

登記

Vol.41

筆界のいろいろ(その3) 「浸食された土地と海の境」

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

「プロローグ」

前号では、「公有水面と陸地の境」について検討しましたが、今回は天災などにより土地が海に浸食された場合について解説します。

◎「二時的」か「定期間継続」か

登記実務の先例の扱いでは、陸地と公有水面の境界は「春分・秋分における満潮位を、標準として定める」としています。

津波または地震などによる地盤沈下により、土地の一部または全部が水没して海面下の底地になった場合には、どのように取り扱われるかを検討します。

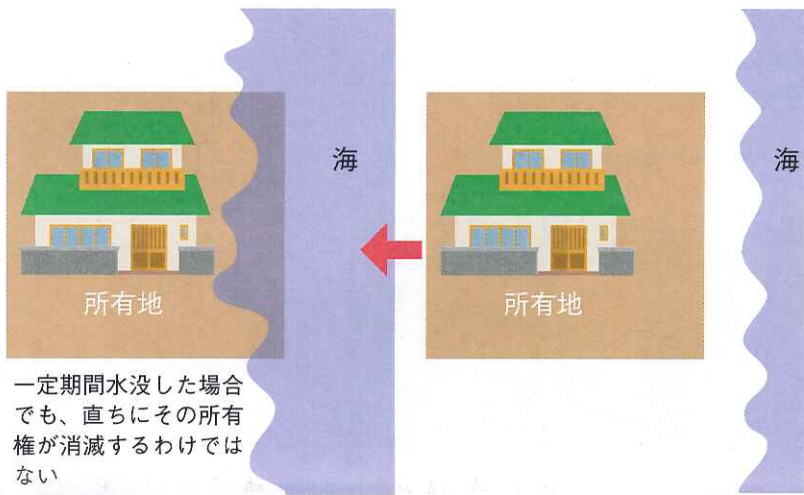
土地が水没し、水面下の底地になった状態が「二時的」なものか「定期間継続」するものかによって、結論は異なってきます。「二時的」に海面下に沈んだとしても、これをもって直ちにその所有権が消滅した、と取り扱われることはありません。「二時的」に海面下に沈んだ場合、その状態が解消されれば、従来通り土地に対しての事実的支配ができるからです。

しかし、海面下に沈んだ状態が「定期間継続」した場合には、もはや「二時的」に水没しただけ、とは言えず、所有権が消滅したと判断される場合があります。

◎水没について総合的に検証

どこで「二時的」と「定期間継続」を線引きするかの具体的な基準は今のところはありません。個別に、水没するに至った経緯、事情、規模等を総合的に検証して判断することになります。

最高裁でも「私有の陸地が自然現象により海没した場合についても、当該海没地の所有権が



当然に消滅する旨の立法は現行法上存しないから、当該海没地は、人による支配が可能であり、かつ他の海面と区別しての認識が可能である限り、所有権の客体たる土地としての性格を失わないものと解するのが相当である(昭和61年12月16日 最高裁判決)と判示し、水没したからすぐに所有権が消滅する、ということではないと示しています。

東日本大震災のような、広範囲に津波や地盤沈下の被害があった場合には、多少「定期間継続」した場合でも、柔軟に「二時的」と捉えなると、土地所有者に不利益な結果になりかねません。不動産会社の皆さまも注意が必要です。

民事法

Vol.377

認知症患者の遺言の無効確認請求に対し、「遺言能力がある」と判断し、請求を棄却したケース

弁護士 高津 公子

「相談」

「知人の父甲は86才で、認知症の症状が出て通院中です。資産家で不動産を多く持っているため、子どもらは遺産の分配が気掛かりなようです。甲に遺言を書いてもらうとしても、今の甲に遺言能力はあるのでしょうか？」

