

# 登記

Vol.31

## 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3)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

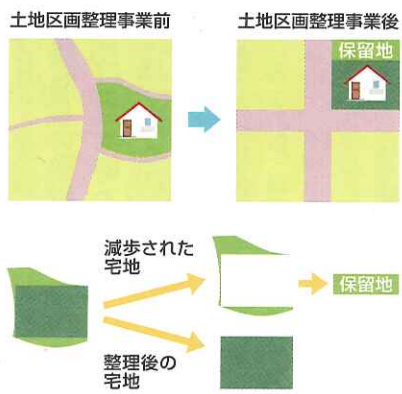
### 【プロローグ】

前号に引き続き換地処分に関して、今回は「保留地」とその登記手続きを説明します。

### ◎保留地とは

保留地とは、換地計画において一定の土地を換地として指定せず、土地区画整理事業費に充てるために定められた土地のことをいいます。保留地は換地処分の公告があった日の翌日に施行者(土地区画整理組合等)が取得します。そのため換地処分前において、施行者は使用収益権のみを有している状態です。従って、換地処分前における保留地の売買は、一種の他人物売買で、施行者が有する使用収益権を主に与える契約と、換地処分公告がなされることを停止条件とする保留地所有権の譲渡契約を同時に行うものと解されています。

保留地の多くは事業費を得るために換地処分前に処分されることが多いですが、買主への所有権移転登記は換地処分に伴う一括登記手続きが完了するまではできず、換地処分までは「保留地台帳」に権利移転の流れを記載して保留地の権利者を確認することになります。



保留地は、売却して事業費に充てるなどの目的のために、減歩によって生み出される土地。換地とせず、施行者の手元に残す

### ◎保留地の登記手続き

保留地については、照応すべき従前の土地が存在しないので、換地処分後に新たに土地の表題登記を行います。登記の原因としては「年月日土地区画整理法による換地処分(原因日付は換地処分公告の翌日)」と記載します。保留地の所有権保存登記は表題登記完了後に行います。この場合の登録免許税は原則として非課税です。

### ◎具体的な手続き内容

例として、分譲会社Xからマンション(土地区画整理組合からXが保留地を購入し、その保留地上に建築)を購入した、Aの具体的な登記手続きを確認してみましょう。

- ① マンションの専有部分とともに、保留地の持分を購入したAは、マンション購入時(換地処分前)は、
- (1) 専有部分をA名義にする所有権保存登記
- (2) 専有部分への住宅ローンの抵当権設定登記のみ行います。その後の換地処分後にAは、
- (3) 保留地持分の所有権一部移転登記
- (4) 保留地持分に対する住宅ローンの抵当権追加設定登記
- (5) 保留地持分と専有部分を分離して処分できなくさせる敷地権登記
- (6) 保留地持分と専有部分を分離して処分できなくさせる敷地権登記

保留地の売買の場合、重要事項説明書、売買契約書等の内容の確認が重要です。「換地処分後に登記手続きが必要になる旨、登記手続きに伴い登録免許税等の登記費用が必要になる旨等」が重要事項説明書、売買契約書等に記載がない場合、後日のトラブルの元になりますので注意が必要です。

# 民法

Vol.367

弁護士 高津公子の民法

## 賃貸滞納を理由に 賃貸建物の明渡しを求めるとは?

### 〈質問内容〉

Xにマンションの一室を賃貸したYからの質問です。「月額賃料9万3000円、月額管理費7000円(賃料等合計10万円)で契約しましたが、この2年間、Xが賃料等を4万、5万と分割して不定期に振り込むため、慢性的に支払不足状態が続いています。いつか立退きを請求したいのですが、どのような手順を踏めば良いのでしょうか」

### 事実関係の確認

- ◎ 契約書では、賃料等の支払い方法についてどのように定めていますか?
- Y「毎月末日に翌月分の賃料を指定銀行口座に振り込む、としています」
- ◎ 契約条項に、解除に関する特約はありますか?
- Y「賃料等の支払いを2カ月以上怠ったときは催告なく解除できる」としています。
- ◎ 無催告解除の特約ですね。解除の意思表示はしましたか?
- Y「していません」

### 話し合いで説得▼債務名義の取得

- ◎ 契約の成立後にその契約を解消するには、契約終了の手続きが必要となります。
- 終了原因は、
- ① 期間が満了しXが更新を求めない
- ② X Yの合意をもって契約を解除する
- ③ Xの債務不履行によりYが契約解除の意思表示をする

等があります。本件は③のケースですが、Xは解除特約の要件を満たしていますか? Y「細かく計算していませんが、常習的に20万円30万円を滞納しています」

### ◎「2カ月以上」と「2カ月分以上」の違い

す。後者は20万円以上ですが、前者はその支払いが当該滞納期に遅れること2カ月以上という意味です。例えば月初の時点で、滞納額が累計24万円の場合、4万円が「2カ月以上の滞納」に該当します。常習的であるならばこの債務不履行による解除は可能です。

- ◎ 「解除の意思表示は口頭でできますか?」
- ◎ 可能ですが、後日争われると立証が難しいため、配達証明付書留郵便(または内容証明郵便。到達を証明するための)で前者で十分)で送付すると良いでしょう。
- Y「解除の郵便が相手に届いたら、契約は自動的に解消しますか?」
- ◎ 契約は終了しますが、賃借人の不動産占有は残ります。この占有を賃借人が自力で奪還すると禁忌に触れます。法治国家は強制執行を国家(執行官)の専権とするので、自力救済は不法行為に問われます。
- 賃借人の不動産占有を解消する方法は、
- ① 賃借人が任意に占有を返還する
- ② 執行官が賃借人の占有を解いて賃借人に占有を取得させる(民事執行法168条1項)の二択で、中間がありません。①に導くために条件を呈示したり、話し合いでの説得を試み、②であれば、債務名義(明渡しを命じる判決等裁判書)の取得(裁判の提起)をすることになります。契約条項に解除の特約を欠く場合は、原則に帰り、民法の催告付解除(まず催告し履行がないときに解除)の手順を踏みます(民法541条)。

