

登記

Vol.43

地図混乱地域について(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】
 今号は、現地と登記所の「公図」に公示された土地の位置、形状が著しく相違する事案について、いくつかの事例を挙げて説明します。「公図」とは、法務省(登記所)が作成・保管する、土地の位置を示す不動産登記法上の地図を指します。

◎地図混乱地域とは?

地図混乱地域とは登記実務上の呼称で、「広範囲にわたり、登記所に保管されている地図・公図に表示された土地の位置および区画と、現地の位置および区画とが著しく相違し、登記上の土地を現地で特定できない」地域のことをいいます。

地図混乱地域では①登記上の地番がどの場所に存在するか不明(不存在地)、②同一地番が重複して存在し対応関係が不明(重複登記)、③登記上の所有者と実際の使用者が別人(地権者不明)等の問題が生じます。

◎地図混乱地域の発生原因

1 公図が作成当初から現地の位置および区画を反映していない場合

こういった場合でも、その土地自体正しい地積測量図が法務局に提出されていたなら、隣接者同士の地積測量図を接合することで現地と照合できるはずですが、不正確な公図に合わせる形で地積測量図を作成すると、その公図、地積測量図から現地を特定、確認することができなくなります。

2 土地区画整理事業が事実上中断している場合

土地区画整理事業で、仮換地の指定まで行った後、清算金整理等の関係で紛争が生じ、換地処分手続きが進行されない場合、実際に使用収益している仮換地と、単に登記上の所有地では



かない従前地の関係を結び付けるには、さまざまな証明書類を要します(仮換地証明書・底地証明書)。

3 地震、火山の噴火、河川の氾濫等の自然災害による場合等

地震、噴火、氾濫等、最近多発する自然災害による事故や変動が起きた場合、関係者や土地所有者等が勝手に復旧を考えるのではなく、地域一体の開発が必要となります。

◎公図が整備されていない場合の悪影響

- (1) 登記上の土地を現地で特定できないため、境界の調査、測量に多くの時間と費用が必要です。
- (2) 道路整備等のまちづくりを進める上で、多くの時間と費用が必要になり、まちづくりを阻害する要因になります。
- (3) 災害が発生し、道路、上下水道等の復旧を行おうとする場合、土地所有者や境界の調査に多くの時間と費用が必要になり、復旧が遅れる要因になります。
- (4) 土地の固定資産税は原則、登記面積に基づき評価、課税されますが、登記面積が正確でない場合、土地固定資産税に関し不公平が生じることもあります。

不動産会社の皆さまも実務の参考にしてください。次号では、地図混乱地域の解消方法について紹介していきたいと思っております。

民事法

Vol.379

離婚訴訟で財産分与対象外とされた住居につき、多数持分権者の夫から妻への明渡請求が棄却されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】
 「当社が住居の売買を媒介した夫妻が離婚を協議中です。住居はオーバーローン状態ですが、この場合の財産分与はどうなりますか? また、物件の所有関係(登記は夫名義)の調整は?」

◎オーバーローンは財産分与の対象外。権利関係は別に確定を

「財産分与」は、離婚に際し夫婦共同生活中の共通財産を清算するもので、財産を金銭的に評価した上で負債を差し引き、残額を原則として折半することで公平を図る制度です。特有財産は対象外とし、共通財産でも債務を控除すると残額がゼロまたはマイナスとなる場合は除外されますが、後者は分与の対象から外れても、後にその帰属をめぐる紛争が生じる場合があり、注意を要します。最近の事例で説明しましょう。

平成13年2月、夫Xは妻Yと婚姻、平成14年11月に宅地を購入(X名義)。翌年建物を新築して入居(X名義)。平成17年には長女、平成20年に長男が誕生しましたが、同年5月、Xが二児を伴って家を出、別居となりました。同年10月、Y提起の家事調停期日において、XはYに一児を引き渡しました。その後、Yは離婚等を提訴し、東京家裁は平成22年2月26日に離婚および親権者をYとすること、養育費として二人当たり月額7万円、財産分与として105万8千545円8角、慰謝料金として250万円の支払いをXに命じました。その後、Xの控訴による東京高裁では養育費を一人当たり月額4万円、財産分与を金70万7千598円と一部変更し、本物件(X名義)は価格がローン残債(317万8千385円)と同程度で残余価値0円と評価し、財産分与の対象からは除外され



ました。同年9月、Yが本件建物に住する意向をXに伝えたところ、Xが拒否。直後よりXが本件建物に住したため、Yは平成23

年2月、Xに対し占有権に基づく建物返還を提訴しました。東京地裁は同年12月22日判決でXに建物明渡しを命じ、Xは平成24年5月7日に本件建物をYに明け渡したものの、Yに対して、所有権に基づく建物明渡しおよび同日以降明渡済みまで月額金19万8千000円の割合の使用損害金の支払いを提訴。一方Yは、物件取得とローン返済に資金協力したと物件の共有を主張しました。東京地裁は「Yが特有財産を支出した場合、財産分与とは別個に権利関係を確定すべき」とし、Yが婚姻前の預金800万円を解約して出捐した事実、XYが同居中、Xの給与によるローン返済額の半額(Xの給与は共通財産)をYの支払いと評価し、別居後離婚までのローン返済額の一部も同様に評価し、合計131万0千860円をYの出捐とみなし、土地建物の三分の一をYの持分と認定しました。次に昭和41年5月19日最高裁第一小法廷判決の「共有物の持分が過半数を超える者は単独で占有するほかの共有者に対して当然には明け渡しを請求することができない」(持分に応じた使用)を引用し、Xの明渡請求を棄却。Yに対しては平成24年5月7日から建物明渡済みまで月額金10万円(相当賃料の三分の二)の割合の金員をXに支払うよう命じました(平成24年12月27日 東京地裁判決)。

