



# 登記

Vol.25

## マンションの 建替えを考える(その2)

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」

前号に引き続き、社会問題となっているマンションの建替えについて、考えていきたいと思えます。

### ◎マンション建替えについての世論

平成24年1月4日、日本経済新聞は、一面トップで老朽化するマンションの建替えについて、政府の方針を掲載しました。概要は次の通りです。

- (1) 老朽化マンションの建替え促進のため、関連法制を見直す
- (2) 5分の4以上の同意という決議条件を3分の2程度に減らす
- (3) 共用部の改修も4分の3以上から2分の1超にする
- (4) 平成25年の通常国会に法案を提出

このように、その提案内容はかなり具体性を帯びたものであります。

さらに国土交通省は、関係省庁や有識者などを招いて検討会議を開き、平成24年中に詳細を詰めて、マンションの建替えを規定する「区分所有法」や「マンション建替え円滑化法」などの改正案を平成25年の通常国会に提出する意向が示されました。

### ◎マンションの老朽化問題

建築から相当年数を経過しているマンションの多くは、エレベーターがない、躯体そのものや設備の老朽化などの問題を抱えております。ちなみに、国土交通省の調査によると、築30年超のマンションの数は94万戸にものぼると推計されています(グラフ参照)。

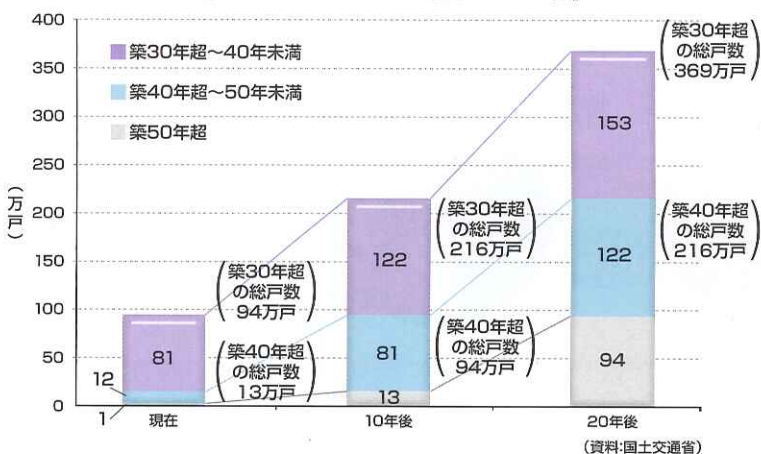
一方、マンションの所有者は、各人がそれぞれ違う価値観やライフスタイルを持っているため、建替えや改修を行うための合意形成は非

常に難しく、その解決には多くの困難が生じています。前号でも指摘した通り、現況マンションをどのように建て替えるか、その実施計画を策定することが最優先の課題です。

まずは、法改正による敷地の条件改善化、区分所有者の相続問題や賃貸問題など、状況の複雑化や居住者の資金問題等の難問解決を踏まえた事業計画の策定が必要です。そして、建替え前のマンションに係る各人の有する権利関係を、新しいマンションに置き換える際の権利変換計画は、個別の対応など、多くの問題が附随的に派生して行くことは想像に難くありません。

次号では、マンション建替えを促進するための公的な支援等について解説していきます。

【築後30、40、50年超の分譲マンション数】



# 民法

Vol.361

## 完了検査後に秘かに建ぺい率を超える増築をするという特約付建築請負契約について、 契約は無効であるとし、 残金請求が棄却されたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「購入希望者に新築6カ月の土地付建物を紹介したところ、立地や間取りを大変気に入ったようでしたが、「建物が手狭なため増築できないか」と相談されました。売主不動産会社に伝えると、「売買契約が成立した後であれば、当社で工夫してみる」といいますが、よく話を聞くうえで建ぺい率・容積率ともに限度いっぱいのようなのです。どうするべきでしょうか」

### ◎違法建築契約は公序良俗に反し無効に

無謀な話で、絶対に止めるべきです。最近、違法建築を目的とする建築請負契約をめぐって、最高裁判決がありましたので、ご説明します。

賃貸マンションAおよびB二棟の建築請負契約で、注文者Xと請負人Yは建築基準法等を遵守すると貸室数が減り採算不良になるとして、違法建物の建築に合意しました。当初確認図面通りに工事を完成させて検査済証の交付を受けた後、別の実施図面で違法工事を行う旨の契約を代金1億1245万5000円で平成15年2月14日に締結。同年5月2日、Yは下請会社Zに上記の段取りと二図面作成の経緯を詳細に説明し、Zが了承したので、YZ間で代金9200万円の建築請負契約を締結しました。

実施図面ではA棟地下に確認図面にはない貸室が設けられ、B棟は吹き抜けのパーティオに貸室が増設されることになっていましたが、その通りに建築すると耐火構造、北側斜線制限、日影規制、建ぺい率制限等の各制限に違反する違法建物となります。Zが確認図面の工事を開始し、同時にA棟



地下室の工事に着手したところ、それが行政庁に発覚し、是正計画書の提出および是正工事の施工を余儀なくされました。Zは同16年5月10日に検査済証を受け取り、同月末に二棟をYに引き渡しましたが、Yは約定の請負代金のうち、金7180万円を支払い、残余の支払いを拒んだため、ZはYに残金の支払いを請求し、提訴しました。

原審は「本件請負契約は違法建物の建築を目的とするものであり、公序良俗違反ないし強行法規違反として無効である」とZの請求を全て棄却しました。Zの上告を受理した最高裁は「本件契約は確認済証等を詐取して違法建物の建築を図る極めて悪質なもので、当該請負契約は公序良俗に反するとはいえない」として、高裁判決を破棄差し戻し、是正工事部分の内容、金額等についてさらなる審理を尽くすよう指示しました(平成23年12月16日 最高裁2小判決)。