◎生活状況や精神状態を推認して判断

民法は「15才に達した者は遺言をすることができる(961条)」とし、制限行為能力者成年被後見人、被保佐人、被補助人)についても遺言を行為制限から除外しています(民法962条)。さすがに被後見人については、「事理を弁識する能力を時回復した時において遺言をするには、医師二人以上の立会いがなければならない(973条)」としています。ただし、当該遺言の際には、財産上の法律行為と同等の意思能力は必要であり、現実には判断が難しいため、後日遺言の効力が争われる事案も少なくありません。最近の実例に即して説明しましょう。

借地上の区分所有建物について、借地権と2階を親Bが、1階を三男Yが所有していました。Bには長男Xがあり、平成5年3月、BはXに家屋新築代金として800万円を貸与し、うち132万円は分割返済されたものの、668万円が未返済であり、Bはノートに「Xは不幸もの」、「年老いた両親が借金して貸した金。悔しくて涙が浮かぶ」等とXに対する憤怒を書き連ねていました。

平成19年8月にBは死亡。相続人は妻AとX、Yです。平成20年5月、3人はBの遺産(不動産と債権)の分割を協議し、Aが遺産全部をA自身に相続させるよう主張したため、XとYが了承しました。Aは平成19年9月20日付と



平成20年6月19日付で自筆証書遺言を作成し、A自身の遺産は全部Yに相続させると記載しました。

一方で、平成19年10月、Aは介護保険の申請のため、病院で受診した際、認知症初期と診断され、平成20年4月には別の精神科でアルツハイマー型老年期認知症(中程度と重度の境界)との診断を受けました。

同年5月、Aは自ら左乳房のしこりに気付き、7月に入院し摘出手術を受けましたが12日間の入院中、Aは日記を付け、医師看護師らと通常に会話もしていました。Aは同年12月29日死亡しましたが、前日までスーパーで自ら買い物をしていました。

Aの死後、XがAの前記遺言および遺産分割協議の無効確認を提訴し、Aは認知症により遺言能力がなかったと主張しました。

裁判所はAの生活状況、そこから推認される精神状態、遺言内容の難易度、遺言書作成の動機・経緯等を総合勘案し、Aには自発的に自分の意見を表現する能力および自発的に文字を書く能力はかなり保たれており、遺言能力または意思能力が喪失していたとは認められないとして無効確認請求を棄却しました(平成24年12月27日判決 東京地裁判決)。

本件はこの判決を参考にして遺言能力を検討してください。

税務

Vol.335

不動産に関する 税金の改正について(その4)

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25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。

◎相続税・贈与税の概要

(1)基礎控除の見直し
相続税の課税価格の合計額から控除できる「基礎控除額」が縮小します。相続財産が基礎控除額以下の場合には課税されないため、相続税の課税最低限の引き下げともいえます(平成27年1月1日以後の相続または遺贈に適用)。

5000万円+1000万円×法定相続人の数(平成26年12月31日まで)
3000万円+600万円×法定相続人の数(平成27年1月1日以後の相続等)

(2)相続税率の見直し(表1)

各相続人の法定相続分に応じた取得金額に対する最高税率を50%から55%とし、税率段階を6から8段階と細分化します。従って、2億円超の取得金額に対しては税率が上昇します(平成27年1月1日以後の相続等に適用)。

表1 相続税率の見直し

平成26年12月31日まで		平成27年1月1日以後	
法定相続分に 応じる取得金額	税率	法定相続分に 応じる取得金額	税率
1,000万円以下	10%	1,000万円以下	10%
3,000万円以下	15%	3,000万円以下	15%
5,000万円以下	20%	5,000万円以下	20%
1億円以下	30%	1億円以下	30%
		2億円以下	40%
3億円以下	40%	3億円以下	45%
3億円超	50%	6億円以下	50%
		6億円超	55%

(注)上記税率は、超過累進税率です。例えば、取得金額が3,000万円の場合には、1,000万円×10%+(3,000万円-1,000万円)×15%=400万円となります。

