

# 登記

Vol.40

## 筆界のいろいろ(その2) 「公有水面と陸地の境」

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

### 【プロlogue】

前号では、「傾斜地の筆界」の考え方について解説しましたが、今回は「公有水面と陸地の境」について解説してみます。

### ◎公有水面と陸地

公有水面とは、広義には「国や都道府県などの公共団体が所有する水域」をいいますが、一般的には公有水面埋立法で定義している、「国が所有する河、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流または水面」を指します。

一方で陸地とは、地球の表面であつて公有水面に覆われていない場所をいいます。

### ◎水面下の土地で登記できるもの

不動産登記規則第99条では、登記できる土地の地目として「宅地」「雑種地」等他に「池沼」「運河用地」「水道用地」「用悪水路」「ため池」などが挙げられています。これらの土地は水面下の土地ではありませんが、登記能力が認められていますので、不動産取引の対象となります。

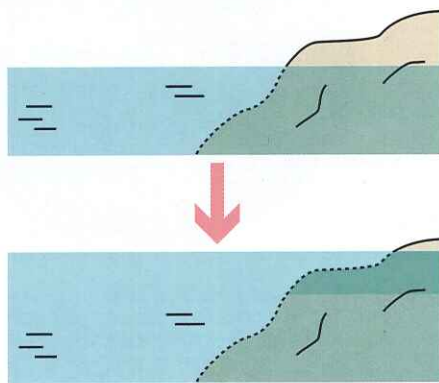
### ◎海面下の土地

「池沼」などの陸地に囲まれた水面下の土地と異なり、海面下の土地については、所有権の客体となりうる土地ではなく登記能力は認められない、とするのが長い間登記実務を支える見解となつていました。

一方、判例学説では海面下であっても「人による事実的支配が可能であり、かつ経済的価値を有する」ものであれば土地と認めて差し支えないとする考えが従来から存在しています。

ただ、現在の科学技術をもってすれば、かなりの深海でも「人による事実的支配」はできるでしょうし、天然ガスなどの海底資源の存在とい

公有水面のイメージ



水面下に没する状態が継続することになった場合、当該土地の滅失登記または地積変更登記が必要

うものと考えれば、深海でも「経済的価値を有する」ともいえそうです。

しかし、こうした考えはいわば「極論」的な考えですので、一般的には大海原の下の地盤に土地所有権が成立するとは考えず、「人による事実的支配が可能であり、かつ経済的価値を有する」ということの判断基準は個別かつ詳細具体的に検討する必要があると思います。

### ◎陸地と公有水面の境界

登記実務の先例では、陸地と公有水面の境界は「潮の干満の差のある水面にあつては春分・秋分における満潮位を、その他の水流水面にあつては高水位を標準として定める」と定められています。

これまで陸地であつたものが、春分・秋分の満潮時だけでなく、水面下に没する状態が継続することになった土地がある場合、以後その土地の所有権は認められず、当該土地の滅失登記または地積変更登記を行うことが登記手続きの原則となつています。

不動産会社の皆さまも実務の参考にしてください。

# 民事法

Vol.376

## 飲食店が共用部分に看板やショーケースを設置。貸主の撤去請求を権利の濫用としたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「当社が管理している6階建ての雑居ビルの1フロアで賃借人Yが食堂を営んでいます。旧オーナーが承諾したため、1階エントランスの壁面に店舗の看板とショーケースを設置しています。その後オーナーは交替。また看板等も相当な規模となったため、現在では他の賃借人から苦情が出ています。Yはどこまで共用スペースの使用を主張できますか？」



### ◎独立の占有部分以外でも、撤去請求が権利の濫用となる場合も

当該ビルに看板類設置等にかかわる管理規約はありますか？

「規約はなく、賃貸借契約書にも看板設置関係の条項はありません」

本件は

(イ) 看板設置権原は賃貸借契約の内容に含まれる

(ロ) 契約内容ではないが、建物部分と社会通念上一体として使用されており撤去を求めるとは権利の濫用となる

(ハ) 契約内容ではなく、撤去を求めるとも権利の濫用に当たらない

の3説が想定されます。

都内S繁華街の地上4階建て地下1階のビルの地下をXが賃借し、そば店を開業。貸主Aの承諾で階段入り口付近の1階外壁、床面、壁面に看板、装飾、ショーケースを設置しました。ビルはA→B→Cと売却され、CはXに建物明渡しおよび看板類撤去を提訴しました。一番ではないずれも棄却され、Cの控訴で東京高裁は建物明

渡請求の控訴は棄却しましたが、「本件建物部分の賃借権には看板設置権原は含まれない」、「同撤去請求が権利濫用に当たる事情も見受けられない」として看板類撤去請求は認容しました(ハ説)。最高裁三小はXの上告を受理し、「看板等は本件建物部分と社会通念上一体のものとして利用されてきた。Xには看板等を利用する強い必要性がある。Xの看板設置をCは知り得たし、看板等の存在でCの建物所有権に具体的な支障が生じた事情も窺えないので看板等撤去請求は権利の濫用に当たる」と撤去請求棄却を自判しました(ロ説)。

なお、三小の田原裁判官は、「原判決は借地借家法31条(第三取得者に対する借家権の対抗)の建物範囲を当該室および之と構造上一体として利用される独立性を有する占有部分とするが、独立の占有部分以外でも契約の内容を為している場合はその部分を含めて同条の建物範囲ということが出来る。本件看板類もこれに当たる(イ説)」との補足意見を示しました(平成25年4月9日 最高裁三小判決)。

