

登記

Vol.26

マンションの建替えを考える(その3)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

【プロローグ】

マンションという名の区分所有建物は、1戸1戸、それぞれ別々の顔と個性を持つ複雑・多様な不動産です。前号までマンションの建替え方策について見てきましたが、最終回となる今回は、老朽化マンションに対する国の建替え方針や、資金などについてまとめていきたいと思います。

◎マンション建替えについて示された基本方針

国土交通省は、マンションの建替えについて次のように告示しました。

- (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) 地方公共団体は、マンション建替えの円滑化のため、必要に応じ、建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2第1項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率制限または高さ制限の緩和、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく地区計画制度の活用等により、良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等、適切な対応に努める

要は、一行政庁としてはかなり大胆な英断とも思えるこれらの指針を、他の中央官庁や自治体がどのように理解して協力し合えるかが問題といえます。

◎建替えに最も必要な「合意」

マンションに限らず、不動産の取引の基本は、物・人・金の関係を争いなく合意して契約に至ることです。その中でもマンション建替えについての「合意」は、非常に難しいものといえます。マンションという建物は、各区分所有者

の集団で構成され、区分所有法によって管理組合を組織し、団地内の自治権と管理権を持つ、日常的な秩序維持や組織の運営を図るといった特別な性格の建物です。

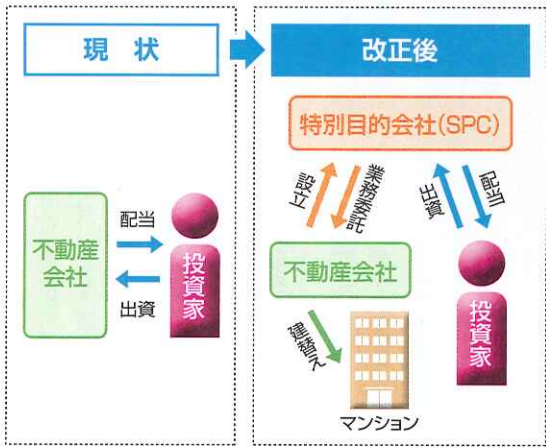
登記の実務家として、建替え問題に対処したときに、いつも申し上げるのは「二兎を追う者は一兎も得ず」のことわざです。建替えの「合意」は、丹念な話し合いでしか得られないものなのです。

そんな中、2月28日、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が閣議決定されました。

老朽化マンションの建替え資金などを、投資家から呼び込むため、新しく不動産証券化手法が導入されます。特別目的会社(SPC)は不動産の保有に特化し、業務は不動産会社に委託。SPCは不動産会社の倒産から隔離され、投資家から資金を調達しやすくなります。

こうしたスキームを活用し、今後は建替えがしやすくなるかもしれませんが、いずれにしても建替えの際には、粘り強く話し合いで解決することが望まれます。

証券で建替え資金を調達するイメージ



民法

Vol.362

隣地との境界線上に、境界標を設置し、 囲障(塀・垣根)を設置するための 承諾請求訴訟が認容されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「当社が仲介したA B両地は、一筆の土地を区切って賃貸したもので、境界線上は木杭だけで塀がなく、各々庭の状態です。高齢のAは防犯上、境界に塀を設ける必要を感じています。しかし、Bに諮ったが返事がないと当社に相談にきました。この対処法について教えてください。」

◎8段積みブロック塀の設置を命令

民法の所有権中209、238条は、不動産はその利用が他の利用に即影響を及ぼすため、権利を調整し制限する相隣関係を規定します。

225条は「所有者を異にする二棟の建物が有り、間に空地があるときは共同の費用で境界に囲障を設けることができる。協議が整わないときは板塀又は竹垣等で高さ2mとする」、228条では「異なる慣習があればそれに従う」とし、所有権者に限らず、借地権者同士、または所有権者と借地権者でも対象です。

ご相談の場合は、A Bの協議がつかなければ相手の承諾を求めて提訴する手順が必要です。費用単独負担で当地内に専用囲障を設けることは可能ですが、非効率です。最近、境界標と囲障設置の承諾請求訴訟で次のような認容判決がありました。

土地所有者Xは隣地所有者Yに対して、Yの土地に接するXの土地の一部(以下、係争地という)について、所有権の範囲確認の訴訟を提起し勝訴しました。

X Y両地の境界が明らかになったので、XがYに対し、境界線上に境界標設置の協議を申し入れたところ、Yは係争地について「Y



が私道として使用することをXが認容する旨の文書を作成することを条件に境界標設置に応じ」と回答。

Xはそれを断り、境界標設置

置協力を要請したところ、Yは境界標を係争地内に設置することを求め、その場合は設置費用の半額を負担すると回答しました。これに対しXは、境界線上の境界標設置および同線上の囲障設置の協力を要請、Yがそれを拒否したので民法223および225条に基づき、設置承諾を求め提訴しました。

Yは、「係争地には黙示の通行地役権設定契約が存在する、または同地役権を時効取得した」と争いましたが、裁判所は「地役権設定合意の事実はなく、また、係争地にYが通路を開設した事実も認められない(時効取得の要件)」と地役権の主張を退け、費用折半により境界線上にコンクリート杭製の境界標2点の設置を命じ、また、法225条の定める高さ2mの板塀、竹垣は慣習にないとして排除し、同線上に費用折半で、係争地に接している既存塀と同態の高さ1.6m、幅0.1mの8段積みブロック塀の築造を命じました(平成23年7月15日東京地裁判決 判例時報2131号)。