### 押さえておきたいキーワード

明渡しのポイント「賃借人の占有を回収」にあり

※コーナー名を改めました。今後は民法の枠を越え、民法法という広い範囲で、基本事項の解説や最近の判例検証を行っていきます。



# 住宅地の相続税路線価と時価について

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】

「住宅地の時価を査定する際に、相続税路線価を参考にしているのですが、何か注意すべき点はありませんか？」

## ◎評価水準は公示価格の80%

相続税路線価とは、相続税や贈与税の申告に際して、市街地の形態を形成する地域にある宅地を評価する際に用いられ、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに評価した1㎡当たりの価額です。路線価は、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価されています。このうち、地価公示価格は国土交通省が行っており、評価時点が路線価と同じく毎年1月1日なので、最も重視されています。そのような理由から、一般に相続税路線価は地価公示価格の80%が評価水準だとされます。

## ◎相続税路線価による時価の査定

地価公示価格は、一般の土地取引に対する指標（地価公示法第1条）として公示されるものであり、いわゆる時価を評価していると考える良いでしょうか。ただし、個々の土地はさまざまな個別的要因（角地や不整形地等）

（図）

（注）320は32万円/㎡、Dは借地権割合：60%

（表）住宅地の個性率（道路の方位）の例

	北	北東・北西	東・西	南東・南西	南
個性率	±0	+1%	+2%	+4%	+5%

を持っています。従って、地価公示価格がそのまま実勢価格となるわけではありません。しかし、時価の査定において、重要な指標となることは間違いありません。

それでは、図の対象地の時価を相続税路線価から査定するといくらになるでしょうか。対象地の前面路線価は、近隣の公示地の価格（40万円/㎡）×80%＝32万円/㎡となっています。従って、相続税路線価から逆算すれば、対象地の時価は32万円/㎡÷80%＝40万円/㎡となります。しかし結論から言えば、この時価は高すぎると言えます。

## ◎住宅地と接面する道路の方位

住宅地は一般に、接面する道路の方位により価格が異なります。例えば、北道路に比べると南道路は価格が高くなります。これは、日当たりの良否の関係です。もちろん、道路の方位により住宅地の価格にだけ差が出るのは、画地の規模や地域によっても異なります。公示地もこのような個性率があり、公示価格は個性率を含んだ価格です。しかし、路線価は住宅地の道路の方位による個性率は考慮していません。もしも、道路の方位による個性率を考慮すると、一つの路線に二つの路線価を敷設しなければならず煩雑になるからです。日当たりなどの良否による差は評価水準を80%にすることで、織り込んでいくと考えているのでしょうか。

しかし、時価の査定となると、住宅地の道路の方位による個性率は考慮しなければなりません。図によれば、公示地は南道路なのに、対象地は北道路です。従って、南道路は北道路に比べ+5%とすれば、対象地の価格は40万円/㎡×1.05÷38万1000円/㎡となります。

# 高齢者用介護サービス付賃貸マンションにおける入居金の償却特約が、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】

控訴人Xは、被控訴人Yの高齢者用介護サービス付賃貸マンションに母親Aを入居させていました。本件賃貸借契約は、入居金600万円（5年間で償却する約定）のほか、本物件の水道光熱費については自己負担で管理人に支払うというものでした。その後、賃貸借契約の終了に伴い、入居金と既払水道光熱費のうち適正額を超える分について返還を請求したところ、原審では既払水道光熱費のみ認容。Xは、「入居金は、居室入居と医師らによるサービスの対価としての性格を有するところ、Yが対価に相当するサービスを提供しておらず、本件約定は消費者契約法10条により無効である」として控訴しました。

## 【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容しました。

①本件パンフレットには、「医師、看護師が昼夜の異変に即対応」と記載されている。しかし、本件介護サービス付賃貸マンションに



おける医師の対応の実態は、「医師が昼夜の異変に即対応」の体制とはほど遠い実情であり、Aが本件居室に入居していた約1年5カ月間のうち、医師が本件居室を訪れたのは、全部でたったの2回に過ぎなかった。

②従って、Yは、大きな病気を抱え、健康に不安がある高齢者の弱みにつけ込み、本件介護サービス付賃貸マンションに入居すれば、医師および看護師から24時間対応の医療サービスを受けることができる、と偽った本件パンフレットで入居者を募り、Xに600万円を払い込ませていたのであり、Yが展開している介護サービス付賃貸マンションビジネスは極めて問題のある商法であるといわざるを得ない。

③本件償却特約は、Xに本件入居金600万円を払い込ませ、1年毎に120万円ずつを取得するものであるから、民法の一般規定による場合に比して消費者であるXの権利を制限する条項であり、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）に反してXの利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条により無効と認められるのが相当である（平成22年8月31日 大阪高裁判決）。

## 【総評】

本判決は、入居金の償却特約は、消費者であるXの権利を制限する条項であり、民法の基本原則（信義誠実の原則）に反してXの利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条により無効であると判断された事例です。近年、高齢者向け賃貸住宅の供給が急速に増大しており、それに伴い、介護サービスを付けた上で入居一時金等の名目で多額の金員を賃料とは別に預かるケースが多く、その返還等をめぐって争われた事例も増えており、同種事例の参考になると思われます。