするか家族で話しているそうです。税金はどうなるのでしょうか。

◎生産緑地の2022年問題とは

現在ある生産緑地は、1992（平成4）年に指定された生産緑地がかなりの部分を占めています。つまり、2022（平成34）年に指定から30年となる生産緑地の所有者が、一斉に、大量の生産緑地の買収の申出を市町村長にするのではないかと、という問題です。なお、市町村長が買収しなかった場合

は、いつでも宅地転用可能な市街化区域内の農地となります。

◎生産緑地の税制上のメリット

① 固定資産税・都市計画税が農地課税となります。

後述の「特定生産緑地」に指定された場合、引き続き農地課税のままです。ただし、指定されず、いつでも買収の申出ができる生産緑地については、農地課税が続くかどうかは不明です（将来の税制改正で決まります）。

② 相続税の納税猶予制度を受けられます。

この制度は、農業相続人が相続した

表1 利用別による固定資産税等の課税標準
(例：東京都下、X市の場合)

宅地	180,000円/㎡
市街化区域内農地(宅地並み課税)	60,000(120,000)*円/㎡
生産緑地地区内の畑(農地課税)	140円/㎡

※カッコ内は都市計画税

◎特定生産緑地制度とは

生産緑地がある場合、その生産緑地を、イ市街地農地として評価したときの相続税額、ロ農業投資価格によったときの相続税額を算出し、(イロ)の税額の納税猶予が受けられる、というもの。後継者に生前一括贈与をしたときも、贈与税で同様な制度があります。

都市計画の告示日から30年を経過する生産緑地については、所有者等の同意のもと、市町村は「特定生産緑地」を指定できることになりました。この新設された「特定生産緑地」は、買収の申出ができる時期が10年延期されます。さらに、10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。この「特定生産緑地」は、告示日から30年経過前に指定され、30年経過後は指定を受けることはできません。

ん。つまり、指定の機会は一度だけです。

◎2022年に買収の申出をするか

まず、2022年時点で相続税の納税猶予制度を使っている場合には、買収の申出は事実上できません。生産緑地について納税猶予を受けたときは、イ特例の適用を受けた農業相続人が死亡した場合、ロ特例の適用を受けた農業相続人が特例農地等の全部を農業後継者に生前一括贈与した場合のいずれかでなければ納税猶予額は免除されません。つまり、農業相続人が死亡する前に、市町村長に買収の申出をし、生産緑地が解除されれば、納税額と利子税を納付しなければなりません。

また、将来的に納税猶予制度を利用したい場合は、「特定生産緑地」の指定に同意すべきでしょう。なお、指定を受けなくても、買収の申出をしなれば生産緑地のままです。

表2 「都市計画の告示日から30年経過後」の相続税納税猶予制度の適用

「特定生産緑地」に指定される	新たな相続に対して適用可
「特定生産緑地」に指定されず、買収の申出はしていない	新たな相続に対して適用不可 (将来の税制改正で決まります)
「特定生産緑地」に指定されず、買収の申出をしている	新たな相続に対して適用不可