

わかりやすく解説

民法

住宅地区改良住宅（公営住宅）の使用権の承継には、民法の相続の規定が適用されるものではないとしたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「友人は住宅改良法の市営住宅で母親と同居し長年介護してきましたが、昨年母親が亡くなる
と市から立退きを求められました。使用権は相続できないのですか？」

◎入居者死亡による使用権の承継等の要件は厳格

住宅地区改良法（以下、法）は不良住宅が密集する地区環境改善を図り文化的な生活を営む住宅の集団的建設を促進する法律で、施行者は市町村または都道府県です。地区内の不良住宅を除却して改良住宅を建設し、事業の施行で住宅を失った者のうち、改良住宅に入居を希望しかつ住宅に困窮す

ると認められる者を入居させ、管理は

（改良住宅を公営住宅の一種とみなして）公営住宅法が準用されます（同法27条1～4項）。ただし、特別法に基づくため準用のない事項もあり、入居者死亡による使用権の承継等の要件については、公営住宅よりも厳格です。最近の事例で説明しましょう。

K市は平成20年1月、Aに改良事業の施行者として本件改良住宅を賃貸して引き渡しました。Aの子Bは、平成22年5月頃からAを介護するため本件建物に同居しましたが、K市に条例に基づく同居の承認を申請しませんでした。Aは平成25年9月に死亡。平成27年7月、BやAの相続人らがAの遺産分割を協議。Bが本件建物の使用権を取得する協議が成立したため、BはK市に対し、遺産分割協議により本件建物の使用権を母親Aから相続承継したと主張し、本件建物の使用権お

よび賃料額の確認を求めました。

K市は、条例に基づき死亡時同居者限定で引き続き居住の承認を受けることが承継の条件であるところ、Bはこれを経ていないとしてBの主張を拒否しました。

BはK市を提訴し、前記を請求。K市は反訴を提起し、Bに建物明渡しと賃料相当損害金の支払いを求めましたが、Bの請求は認容されず、最終的に受理上告（民事訴訟法318条1項）をしました。最高裁一小は上告を棄却し、「公営住宅の入居者が死亡した場合には相続人が公営住宅を使用する権利を当然に承継するものではないと解されるところ（最高裁 平成2年10月18日第一小判決）、法の規定および趣旨に照らすと改良住宅の入居者が死亡した場合についても入居者の相続人が改良住宅の使用権を当然に承継すると解する余地はない」、「法18条は

改良住宅に入居させるべき者について改良事業で失った者全てについて無条件に入居を認めるものではない」と判断しました（最高裁一小 平成29年12月21日判決 最高裁ホームページ）。
ご質問の事案も同居時承認を欠いた事例でしょう。相続承継は困難だと思われる。

ちなみに公営住宅の使用権の相続に関する前記平成2年判決は、指導的判例です。公営住宅は低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸し福祉の増進に寄与する制度で、住宅に困窮しない相続人に対する賃貸は想定外なのです。



実際にあった

判例から

仲介会社から虚偽の説明をされたとする 賃貸物件借申込者の損害賠償請求が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

不動産会社であるY1は、本件物件(所有者A社、マンション1階、床面積1180.06㎡)について、賃料月額260万円で賃借人を募集していました。

X(法人)は、免税店を営む目的で、平成27年6月29日に不動産会社Y2を介して、Y1に本件物件の賃貸借契約を申し込みました。

Y1は、同年7月上旬民間信用調査会社に調査を依頼し、同月17日頃に結果を受け取りました。その後、7月21日、Y2に対し本件物件の賃貸借契約には応じられない旨回答。Y2はXに、本件賃貸借契約には応じられないと回答しました。

Xは、「Y1に、本件物件の賃貸借契約を申し込んだ際、Y1およびY2は、本件は物販店としては使用で

きないにもかかわらず、使用できるとの虚偽の説明をして、本件物件の賃貸借契約を申し込みさせた(不法行為①)。また、A社が依頼していないにもかかわらず、Y1は、Y2を通じて、A社の求めがあるからと虚偽の事実を告げて、信用調査に応じようXに求めた本件調査は、A社の名を騙った不当な調査である(不法行為②)。さらに、Y1は、Y2を通じてA社が本件賃貸借契約を断ったとの虚偽の事実をXに告げた(不法行為③)。これらによりXの計画は頓挫し、Y1およびY2の不法行為①③によつて少なくとも3億円の損害が生じ、Y1の不法行為②によつて名誉毀損に基づく慰謝料1000万円が生じた」とし、Xは、Y1・Y2について各100万円の損害賠償を請求する本件を提訴しました。

【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却しました。

(1) 不法行為①については、本件物件が物販店として使用できないことを認めるに足る証拠はない。物販店としての使用自体が禁じられているものではないと推認される。

(2) 不法行為②については、Y1が、Y2を通じて、A社の求めがあるとの事実を述べたことを認めるに足る証拠はない。また本件が高額賃料物件であることに照らせば、賃借人側において賃借人の信用調査を行うことに違法性は認められない。そうすると本件物件の賃貸借契約締結において一定の審査権限があったと推認されるY1が、Xの信用調査を行ったことが、Xとの関係で不法行為になるとは認められない。

(3) 不法行為③については、A社が本件

【総評】

本件は、賃借申込者の主張する虚偽説明について、証拠不十分として認められず、仲介会社には不法行為はないとされた事例です。賃借申込者のいわば「言いがかり」ともとれる事案ですが、不動産会社としては、かかるトラブル回避のためには、取引の関係者に対し、常に信義を旨とし誠実に業務を遂行し、営業記録も的確に残しておく必要があるでしょう。