本件では補足意見を含めた右記判決を参考に、Yの共用スペースの使用実態やその推移および必要度等を総合勘案し、協議してください。



表1 印紙税の軽減措置

| 契約金額               | 平成26年<br>3月31日まで | 平成26年4月1日～<br>同30年3月31日まで |
|--------------------|------------------|---------------------------|
| 不動産の譲渡に関する契約書      | 建設工事の請負に関する契約書   |                           |
| 10万円超～50万円以下       | 100万円超～200万円以下   | 400円                      |
| 50万円超～100万円以下      | 200万円超～300万円以下   | 1,000円                    |
| 100万円超～500万円以下     | 300万円超～500万円以下   | 2,000円                    |
| 500万円超～1,000万円以下   |                  | 1万円                       |
| 1,000万円超～5,000万円以下 |                  | 5,000円                    |
| 5,000万円超～1億円以下     |                  | 1万5,000円                  |
| 1億円超～5億円以下         |                  | 4万5,000円                  |
| 5億円超～10億円以下        |                  | 8万円                       |
| 10億円超～50億円以下       |                  | 18万円                      |
| 50億円超              |                  | 36万円                      |
|                    |                  | 54万円                      |
|                    |                  | 48万円                      |

表2 登録免許税の税率の軽減

土地の登記に対する軽減税率(2年延長)

| (種類)土地の登記    | 平成27年3月31日まで |
|--------------|--------------|
| 売買による所有権移転登記 | 1.5%         |
| 所有権の信託の登記    | 0.3%         |

住宅用家屋に対する軽減税率(2年延長)

| (種類)自己居住用住宅   | 平成27年3月31日まで |
|---------------|--------------|
| 所有権保存登記       | 0.15%        |
| 売買による所有権移転登記  | 0.3%         |
| 住宅ローンの抵当権設定登記 | 0.1%         |

表3 割増償却

| 耐用年数  | 割増償却率                 |
|-------|-----------------------|
| 35年未満 | 28% (14%…平成27年4月1日以後) |
| 35年以上 | 40% (20%…平成27年4月1日以後) |

**【解説】**  
裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。  
(1)本件建物については、本件売買契約当時、床下に柱を抜いた箇所が多くあったこと等が推認され、1階基礎の亀裂や欠損、1階および2階床の傾き等が、本件建物の重大な瑕疵であるといえることができる。  
(2)本件契約には、売主は、建物の隠れたる瑕疵のうち、雨漏り、シロアリの害、建物構造上の主要な部位の木の腐蝕、給排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負う、との売主の瑕疵担保責任を制限する特約が含まれていることが認められるところ、上記の瑕疵はいずれも特約により制限された瑕疵担保責任の対象外となるものである。  
(3)もつとも、売主が知りながら告げなかった事実についてはその責任を免れることはできない。

**【総評】**  
本件では、建物の瑕疵について、売主、不動産会社ともその責任は認められませんでした。売主による物件状況報告書(告知書)の提出、それに基づく媒介業者による十分な調査などによりトラブルを回避することが大切であることは言うまでもありません。

(4)割増償却(表3)  
サービス付き高齢者向け住宅を新築または取得後、賃貸の用に供した日から5年間、通常の償却費に次の率の割増償却が認められます。

◎不動産の取得・保有時の税金(所得税以外)  
(1)印紙税の軽減措置(表1)  
以下の軽減税率の特例は5年延長され、平成26年4月1日以後は税率が引き下げられます。  
(2)登録免許税の税率の軽減(表2)  
(3)固定資産税の減税  
①既存住宅をバリアフリー改修工事した場合(平

成28年3月31日まで3年延長)  
高齢者・要介護(要支援)の認定を受けている者または障害者が居住する既存住宅(賃貸を除く)で、一定のバリアフリー改修工事が完了したのについて、翌年度分に限り、100㎡までの床面積に対する税額が3分の1減額されます。  
②既存住宅を省エネ改修工事した場合(平成28年3月31日まで3年延長)  
既存住宅(賃貸を除く)で、一定の省エネ改修工事が完了したのについて、翌年度分に限り、120㎡までの床面積に対する税額が3分の1減額されます。  
③サービス付き高齢者向け住宅を新築した場合(平成27年3月31日まで2年延長)  
新築された一定のサービス付き高齢者向け住宅について、5年度分、税額が3分の2減額されます。

**税務**  
Vol.334  
**不動産に関する税金の改正について(その3)**  
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

**【ケース】**  
Xは、不動産会社Y2の媒介で、平成20年2月、売主Y1から、中古の土地付き建物を2200万円で購入しました。ところが、引渡しから約1年が経過した頃、本件建物に基礎部分のひび割れ・一部欠損、床部分の傾斜等の重大な瑕疵が存在することが判明しました。  
Xは、Y1には売主としての信義則上の説明義務違反があり、瑕疵担保責任を制限する特約があったとしても、瑕疵担保責任に基づき、損害を賠償する責任を負う、また、Y2には明らかな善管注意義務違反が認められ、債務不履行責任として損害を賠償する責任を負う、などとしてY1およびY2に対して、710万円余の損害賠償を求めて提訴しました。



**正しい取引のために**  
Vol.322  
**瑕疵担保責任免責特約の効力を肯定し、買主の損害賠償請求を棄却した事例**  
(二財)不動産適正取引推進機構