

# 登記

Vol.42

## 分筆登記や地積更正登記に要する隣接地所有者の立会いについて

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

### 【1】相談

「隣接地の土地所有者Xから、私が所有するY地との『土地の境界を確認するために現地で立ち会っていただきたい』との要請がありました。X氏と私は、日常の交際はありますが、このような立会いは必ず感じないといけないのでしょうか？」

### ◎ 相隣する土地所有者の立会い

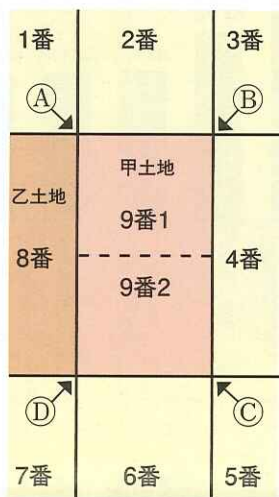
一般的には、一筆の土地を特定するには隣接する四圍の土地所有者の当事者間における境界確認が前提となります。例えば、分筆登記を申請する場合には土地の「地積測量図」を提出することとされています。

地積測量図は、分筆登記や地積更正登記がなされた後は、「土地所在図」とともに、地番区域ごとに整理された地番の順序で、「土地図面つづり込帳に編みこ」まれ、永久保存されます。地積測量図には、境界標・筆界点間の距離および筆界点の座標値等が記録されます。このように地積測量図は、不動産登記法第14条第1項の地図よりも詳細な土地の特定に関する情報が表示されています。従って、その作成は当該土地を正しい境界に基づいて測量したものでなければなりません。

そこで登記実務においては、分筆登記または地積更正登記の登記申請情報には、当該申請に添付する「地積測量図は現に有する境界に基づいて測量した成果である」ことを証する書面として、隣接地等の所有者の「境界確認書または筆界確認書」の立会証明書を提出することとされています。

### ◎ 境界立会いを要する隣接者の範囲

表示した下記の図において、9番の甲土地を



9番1と9番2に分筆しようとする場合、境界について立会いを必要とする隣接地所有者の範囲はどこまでになるのでしょうか？

9番の甲土地に辺で接している「2番、4番、6番、8番」の土地所有者の立会いが必要なのはもちろんですが、A点で接する1番、B点の3番、C点の5番、D点の7番の土地については、その土地の所有者の立会確認を要するかが問題となります。

A点は、2番および乙土地8番の各土地の所有者の立会いを得ることによっておのずと決まるものですから、別途1番の土地所有者の立会確認を得る必要はないのではないかと考えられます。しかし、A点は甲土地9番、2番および乙土地8番のみならず、1番の土地所有者が共有する点であることから、1番の土地所有者の立会確認も要することになります。残りのB・C・D点の各点についても同様です。

分筆登記または地積更正登記について、隣接地所有者の双方が境界を確認したことの証明書を提出すべきという明文の義務規定はありませんが、登記実務上は極めて重要な書類とされています。

ご自身の土地を分筆等する際は、逆に隣接地所有者の立会いが必要になります。こういった機会に、隣接地との境界を明確にしておくためにも、境界確認の立会いをされることをお勧めします。

# 民事法

Vol.378

## 賃借人が行方不明。連帯保証人への未払賃料等の請求は、一定の期間経過後は信義則に反し許されないとしたケース

弁護士 高津 公子

### 【1】相談

「Aの所有するアパートの一室を当社の媒介でBに賃貸しました。期間は2年、連帯保証人はC（Bの母）です。契約更新の直後から賃料の滞納が始まり、Bは荷物を放置したまま不在となっており、Cに連絡したところ、「Bと連絡が取れない」とのこと。来月契約期間（2年）が終了しますが、どのように対処すべきでしょうか？」

### ◎ 更新後も保証の責を負うが、請求が信義則に反する場合は除かれる

貸室の明渡しには契約の終了が必須なので、Bの居所を探し（不明なら公示送達で）、契約解除と明渡しおよび賃料等の請求を提訴。Cにも延滞賃料と解除後明渡済みまでの賃料相当の損害金支払いを提訴という手順になります。ところで更新後の契約にCの署名がありますか？