知っておきたい 登記の仕組み

所有権抹消登記と更正登記

相馬登記司法・調査士事務所（監修 相馬計二）

担当司法書士 樋口 雅文

【プロローグ】

甲から乙と丙が売買により不動産の所有権を取得し、乙と丙の2人名義で登記をすべきところ、誤って乙の単有名義で所有権移転登記がなされた場合、実体に合わせて登記を訂正する必要があります。この場合、どのような登記をするのか、またその手続きのやり方について考えてみましょう。

◎所有権更正登記

所有権に関する登記の一部が当初から実体と食い違っていた場合に、それを訂正する登記を所有権の更正登記といます。所有権の登記を乙と丙の共有名義に訂正するには、乙と丙だけで申請することはできません。前所有者

である甲の協力が必要となります。甲は、乙・丙に所有権移転登記をすべきところ、その登記義務を果たしていないことから、甲は、登記義務者となります。

また、乙は乙と丙との共有に訂正することで持分が減ることから、乙も登記義務者となります。丙は、持分を取得することから登記権利者となります。このように、甲と乙が登記義務者、丙が登記権利者となり、3人の共同で登記申請をするようになります。この場合の手続に必要な書類としては、甲、乙の権利証もしくは登記識別情報通知、印鑑証明書、丙の住民票です。

この事例とは逆に、乙が単独で取得したにもかかわらず、誤って乙と丙の共有で登記がなされていた場合はどうでしょうか？ こちらのケースでも同じく乙への登記義務を果たしていないことから、前所有者たる甲が登記義務者となる他、丙も持分がなくなることから登記義務者になります。そして、乙にとっては持分が増える丙が登記権利者、乙が登記義務者となります。持分のみを更正するケースでは、前所有者たる甲は、登記義務者になりません。

◎所有権抹消登記

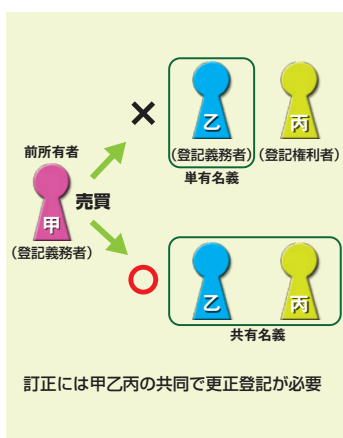
乙と登記すべきところを、丙としてしまった場合、登記を実体に合わせる

ためには、前に述べた更正を申請することはできません。所有権の更正ができるのは、登記の前後を通じて形式的に登記の同一性が認められる場合でなければなりません。この場合は、丙への所有権移転登記を抹消した後、乙への移転登記をしなければなりません。

この抹消登記により前所有者たる甲は、丙への移転登記が抹消されることで所有権を回復するため登記権利者となり、丙は、所有権の登記が抹消されることから、登記義務者となります。必要書類は、丙の権利証もしくは登記識別情報通知、印鑑証明書です。

◎まとめ

実体と食い違った登記がなされた場合、当事者はその登記を実体に合わせる必要があります。その場合、更正登記をすべきか、抹消登記をすべきか、また登記申請人が誰になるのかを考える必要があります。



おさえておきたい 税務知識

不動産に関する 税金の改正について(その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

今回より、平成30年度税制改正のうち、不動産に関するものについて解説していきます。

※なお、下記の内容は昨年12月22日に閣議決定された「平成30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、後日のコーナーでお知らせします。

◎所得税・法人税

(1) 所得控除・青色申告特別控除(平成32年分以後の所得税に適用)

給与所得控除額と公的年金等控除額は、一律10万円引下げ・上限額の引下げ等が行われます。なお、基礎控除額は高額所得者(合計所得金額2400万円超)を除き、48万円(現行・38万円)になります。また、青色申告特別控除額は55万円(現行・65万円)になります。ただし、一定の要件(e-Tax)による期限内申告を満たす場

合は65万円のままです。

(2) 次の特例措置(居住用財産を譲渡した場合)の適用期限が、平成31年12月31日まで2年延長されます。

① 居住用財産の買替え等の場合の譲渡損失の繰越控除等

② 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

③ 特定の居住用財産の買替えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

なお、③の買替資産が非耐火既存住宅の場合、次のいずれかに該当することが要件となります。

a. 取得の日以前25年以内に建築されたもの

b. 地震に対する安全基準等に適合すること

ただし、いずれの要件も満たさない非耐火既存住宅を取得した場合も、その取得期限までに改修等を行って前記

の要件に適合すれば認められます(平成30年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、同年4月1日以後に買替資産を取得する場合に適用)。

(3) 投資法人に係る課税の特例において、投資法人の支払配当等の額が配当可能利益の額の90%を超えていることとする要件の配当可能利益の額は、その投資法人が納付した外国法人税額等の控除後の額とされます。

◎相続税

(1) 小規模宅地等の評価減の見直し(平成30年4月1日以後の相続等に適用)。

① 特定居住用宅地等の特例の対象者(持ち家に居住していない者)の範囲から、次のいずれかの者が除外されます。

a. 相続開始前3年以内に、3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する、国内にある家

屋に居住したことがある者

b. 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

② 貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等が除かれます。ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が、当該貸付事業の用に供しているものは除かれませんが、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等も除かれませんが。

③ 介護医療院に入所して亡くなった被相続人が、入所まで居住の用に供していた家屋の敷地である宅地等を、特例の対象とします。

(2) 相続税の納税猶予制度について

① 三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件を終身(現行・20年)とします。

② 特例農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等および三大都市圏の特定市の田園住居地域内の農地を加えます。

③ 特定生産緑地の指定を受けなかった(または指定の期限の延長がされなかった)生産緑地については、すでに適用を受けている納税猶予は継続されません。