違法な契約を媒介することは違法行為の共犯です。不動産会社としての誇りにかけて制止すべき事例といえます。

### MOVIE

◎「ATBB」へログインすると  
動画でもご覧いただけます。  
※左メニューの「ATBB動画」をご覧ください。

# 税務

Vol.319

## 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24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、左記の内容は平成23年12月10日に閣議決定された「平成24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、後日このコーナーでお知らせします。

### ◎不動産の取得時の税金

#### 1. 認定低炭素住宅の住宅ローン控除(新設)

都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、低炭素建築物で住宅用家屋に該当するもの(認定低炭素住宅)を新築または取得(未使用のものに限る)し、居住の用に供した場合の住宅ローン控除が新設されます。

#### 2. 認定低炭素住宅の登録免許税の軽減税率(新設)

個人の認定低炭素住宅の新築または取得(未使用のものに限る)に係る所有権保存登記と所有権移転登記の税率を0.1%に軽減する特例が新設されます(平成26年3月31日まで)。

#### 3. 認定長期優良住宅の所得税額の特別控除(延長)

認定長期優良住宅を新築または取得(未使用のものに限る)し、居住の用に供した場合、一定金額をその年分の所得税額から控除(控除し切れない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除)できますが、税額控除額の上限が50万円(改正前は100万円)に引き下げられ、適用期限を2年間延長し平成25年12月31日までとされます。

認定低炭素住宅の住宅ローン控除

①居住開始年	②住宅ローン(償還期間10年以上)各年末残高の限度額	③控除率	④最高控除額 ②×③×10年
平成24年	4,000万円	1%	400万円
同25年	3,000万円		300万円

4. 認定長期優良住宅の登録免許税の軽減税率(延長)  
個人の認定長期優良住宅の所有権保存登記と所有権移転登記の税率を0.1%に軽減する特例がありますが、このうち戸建住宅に係る所有権の移転登記に対する軽減税率が0.2%に引き上げられ、適用期限を2年間延長し平成26年3月31日までとされます。

#### 5. 不動産取得税の特例(延長)

宅地および宅地比準土地(市街化区域農地、雑種地等)を取得した場合、課税標準である固定資産税評価額を2分の1とする特例がありますが、適用期限を3年間延長し平成27年3月31日までとされます。

◎住宅および土地の取得をした場合、標準税率が3%(本則4%)に引き下げられる特例がありますが、適用期限を3年間延長し平成27年3月31日までとされます。

◎新築後1年(本則6カ月)を経過しても分譲されていない住宅は、分譲事業者である宅地建物取引業者等が取得したものとみなして課税する特例がありますが、適用期限を2年間延長し平成26年3月31日までとされます。

◎新築住宅特例適用住宅用土地の減額(住宅の床面積の2倍、ただし200㎡が限度)について、土地を取得した日から3年(本則2年)に住宅を新築した場合とする特例がありますが、適用期限を2年間延長し平成26年3月31日までとされます。

◎認定長期優良住宅を新築または取得(未使用のものに限る)した場合、課税標準である固定資産税評価額から1300万円(本則1200万円)とする特例がありますが、適用期限を2年間延長し平成26年3月31日までとされます。

# 正しい取引のために

Vol.307

## 精算金は宅建業法64条の8第1項にいう「その取引により生じた債権」に当たらないとして、保証協会への認証請求が棄却された事例

(財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

売主Xは、自宅のリフォームを不動産会社Aに依頼したことから、同社の代表者であるBと知り合いました。その後Xは、個人債務の支払いが滞ったためA社に対して同物件の売却を依頼するとともに仕事を斡旋してもらいました。A社はXから所有権移転登記を受け、本件不動産に抵当権を設定。一方、Xは売買代金の一部を受領し、債務弁済に充てました。Xは転売先が見つかるまで同物件に居住し、転売後は賃貸マンションに転居。その後A社からマンションを購入しました。数年後、XはA社を相手方として本件売買の残金の支払いを求める旨を申し立て、Bは残金の一部を入金し、程なくして破産手続きに入りました。そこでXは、A社が売買代金を支払わないとして、宅建業保証協会Yに対し債権額1000万円の認証を請求しましたが、Yが拒否したため、認証を求めて提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、以下の通り判示し、Xの請求を棄却しました。  
①事実を総合すると、XとA社の間に残金の支払いに関するトラブルが発生したことはうかがえず、両者は本件売買の残金は支払済みであるとした上で、その後に行われるべきXの転居先の購入などの精算に備えて、残金がA社に留保されることに合意したものと認めるのが相当である。

そうすると、XのA社に対する本件売買の残金相当額の返還請求権は、前記精算合意を原因とする精算金返還請求権の性質を有するものと解するのが相当である。

②またXは、A社ないしBが認諾した限度で、Xが本件売買の残金の請求権を有することを認めていたと主張するが、A社ないしBは、前記認定に係る精算合意を前提として控除した残額を本件売買の残金として認めているものに過ぎず、これをもって前記認定を覆すには足りないものというべきである。

③Xが主張するA社に対する請求権は、宅建業法64条の8第1項所定の「その取引により生じた債権」には当たらないものと認めるのが相当である(平成22年9月9日東京地裁判決)。

### 【総評】

同判決では、精算金は宅建業法64条の8第1項所定の「その取引により生じた債権」に当たらないとされましたが、この他にも売買契約前に支払われた預かり金の返還請求権等も含まれないという事例があるので、参考としてください。

