

登記

Vol.29

土地区画整理事業の換地処分とその登記手続きについて(その1)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

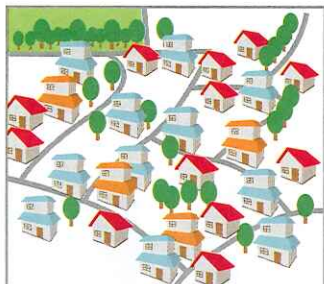
【プロローグ】

今号から、土地区画整理事業について、関連する登記手続きなどを紹介していきます。

◎土地区画整理事業の仕組み

「土地区画整理事業」とは、人や公園などの公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少くも土地を提供(減歩)してもらい、公共用地にするほか、その一部(保留地)を売却して事業資金に充てる事業制度です。

地権者にとつては、土地区画整理事業後の宅地(換地)は従前に比べて小さくなりますが、公共施設や宅地の整理によって、利用価値の高い宅地を得ることが出来ます。



土地区画整理事業を実施する前の街並み



事業後の街並み

◎土地区画整理事業の流れ

どのような手続きを経て、土地区画整理事業が行われるのか、順を追って解説していきます。

まず、土地区画整理組合が、地域の分析や将来像を踏まえ、地権者との話し合いをもとに、整備手法の選択や区域の選定など、基本構想の策定を行い、事業計画案を作成します。その後、土地測量、建物現況調査を実施して、実際に計画が実行できるか否か、現況を把握します。なお、この事業計画案は縦覧され、地権者から意見が出た場合は、十分に審議した上で、事業計画の決定がなされ、事業が開始されることになります。

事業開始後は、土地建物権利調査、登記関係等各種の調査が実施され、土地区画整理審議会が設置されます。さらに、事業計画および個々の宅地の現況などに基づいて、新しく定められる土地の位置など、換地計画案の作成を行います。

その後、従前の宅地について、将来換地として定められるべき土地の位置や地積などの換地地を指定し、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細を定めます。

換地計画の縦覧が終わると、換地処分を行い、地権者に換地計画の内容を通知。換地処分の公告があった翌日から、従前の土地にあった権利義務はすべて換地先に移ります。

そして、換地処分の公告後、施行者(土地区画整理組合等)が地権者に代わって土地建物の登記を行います。

さらに、換地処分の公告により確定した清算金(施行地区内の換地相互間に生じた不均衡を金銭により是正するもの)の交付・徴収を行います。

これが、土地区画整理事業の主な手続きの流れです。次号では、換地処分と登記手続きについて紹介していきます。

民法

Vol.365

非嫡出子の法定相続分を嫡出子の二分の一とする 民法(900条4号但し書前段)の規定は 憲法に違反し無効とされたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「当社で管理しているマンションの家主が亡くなりました。相続人は子ども5名(ABCが嫡出子、DEが非嫡出子)です。遺産はマンションですが、遺産分割協議が難航しています。DEは均等分割を主張していますが、ABCが民法900条の「非嫡出子の相続分は嫡出子の半分」を援用して譲らず、当社は間に立って困っています。」

◎非嫡出子も均等に分割すべきという判断も

嫡出子・非嫡出子における平等化は難しい問題です。イギリスのモン・ローでは、非嫡出子の相続権を否定していましたが、1969年の家族法改正で平等化しました。日本では新憲法制定に伴う民法(親族と相続)の全面改正で、非嫡出子の相続分が議論され、その後も改正案が度々公表されていますが、旧法の規定(二分の一)が維持されています。また平成10年11月には、「市民的及び政治的権利に関する国際規約」40条に基づいて、民法900条4号を含む法律を改正するよう、国連人権委員会から勧告されました。裁判では平成7年7月5日の最高裁大法廷決定が代表的判例です(ご紹介いたします)。

静岡県下で昭和63年に女性が死亡。相続人は嫡出子10名と非嫡出子3名(いずれも代襲を含む)で、一筆の土地を分ける遺産分割の家事審判です。一番は民法900、901条の定める法定相続分の割合の共有取得という審判でしたが、非嫡出子の代襲相続人Xが即時抗告。「非嫡出子の法定相続分(二分の一)は合理的な差別とは言えず、法の下の平等を定める憲法14条に違反する」と主張しましたが、二審(東京高裁)は抗告を棄却。Xは最高裁に



「特別抗告しました。最高裁は大法廷で「法定相続分は法律婚の保護と非嫡出子の保護の調整を図ったものとして憲法14条1項に反するもの」とは言えない」と特別抗告を棄却(賛成10名、反対5名)しました。

これに対し、下級審では、違憲無効とする審判がいくつか出ています。最近では900条を準用する遺留分について、被相続人が一度も婚姻せず非嫡出子と養子とを残した相続で、「本件養子は嫡出子ではあるが、婚姻関係から出生したのではない」と、法律婚保護の900条の準用を違憲と判断(平成22年3月10日 東京高裁判決)したものがあります。

