

登記

Vol.35

登記の流用について

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

【プロローグ】

流用とは通常、①決まった目的以外のことに融通して使用すること、②国の歳出入算に定めた区分間で相互に流通する(移用すること)、解釈されています。今号は、多様な不動産取引において、問題とされる登記の流用について考えていきます。

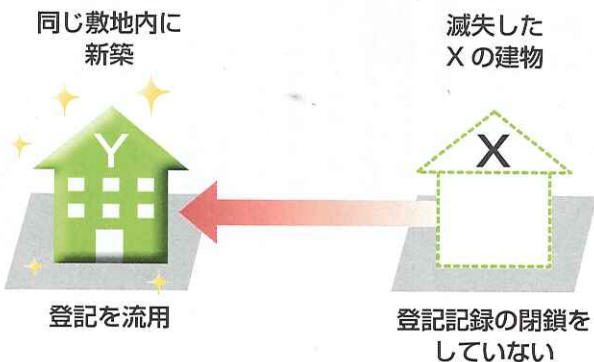
◎登記の流用とは

事実関係の伴わない、実体のない無効な登記が、そのまま残されていた前の登記を利用して新たな登記に利用することを言います。登記の流用の主な例としては、

- ①滅失したX建物の登記記録を閉鎖しないで、その後同一敷地内に新築したY建物の表題登記に流用する場合、
 - ②抵当権が債務の弁済等によって消滅したにもかかわらず、登記を抹消することなくそのままにおいて、抵当権者と抵当権設定者の合意により、後に設定した同じ内容の抵当権登記に流用する場合
- 等が挙げられます。

◎登記の流用の効果

- ①については、建物が滅失してしまっただけ、その跡地にその建物と同じ建物が新築された場合に、旧建物の登記は滅失登記により閉鎖し、新建物についてはその所有者から新たな建物登記がなされるべきものであって、旧建物の登記を新建物の登記に流用することは許されず、流用された登記は「無効と解するを相当」として昭和40年5月4日 最高裁第三小法廷判決としております。
- ②については、まず抵当権者と抵当権設定者との間でされた登記の流用の合意が、「その当事



者間で有効か」という問題があります。

問題は、登記上利害関係を有する第三者が存在する場合です。第三者が利害関係を有するに至った時期が登記流用の合意後であるとき、その第三者は抵当権者に対し登記が欠けていることを主張できないとし、抵当権者は合意をもつて第三者に対抗できることを認めています(昭和11年1月14日 大審院判決)。

判例の立場は、滅失した建物の登記の流用については無効とし、抵当権の登記の流用については「第三者が利害関係を有するに至った時期がいつか」また、「合意を有効とすることにより第三者が不測の損害を受ける恐れがあるかどうか」を基準として判断されています。

不動産登記は、それぞれの不動産をそれぞれの権利に基づいて第三者に公示する制度です。従って登記の流用は、慎重に考えなければなりません。

民事法

Vol.371

定期建物賃貸借契約に際し、事前説明文書を交付しなかったケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「3年前に不動産会社同士の定期建物賃貸借契約を仲介しました。貸主が自社の契約書を呈示し、借主がそれを検討して了承。原案通りの契約を締結しました。間もなく期間が満了しますが、最近、事前説明文書を欠く契約が無効になった話を聞きました。本件はどうでしょうか？」

◎契約書とは別の書面が必要

問題になる余地があります。参考となる2例の最高裁判決を紹介しましょう。

平成22年7月6日 最高裁二小判決

平成15年10月、貸主A・借主B間で定期建物賃貸借契約の公正証書が作成されました。証書には契約の更新がなく、期間満了で契約が終了することについて、あらかじめその旨を記載した書面を交付し、説明したことを相互に確認する条項がありました。

Aが期間満了による明渡しを提訴したところ、Bは説明文書の交付および説明がなかったと主張し、賃借権の確認を請求。原審(東京高裁)は、「公正証書に説明文書の交付を確認する条項があり、公証人がそれを当事者に読み聞かせたから説明文書の交付があったと推認するのが相当である」と明渡請求を認容しました。Bの上告受理で最高裁二小は、「現実に説明文書の交付があったことを窺わせる証拠は何ら提出されていない。Aは事前説明文書の交付を主張立証していない。Bが公正証書の内容を承認していることのみから契約の締結に先立ち、契約書とは別に作成し説明すべき書面の交付があったとした原審の認定は、経験則または探証法則に反する」と原判決を破棄し、事件を東京高裁に差し戻しました。

平成24年9月13日 最高裁一小判決

平成15年7月、不動産賃貸業X・貸室経営業Y間に定期建物賃貸借契約が成立。契約書には、契約の更新がなく期間満了で契約が終了する旨の条項があり、Xは契約に先立ち、本契約と同内容の契約書の原案をYに送付しました。期間満了後、Xが明渡しを提訴。原審は「Yは契約書の原案を送付され検討したから、別個独立の書面を交付する必要性は極めて低く、定期条項を無効とするのは相当ではない」と明渡請求を認容。Yの上告受理で最高裁一小は「定期建物賃貸借は契約締結に先立ち契約の更新がなく期間満了で契約が終了することを記載した別個独立の書面を交付し説明しなければならず(借地借家法38条2項)、この説明を欠くと更新がない旨の定めは無効となる(同条3項)。これは更新の有無に関する紛争を未然に防止する趣旨であるから、個別的事情を考慮することなく、形式的、画的に取り扱うのが相当である」と契約書の原案は別個独立の書面とは言えない」と原判決を破棄し、一審判決を取り消し、Xの明渡請求を棄却しました(破棄自判)。