「更新合意書にはAとBの署名がありますが、Cの署名はありません」

「期間の定めのある建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」では、平成9年11月13日最高裁判所第一小法廷判決がリーディング・ケースです。同事案は昭和60年5月、Yがマンションの1室をDに賃貸。期間を2年、月額賃料を26万円、連帯保証人はDの兄Xの事例です。期間満了時にYDの合意で契約を3度更新しましたが、3度とも保証の意思確認の連絡はありませんでした。3度目の更新後、賃料滞納が続いたため、Yは以後の更新を拒絶。Dは平成5年6月18日に退去しました。同年6月8日、YはXにDの賃料滞納を告げ、延滞賃料と使用損害金合計853万円余（2年分）を請求。Xは更新後の保証を否認しYに債務不存在確認を提訴しました。「審は更新前後では契約の法的同一性がないとXの請求を認容。二審は連帯保証



契約は合意更新後に及ぶとXの請求を棄却。最高裁は「建物賃貸借は正当事由がなければ更新拒絶ができず契約関係が継続するものであり、保証契約は債務の履行請求が信義則に反すると認められる場合を除き更新後の債務について責めを免れない」と上告を棄却しました。

保証人への請求で最近（平成25年1月31日大阪高裁判決）の事例を紹介しましょう。

平成9年5月にEがFに大阪市内の共同住宅の一室を賃貸。期間は2年で、申し出がなければ自動更新となる契約でした。連帯保証人はG（Fの兄。他県で自営）で、Eの会社および居室は本件建物内にあります。Fは平成16年9月頃から荷物を放置して不在となり、平成17年1月以降賃料を滞納していました。Eは平成24年5月末、Gに郵便で、Fが7年以上賃料を滞納したまま行方不明で貸室明渡しも未済と通知。Eは同年7月、G（G死亡につき相続人）に賃料7年半分702万円および遅延利息371万円余合計1073万円余の支払いを提訴しました。Gは5年経過分につき消滅時効（民法169条）を援用し、その余分は信義則違反を主張。裁判所は前記最高裁判決を踏まえ、平成19年6月以前分を時効消滅、その余分をEがFの動静を容易に把握できる状況にあったとし、行方不明となった後の2回目の更新（19年5月）以後については信義則に反し許されないとし、併せて請求全部を棄却しました。

本件は保証人への請求がギリギリ可能な範囲なので、これらの判決を参考にして協議を試みて下さい。



# 税務

Vol.336

## 小規模宅地等の評価減の改正

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】

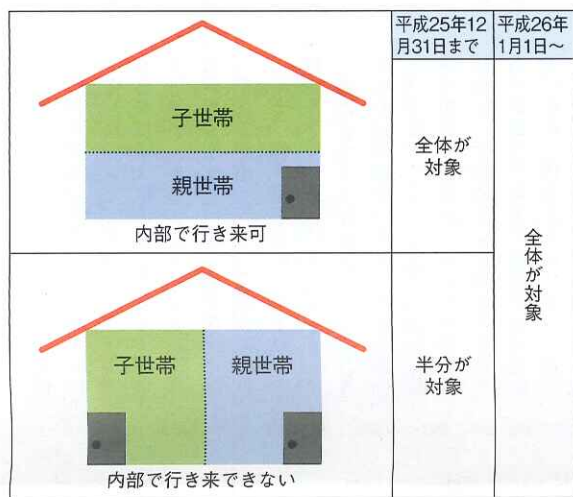
「両親の住まいを建て替えて、2世帯住宅にしようかと考えているお客さまから相談を受けています。敷地は父親の名義で、1階を親世帯の住まい、2階を子世帯の住まいとし、それぞれ玄関は別で家の内部での行き来はできないプランを計画中です。将来の相続を考えた場合、考慮すべきことはありますか」

内部で行き来できない2世帯住宅で評価額5,000万円(240㎡)の場合の評価減額

評価対象	半分が対象(平成25年12月31日まで)	全体が対象(平成26年1月1日～)
評価減額	5,000万円×50%×80%(評価減割合)=2,000万円	5,000万円×80%(評価減割合)=4,000万円
課税価格となる金額	5,000万円-2,000万円=3,000万円	5,000万円-4,000万円=1,000万円