表2 贈与税率の見直し等

①20歳以上のものが直系尊属から贈与を受けた場合		②①以外	
法定相続分に 応じる取得金額	税率	法定相続分に 応じる取得金額	税率
200万円以下	10%	200万円以下	10%
400万円以下	15%	300万円以下	15%
600万円以下	20%	400万円以下	20%
1,000万円以下	30%	600万円以下	30%
1,500万円以下	40%	1,000万円以下	40%
3,000万円以下	45%	1,500万円以下	45%
4,500万円以下	50%	3,000万円以下	50%
4,500万円超	55%	3,000万円超	55%

(注)表1と同様、上記税率は超過累進税率です。

(3)小規模宅地等の評価減の見直し

特定居住用宅地等の適用対象面積を240㎡から330㎡に拡充します。また、特定事業用宅地等(400㎡)との面積接分が不要となります。従って、それぞれの要件を満たす宅地等がある場合、最大で730㎡(330㎡+400㎡)まで80%評価減が可能となります(平成27年1月1日以後の相続等に適用)。また、一棟の二世帯住宅で構造上区分のあるものの敷地や被相続人が老人ホームに入居した場合の自宅の敷地の取り扱いが明確化されました(平成26年1月1日以後の相続等に適用)。

(4)贈与税率の見直し等(表2)

相続税率の見直しに併せて、贈与税率(相続時精算課税制度以外)も最高税率を50%から55%とし、税率段階を6から8段階と細分化します。ただし、子(孫)が父母(祖父母)からの贈与を受けやすくするために、①20歳以上のものが直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税率を新設します。これにより300万円(基礎控除後)超4500万円以下の部分の税率構造が、②に比べ緩和されます(平成27年1月1日以後の相続等に適用)。

正しい取引のために

Vol.323

賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

賃借人Xは、勤務会社を退職、派遣先契約も解除され失業し、賃料支払いができなくなっていました。平成17年からアパートを管理しているY1社の社員Bは、書面により賃料支払いを催促し、「早く賃料を払え」と再三怒鳴り、平成19年6月末までに退去するよう要求しました。また、本物件を仲介し、管理していたY2社の代表者Cは、Xに会えず、隣のベランダから、「早く退去しろ」と記載した名刺をベランダに2回置きました。

Bは、残置物を処分しても異議申し立てしないことなどの確認書を作成し、Cとともに、6月30日、直ちに退去するようにXに要求。Xは、賃料滞納の負い目や、これまでの経緯から言うことを聞かなければ、さらに嫌がらせを受けることになると、さらには嫌がらせを受けるといなるかもしれないという恐怖感があり、やむなく確認書に署名捺印し、鍵を渡したところ、鞆一個のみで追い出されてしまいました。その後Xは、路上生活を余儀なくされ、次の入居まで3カ月間、不安定な生活を強いられました。



(2) Bらは、転居先も決まっていなかったXに対して、退去することを求め、家財を置いたまま退去せざるを得なくなったのであるから、退去を強制したものであるといえる。

(3) 法的手続きによることなく、着の身着のままでの退去を迫ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である。なお、Xが本件確認書に署名捺印していることをもって、Bらの行った行為が社会的に相当な行為と評価されるものではない。Y1らは、Xの家財をXに返還することなく、処分している。これは、Xの有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する。

(4) 以上によれば、Y1らは、不法に、Xを本件物件から退去させ、Xの家財を処分したことについて、不法行為責任を負う(BおよびCが行った行為については業務として行われたものであるから、それぞれ使用者責任を負う)(平成24年3月9日 東京地裁判決)。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1) Xは、Y1らの要求を受けて、退去しているが、賃料を滞納している負い目があり、また、Bから怒鳴られ、Cから名刺をベランダに置かれるなどしていたことから、退去を断れば、悪質な嫌がらせを受けるかもしれないと思ひ、やむを得ず退去したものである。

【総評】

そもそも、賃料を滞納した賃借人に退去を求める場合、法的な手続きによるべきであり、強制退去を迫ることは違法行為です。本事例は、家財の廃棄処分による損害100万円、慰謝料100万円、弁護士費用20万円および遅延損害金認められた事例であり、高額な認定額を含め、実務上参考になると思われます。なお、本件は控訴され、和解が成立しています。