本件でも住居を財産分与から外す場合、共通財産の対処に留意が必要でしょう。

税務

Vol.337

道路用地買収の税金について

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】
自宅の敷地が都市計画道路の予定地内にあるお客さまから相談を受けています。近々事業が執行され道路用地として買収される予定だそうです。税金はどうなるのでしょうか。

◎5000万円特別控除

道路用地買収等で自宅およびその敷地が収用される場合、施行者である国等から受け取るのは「対価補償金」です。ただし、多くのケースでは、それ以前に道路用地として買収され対価（譲渡代金）を取得し、収用に至ることはまれです。このように、国等からの買取りの申出を拒むと、土地収用法等の規定に基づき収用されるに際して6カ月以内に譲渡した場合には、譲渡益から5000万円（譲渡益が5000万円に満たないときは譲渡益の額）を控除できます。つまり、譲渡益（対価取得費）が5000万円円までならば、譲渡益に対する税金はこの特例でゼロになります。ただし、自宅だからといって3000万円特別控除は使えなくなり、いずれかの適用となります。

◎居住用財産（所有期間10年超）の譲渡の課税の特例（軽減税率）

譲渡益（対価取得費）が5000万円を超え、かつ、自宅を買い換えない等の場合には、5000万円特別控除後の譲渡益に対する税率が、次のように低くなる「軽減税率」が適用できます。この特例は、譲渡した年の1月1日

において所有期間が10年を超える自宅およびその敷地を譲渡した場合に適用できます。しかし、「自宅の敷地は30年前に取得したが、自宅は7年前に建て替えた」というような場合には適用できず、自宅と敷地いずれも所有期間は10年超でなければなりません。

課税長期譲渡所得が6000万円以下の部分
課税長期譲渡所得金額×10%「所得税」

課税長期譲渡所得が6000万円超の部分
課税長期譲渡所得金額×15%「所得税」

※別途、2・1%の復興特別所得税が課税される。

×4%「住民税」
×5%「住民税」

◎代替資産を取得した場合の課税の特例

自宅を買い換えるのであれば、「代替資産を取得した場合の課税の特例」を検討しなければなりません。この特例と上記2つの特例は併用することはできません。なお、代替資産である自宅は、原則として対価を取得した年中か2年以内に取得しなければなりません。この特例は、次のように譲渡益に対する課税を100%将来に繰り延べるものです。

(a)対価（補償金）の額A代替資産の取得価額
譲渡がなかったものとされる

(b)対価（補償金）の額V代替資産の取得価額
差額部分についてのみ譲渡があったものとされる

(b)の場合には、この特例によっても譲渡所得税が生じます。従って、5000万円特別控除と軽減税率を適用した方が、税額が低くなる場合があります。ただし、計算が複雑になるので税理士や税務署にご相談ください。

正しい取引のために

Vol.325

水漏れに起因する建物被害に関する売主の説明義務違反および不動産会社の調査・説明義務違反が認められた事例

（二財）不動産適正取引推進機構

【ケース】
買主Xは、平成22年6月、不動産会社Y2の媒介により、売主Y1から中古マンションを3380万円で購入しました。契約時にY1からXに交付された物件状況等報告書には、「漏水等の被害（有・無）欄は「無」に丸が付され、水漏れの事実は記載されていませんでした。Xは引渡しを受けた後、リビングのカーペットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見したため、Y2と話し合いをし、Y2が補修工事を発注し同費用および補修工事の仮住まい費用を負担しましたが、Xは、Y1、Y2に対し、債務不履行による損害賠償（1271万余円）を求め、提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1)契約書の物件状況等報告書に関する記載は、建物の性能、価値、価格に影響する重要な事項を、買主に正確な情報として提供する趣旨として定められたと解されることから、Y1は自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負う。また、売買契約に基づくY1の説明義務はXに対し直接説明すべき義務であり、Y2に対し漏水の事実を伝えたことで、Y1のXに対する説明義務は軽減されない。

(2)Y2は、媒介契約上の善管注意義務として価格決定に重要な影響を与える事項の調査をし、買主に説明すべき義務を負っている。Y2はXに価格決定根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、調査結果をXに説明すべきである。さらに、Y2は不動産



取引の専門家として、Y1の説明が不十分である可能性を前提として調査すべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定しない軽減する事情には当たらない。(3)損害賠償額は、Y1、Y2の債務不履行が行われたと推認されるから、同価格と売買価格との差額、仲介手数料差額および慰謝料の合計額を損害額として認定し、Y2が支払い済の補修工事費用等を控除した金額ならびに遅延損害金、訴訟費用のうち3/20が相当である（平成24年11月7日 東京地裁判決）。

【総評】

本件では、売主の物件状況等報告書に基づく説明義務、媒介業者の媒介契約上の善管注意義務に基づく調査・説明義務および専門家としての調査・説明義務が問われています。殊に、媒介業者は、売主からの報告をふまえて、自ら調査し、その内容を説明することでトラブルを回避することが大切です。