ご質問のような2世帯住宅(構造上の区分された1棟の2世帯住宅)の場合、従来は父親が亡くなると同居とは認められず、1階(親世帯の住まい)と2階(子世帯の住まい)の床面積が同じであれば、敷地(240㎡が上限)のうち半分だけが特例の対象となりました。しかし、同じ2世帯住宅でも、内部で行き来ができれば同居とされ、敷地全体が特例の対象となり、このことにより、評価減に大きな差が出ました。

そこで、この取り扱いについて改正がありました。結論から言えば、構造上の区分された1棟の2世帯住宅であつても、同居と見なされ、敷地全体が特例の対象とされます。従って、玄関が1つでも2つでも、内部で行き来ができていなくても、同じ取り扱いになります(平成26年1月1日以後の相続または遺贈について適用)。さらに、特定居住用宅地等として80%評価



また、将来、父親が老人ホームに入所して、そこで亡くなった場合、老人ホームの所有権または終身利用権を取得していると、自宅の敷地での小規模宅地等の評価減が認められないことになりました。しかし、この取り扱いも①介護のために入居したものである、②妻や同居親族以外の他者に貸し付けていないという要件を満たせば、老人ホームで亡くなつても、自宅の敷地での特例の適用が認められることとなります(平成26年1月1日以後の相続または遺贈について適用)。

減の対象となる面積が、240㎡から330㎡に拡大されます(平成27年1月1日以後の相続または遺贈について適用)。

ただし、この取り扱いには区分所有建物には適用されません。例えば、1棟のマンションのうち父親が2室を所有しており、そのうち1室は父親が居住、他の1室は子が居住していた場合、生計が同一とみなされなければ、マンションの敷地の共有持分は、1室(父親の居住)分しか特例の対象とはなりません。

## 正しい取引のために

Vol.324

## 取引対象の土地は業法2条1号の「宅地」に当たらないとして保証協会の認証拒否が認めされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

山林の買主Xは、自らログハウスを建てるため、公道に通じていない7000㎡を超える山林を3者(売主・不動産会社AおよびAの媒介により売却した他の売主2者)から合計480万円で購入しました。キャンピングカーで生活しつつ、油圧ショベルおよびダンプカーを購入して自ら造成等を進めていきましたが、「私道を無断で通行している」として公道に至る私道の所有者等から通行を禁止されました。

Xは、公道への通路が確保できずに土地の利用が不可能となったので、Aに対する損害賠償請求権を有していると主張。Aを会員(社員)とする保証協会Yに対して、弁済業務保証金の還付を受けるための認証を求めましたが、Yは「土地はいずれも業法2条1号にいう『宅地』に当たらず、弁済業務の対象ではない」として認証を拒否しました。Xは、これを不服として、Yの認証を求めて提訴しました。

### 【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) 売買契約締結当時、Xに土地を建物の敷地に供する具体的な計画があつたと認めることができない。

(2) Xは、あえて宅地としての性状を備えていない土地を購入したのであって、取引当事者において、土地を建物の敷地として利用することが共通認識になつていないと認めることはできず、そうした認識を持つべきであつたと認められないから、土地を建物の敷地に供する目的で売買契約が行われたということは困難である。



(3) 土地について、付近の山林の取引に比して高額の代金が支払われたと認める証拠はない。

(4) 土地が業法にいう「宅地」であると認めることはできず、XとA間の売買契約または媒介契約をもって宅地建物取引業に関する取引といふことはできないから、弁済業務保証金から弁済を受けることはできず、Yにこれを認証すべき義務があるということもできない(平成24年11月26日 東京地裁判決)。

### 【総評】

宅地建物取引業法でいう「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとするされています。

宅地予定地や宅地見込地である農地や山林を業法にいう「宅地」とした判例は多数ありますが、本判決では、業法上の「宅地」と認めるためには、売買契約締結時に土地を建物の敷地に供することについての具体的な計画があり、取引当事者間で「建物の敷地に供せられる土地」であるという目的を共通認識し、または、認証すべきだったことを要するとなりました。

同法にいう「宅地」の認定について、都市計画区域外における山林を山林として売買した場合について判断した事案で、実務上の参考になると思われま