条文がありながら判例が乏しい分野なので、実務上の参考になるでしょう。

MOVIE

◎「ATBB」へログインすると
動画でもご覧いただけます。
※左ページの「ATBB動画」をご覧ください。

税務

Vol.320

不動産に関する 税金の改正について(その2)

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

前号に引き続き、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。

◎不動産の相続・贈与時の税金

1.直系尊属からの住宅取得等(増改築等を含む)資金贈与の非課税制度(延長)

直系尊属(父母または祖父母など)から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の金額を限度として贈与税が非課税となる制度は、限度額を表1のようにし、適用期限を3年間延長し平成26年12月31日までとされます。

2.相続時精算課税制度特例(延長)
相続時精算課税制度で住宅取得等資金の贈与を受けた場合、父母の年齢制限がなくなり、65歳未満の父母からの贈与にも適用できる特例がありますが、適用期限を3年間延長し平成26年12月31日までとされます。

表1※

住宅取得等資金贈与を受けた年	非課税限度額①	非課税限度額②
	省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅	①以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
同25年	1,200万円(1,500万円)	700万円(1,000万円)
同26年	1,000万円(1,500万円)	500万円(1,000万円)

※表1 直系尊属からの住宅取得等(増改築等を含む)資金贈与の非課税
(注1)カッコ内は、受贈者が東日本大震災の被災者の場合である
(注2)住宅用家屋の床面積(登記簿面積)は、50㎡以上240㎡以下(新設)とする
(注3)平成24年1月1日以後の贈与に適用する

◎不動産の保有時の税金

1.固定資産税の負担調整措置(延長)

負担水準(前年度の課税標準額÷当該年度の評価額)に応じた負担調整措置は、住宅地について表2のように引き上げられます。商業地等については変更がなく、それ以外の措置も継続されます。都市計画税も同様です。
なお、平成26年度は、表2の「90%以上100%未満」がなくなり、「90%」を「100%」と読み替えます。

2.固定資産税の減額措置(延長)

特定市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅およびその敷地に係る固定資産税の減額措置について、第一種中高層耐火建築物である貸家住宅に係る減額割合を、最初の3年間は3分の2、その後の2年間は2分の1減額とし、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。
新築住宅に係る固定資産税のうち、120㎡相当分の税額を3年度分(中高層耐火住宅は5年度分)減額する特例、また、認定長期優良住宅については、上記の減税期間を5年度分(中高層耐火住宅は7年度分)減額する特例がありますが、いずれも適用期限を2年間延長し平成26年3月31日までとされます。

表2※

	(平成24・25年度)
100%以上	当該年度の評価額(注)まで引き下げ
90%以上100%未満	前年度の課税標準額(据え置き)
90%未満	①前年度の課税標準額 + ②当該年度の評価額(注)×5% ※90%を上回るとき…90%相当額、20%を下回るとき…20%相当額

※表2 固定資産税の負担調整措置

(注)住宅用地の課税標準の特例：小規模住宅用地は×1/6(1/3)、一般住宅用地は×1/3(2/3)の適用後となる(カッコ内は都市計画税)

正しい取引のために

Vol.308

賃借人が行った原状回復工事の費用償還が認められ、違約金特約が消費者契約法10条により無効とされた事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成20年2月、賃借人Xは家賃月額23万5000円、管理・共益費月額1万7000円で賃貸物件を賃借し、9カ月後の同年11月に解約・退去しました。その際、Xは賃借人Yに対し、2年未満に解約・解除等したときの違約金条項に基づいて賃料と共益費の1カ月分を支払いました。
YがXの退去前に建物内を点検し、原状回復工事が必要である旨をXに告げたところ、Xは「原状回復の工事は必要ない程度」であると主張。しかし、Yから「明渡遅滞のときは賃料の倍額とする違約金条項があり、原状回復が終わらない限り違約金が発生する」と告げられたため、壁クロスの張替えと床の塗装、室内の清掃をし、費用36万余円を負担しました。その後、Xは原状回復の工事費用の返還を求め、また、違約金条項は消費者契約法10条により無効であると主張し、提訴しました。

【解説】

裁判所は、以下の通り判示し、Xの請求を認容しました。

①通常損耗を超えていたかについては、居住期間はわずかに9カ月程度であること、生活していたのは、Xおよびその婚約者の大人2名で両名とも平日昼間は本件建物にはいないこと、写真を見ても、居室内が汚損されているとも思われないう等事情を総合すると、本件建物について建物の通常の使用に従い生ずる損耗を超える損耗があったとは認められない。従って、本件建物につき原状回復工事が必要だとはいえない。

②Xの行った補修工事については、本件建物についてXの義務として原状回復が必要でないこと、そして、これがYの意思に反していないことから、Xは事務管理として、その費用の償還を請求できるといふべきである。

③本件においては、Xからの解約申し出後2カ月で賃貸借契約が終了する旨の特約が別途存在するのであり、賃貸借契約が2年以内に解約されることにより、Yに特段の不利益があるとは考えられない。よって、本件違約金条項は、消費者であるXの利益を一方的に害するといふべきであり、消費者契約法10条に違反すると解するのが相当である(平成22年6月11日 東京地裁判決)。

【総評】

本事例は、原状回復義務がないのに賃借人が行った工事については、事務管理として賃借人に費用償還を求めた点、また、契約後2年未満に解約された場合の違約金条項は中途解約条項が別途あることに鑑み、消費者契約法10条により無効であるとされた点で、実務上参考となるものといえます。