また、平成20年6月4日の最高裁大法廷判決での国籍法3条1項の違憲判断(日本国民の父から認知を受けたが、父母が婚姻せず嫡出子の身分を取得できなかった非嫡出子に国籍の取得が認められない同条は憲法14条に違反する)を援用するとともに、「平成7年の最高裁の決定から本件相続開始まで13年が経過しており、嫡出子と非嫡出子の法定相続分の差は憲法14条1項、13条、24条2項に違反し無効である」と、一番の法定相続分の分割を変更し、均等に分割すべきという判断がありました(平成23年8月24日 大阪高裁判決 判例時報2140号)。

法定相続分は補充的な規定で、遺言や相続人の合意で割合を決め得ます。本件もまず相続人が協議し、合理的な割合を検討されることをお勧めします。

住宅地の固定資産税

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

【1】相談

「固定資産税の負担調整措置とは何でしょうか。平成24年度から住宅地についての負担調整措置が改正され、結果的に増税となる場合があると聞いたのですが、本当でしょうか」

◎固定資産税の負担調整措置

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1、表2のように引き上げられます。なお、商業地等(住宅地以外)の変更はありません。都市計画税も同様です。

表1 平成24・25年度

Table with 2 columns: 評価額に対する負担水準 (100%以上, 90%以上100%未満, 90%未満) and 課税標準額 (当該年度の評価額(注)まで引き下げ, 前年度の課税標準額(据え置き), 前年度の課税標準額+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 平成26年度

Table with 2 columns: 評価額に対する負担水準 (100%以上, 100%未満) and 課税標準額 (当該年度の評価額(注)まで引き下げ, 前年度の課税標準額+当該年度の評価額(注)×5% ※100%を上回るとき…100%相当額, 20%を下回るとき…20%相当額)

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

住宅地(200㎡)の固定資産税の計算例で考えてみましょう。

平成X年度の評価額: 3000万円×1/6 = 500万円(小規模住宅用地)、平成X年

◎固定資産税評価額と税額の推移

平成24年度は、3年に1度、土地や建物の評価替えが行われる基準年度です。仮に前記の計算例のように、平成24年度の住宅地の負担水準が80%の場合、負担調整率の改正により、地価水準が横這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。なお、三大都市圏の特定市街化区域内農地(生産緑地地区を除く)の負担調整措置についても同様です。

表3 固定資産税額の推移…平成24年、同27年の評価額が3,000万円で横這いと想定

Table with 4 columns: 年度, ①前年度の課税標準額, ②負担水準(①÷500万円×100), ③固定資産税額. Rows for 平成24年度, 25年度, 26年度, 27年度.

度の前年度の課税標準額: 400万円とします。平成X年度の負担水準は、400万円÷500万円×100=80%です。なお、前年度の固定資産税額は、400万円×1.4%=560000円でした。このように負担水準が80%の場合、平成23年度までは、前年度の課税標準額(400万円)が据え置かれ、固定資産税額は、前年度と同様の5万6000円でした。ところが、平成24年度は、負担水準が80%であっても、前年度の課税標準額が据え置かれるのは90%以上100%未満とされたため、次のようになります。(400万円+500万円×5%)×1.4%=5万9500円

正しい取引のために

建築中のマンションの労災死亡事故に伴う買主の手付金返還請求等が棄却された事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

買主Xは、売主Yとの間で建築中のタワーマンションの一室を、売買代金1億3420万円、手付金1342万円で売買契約を締結しました。その約5ヵ月後に、同マンションのエレベーターシャフト内で作業員が落下、死亡する事故が発生。Xは、Yの義務である最上級の安心感や高級感等の性能、品質等の引渡し義務を果たせなくなった等として契約解除を通知し、その後手付金の返還や慰謝料を求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却しました。①一般に、債務が不完全であり、不完全な部分を追完不可能となつたかどうかは、物理的または社会通念上で判断されるものである。マンションの区分所有部分の引渡債務においては、物理的に引渡し可能であるが、社会通念上、買主が当該部分を買収した旨を

的を達せられないほどの瑕疵がある場合(例えば、居住を目的として買収した場合において、当該部分で凄惨な殺人事件が起こつたなど、社会通念上、忌むべき事情があり、一般人にとっても住み心地の良さに重大な影響を与えるような重大な心理的な瑕疵がある場合など)を含むと解され、単に買主が主観的に不快感等を有するものではこのような瑕疵があるとはいえない。②本件については確かに、マンション共用部分において死亡事故があったものであり、建物を買い受けるに当たって主観的にこれを忌避する感情を持つ者がいないとはいえない。しかし事故は、人の死亡という結果が生じているものの、あくまで建築工事の事故であつて、殺人事件などとは同視できないものである上に、Xの専有部分となるべき建物内で発生したものではなく、相当程度離れたフロアの、共用部分で発生したものである。さらに、事故の直後にはニュース等で報道され、現在でもインターネット上で本件事故の情報を取得することができることが推認されるが、それ以上に事故に関し建物やマンションの住み心地の良さに重大な影響を与えるような情報や、それらの価値を貶めるような情報が流布しているなどといった事実も認められないことに照らせば、建物に前記のような瑕疵が存在すると認めるに足りない。また、本件建物の市場価値が減少したと認めるに足りない(平成23年5月25日 東京地裁判決)。

【総評】

本事例は、青田売りのマンション分譲において労災死亡事故が共用部分で発生したことについて、いわゆる心理的瑕疵が争われたもので、同様な事例の判断にあたって参考になるでしょう。