本件は後者の範疇のため、仮に借主が契約の終了を争えば問題となり得ます。

上記判例を参考に借主と本件契約の終了について慎重に協議してください。



税務

Vol.329

農地の固定資産税と負担調整措置

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

【相談】
首都圏の農家の方から相談を受けています。住宅地の固定資産税が、結果的に増税になる場合があるそうですが(2012年8月号参照)、市街化区域内の農地はどうでしょうか。

固定資産税における評価や課税関係から見ると、農地は次表のように区分できます。

農地	区分	細分	評価	課税	
	市街化区域農地	一般農地		農地評価	農地課税
		市街化区域農地	一般市街化区域農地	宅地並評価	農地に準じた課税
特定市街化区域農地		宅地並課税			

(注1)「特定市街化区域農地」とは、3大都市圏(既成市街地・近郊整備地帯、既成都市区域・近郊整備区域、都市整備区域)内に所在するものうち、地方税法附則第19条の3の規定の適用を受ける市街化区域農地をいいます

(注2)市街化区域内において都市計画で指定される「生産緑地地区」内の農地については、30年の営農継続を要件として、宅地としての税額と一般農地としての税額の差額が免除(つまり農地課税と同様)になります

市街化区域農地の評価

市街化区域農地は宅地並評価(つまり類似宅地の価格を基準として求めた価格から、宅地に転用するために通常必要とされる造成費相当額を控除して評価されます。なお、類似宅地は、原則として基準年度(3年に1度・平成24年度)に、前年の地価公示価格70%水準で評価されます。

市街化区域農地の税額

市街化区域農地の税額は、次の算式によって求められるA・Bのいずれか少ない額となります。
A…固定資産税評価額×1/3(都市計画税は2/3)×税率
B…前年度の課税標準額×負担調整率(負担水準に応じたもの)×税率

(注)負担水準=前年度課税標準額/当該年度の固定資産税評価額×1/3(都市計画税は2/3)

市街化区域農地の負担調整措置

種類	負担水準	負担調整率
一般市街化区域農地	90%以上	1.025
	80%以上 90%未満	1.05
	70%以上 80%未満	1.075
	70%未満	1.10
特定市街化区域農地	90% (注)以上	前年度の課税標準額(据え置き)
	90% (注)未満	①+② ①前年度の課税標準額 ②当該年度の評価額×(1/3) または(2/3)×5% ※90%を上回るとき…90%相当額、 20%を下回るとき…20%相当額

(注)平成26年度は100%(平成24・25年度は90%)となる

一般市街化区域農地は、「農地に準じた課税」なので、負担調整措置も一般農地と同様です(改正はありません)。それに対して、特定市街化区域農地は、「宅地並課税」なので負担調整措置も住宅地と同様です。つまり、平成24年度の改正により、課税標準額が据え置きされる負担水準が、80%から90%へ、平成26年度から100%に引き上げられます。従って、地価水準が横ばいでも今後数年間に固定資産税額が1.25倍(100%÷80%)まで上昇する可能性があります。

正しい取引のために

Vol.317

更新料の支払い合意は、仮に、法定更新であるとしても、更新料の支払義務を免れるものではないとした事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

昭和63年9月、会社Xと、パーソナルの経営等を行うYは、建物賃貸借契約を締結。賃料を月額62万円・共益費を月額10万4000円・更新料を賃料の3カ月相当額とし、X、Yいずれからも解約の申し出がないときは賃貸期間を新たに3年延長するとしました。

その後、更新時には、更新時期経過後に賃料等の条件を定めた更新合意が交わされ、5回目の更新後には更新料を賃料の2カ月分とすること、6回目の更新後は賃料を67万円・共益費を11万8000円とする更新合意書が締結されました。

平成20年4月、7回目の更新に先立ち、YはXに対して共益費の減額を申し入れましたが、Xがこれに応じなかったため、更新後に更新合意書が交わされることはなく、YはXに対して従前どりの賃料・共益費を支払うものの、更新料は支払いませんでした。

平成22年4月初旬、XはYに対して、更新料および遅延損害金の支払いと支払期限内に支払いがないときは賃貸借契約を解除すると通知したところ、催告期限を経過した同月下旬、YはXに対して賃料の2カ月分(140万7000円)を支払い、翌月に遅延損害金(52万円余)を支払いました。

XはYに対し、賃貸している建物の明渡しを求め(本訴)、Yは、Xに対し支払った更新料等の返還を求め(反訴)しました。

【解説】

裁判所は次のように判示し、XおよびYの請求はいずれも理由がないとして棄却しました。



- 自動更新特約により建物賃貸借契約が更新される場合であっても、別途当事者間で賃貸借契約の内容を合意により変更することは何ら妨げられるものではない。
- 賃料や共益費を増額したり、合意更新書を取り交わしたからといって、原契約における自動更新特約自体が当然に失効するものではなく、更新の際に更新料を支払う旨の特約も有効である。
- XとYは、「更新料は2カ月分とする」と合意をしているから、更新料の額は、この合意に従うことになる。
- 更新料の支払合意は、自動更新特約による更新の場合に限られるものとは解されないから、仮に、更新が法定更新であると解したとしても、更新料の支払義務を免れるものではないというべきである(平成23年11月30日 東京地裁判決)。

【総評】

本件では、Yの賃借期間中の行為に、Xが不満を募らせていたことも示されましたが、信頼関係が破壊されているとまでは言えないとして、契約の解除は認められませんでした。

一方では、仮に契約の更新が法定更新であるとしても、更新の際に更新料を支払う旨の特約が有効である以上、借主には更新料を期間満了日までに支払う義務があるとされており、実務でも参考になる事例といえます。