

登記

Vol.44

地図混乱地域について(その2)

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

「プロlogue」

登記所で保管、管理している地図(公図)等が土地の現況と著しく相違している、いわゆる地図混乱地域について、その問題解消方法について検討してみます。

◎地図混乱地域の解消方法

ひとことに地図混乱地域といっても、その土地を形成する地区・域ごとに「規模」や「地図混乱地域に至った経緯」「現況」などは異なります。地図混乱地域を解消するには、まず地図混乱地域の特徴を分析し、その地域に最も適した方法を選択することが重要です。

地図混乱地域の現実的な解消方法としては、次のものが考えられます。

[1] 分合筆の登記等原則的な手続きによる方法

土地の現況に合わせるよう、「分筆登記」や「所有権移転登記」または「合筆登記」等を行い、登記と現況を一致させる方法をとります。ただ、地図混乱地域の範囲が広くなると関係者も増え、登記の件数も膨大になり費用負担が大きくなります。

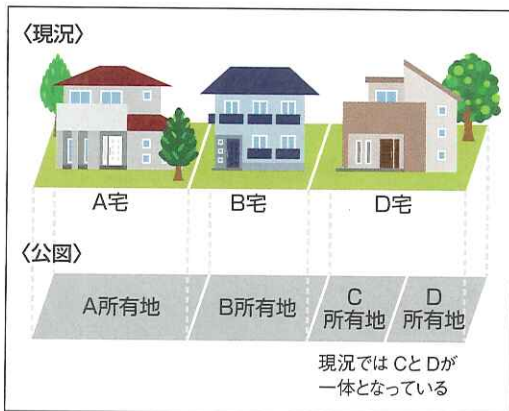
[2] 土地所有者等の利害関係人全員の合意に基づく地図訂正(集団和解方式)による方法

この集団和解方式は、現況の利用・占有関係が比較的安定している地域において、土地所有者全員が現況区画を相互に確認し合い、合意された事実関係を法務省に申請。既存の備え付け公図と差し替え、その後この現況を測量した図面を公図とする方法です。

[3] 国土調査法に基づく地籍調査による方法

国土調査法に基づく地籍調査は、市町村などの地方公共団体が実施主体となっており、原則として、法務局の公図等を基礎として作成

地図混乱地域のイメージ



された調査要素図に基づいて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、所有者・地番・地目および筆界の調査を行うものです。作成された地籍図は、法務局に送付され14条地図として備え付けられます。

[4] 地方税法の規定に基づく申し出による方法

地図混乱地域では、登記上の地積と現況の面積が一致しない場合が多く、固定資産税の課税上問題があることは明らかとなっています。課税上直接影響をもたらす登記上の地目または地積に関する事項が事実と相違する場合には、市町村長は、その事項の修正を登記所に申し出ることができるとされています。(地方税法381条第7項)

地図混乱地域を解消するためには、その地域に応じた最適な方法を選択することが重要です。ただ、どの方法を選択した場合でも、基本的には「所有者および利害関係人の同意」を取りながら進めることとなります。普段から近隣の方々と良好な関係を構築することが重要です。

民事法

Vol.380

弁護士

高津公子の

民事法の



非嫡出子の相続分を半分とする規定は違憲

大法廷全員一致で判例変更

〈質問内容〉

「9月4日のテレビニュースで最高裁判官が非嫡出子の相続分半分の民法規定を違憲としたと聞きました。3年前に父が亡くなり、兄弟5人で遺産分割を相談した際、非嫡出子である私と弟は相続分が他の兄弟の半分と言われ悔しい思いをしました。改めて裁判を起せば、分割をやり直せますか?」

違憲判断は個別的なもの。事実上の拘束力は限定的

難しい質問です。最高裁判官はこの大法廷決定

で「本決定の違憲判断は本件の相続開始時(平成13年7月)から本決定までの間に開始された他の相続につき、民法(900条4号但書前段)を前提としてされた遺産の分割の審判その他の裁判、遺産の分割の協議その他の合意等により確定的なものとなつた法律関係に影響を及ぼすものではないと解するのが相当である。」と注意しています。違憲判断は個別的な事件につき行われ(その判断は違憲とされた規定を一般的に無効とする効力はなく、法律の改正を期す)、先例としての事実上の拘束力も限定的で、法的安定性との調和が求められている状態です。

国民の家族意識の変化に対応

今回の最高裁判官の裁判(決定)までの経緯とその意義を説明しましょう。

1 非嫡出子の相続分を嫡出子の半分とする規定は、戦後の憲法改正に伴う「家制度」廃止等旧民法の親族相続編改正の際、激論の末残りました。旧法(明治29年)制定当時、西欧では差別に留まらず、コモン・ローは「非嫡出子は何人の子でもない」と相続分を0と規定していました(1960年代後半以降、諸外国は非嫡出子差別を撤廃)。

2 相続分差別と憲法14条1項(法の下の平等)との関係は常に遺産分割の争点です。昭和63年に嫡出子および非嫡出子13名の相続において、平等分割を求めて非嫡出子Xが提訴した事案では、家裁は民法の法定相続分による共有との審判。Xの即時抗告は最高裁で棄却されたためXが特別抗告。最高裁は事件を大法廷に回付して審理し、「法律上の配偶者との間に出生した嫡出子の立場を尊重し、他方非嫡出子の立場にも配慮し、両者の保護の調整を図った」として10対5で抗告を棄却しました(平成7年7月5日大法廷決定)。

3 法制審議会が民法の一部を改正する法律要綱案(法定相続分平等)の答申(平成8年)を行い、各高裁で、相続差別違憲決定が相次ぎました(本誌368号参照)。

4 最高裁判官が国籍法3条1項の違憲無効判決(平成22年6月4日)。「父母の婚姻又は認知の嫡出子で20歳未満の者は届出で国籍取得」を非嫡出子差別として違憲無効(10対5)。同年12月「父又母の認知した子」と国籍法3条を改正しました。

今回の大法廷決定の発端である事件は、非嫡出子を含む子ら間の遺産分割家事審判において、家裁が民法所定の法定相続分で分割。非嫡出子の抗告で高裁が二審を支持し抗告を棄却。更に、非嫡出子の特別抗告を受け最高裁が事件を大法廷に回付し審理。全員が違憲無効(反対0)で、「審理を尽くさせるため、原決定を破棄し事件を高裁に差し戻し」としました。非嫡出子差別撤廃は世界の潮流といえます。

注意すべきポイント

非嫡出子の相続差別は法の下の平等に反し違憲無効とされましたが、このことが法律婚の否定に直結するものではないことに注意して下さい。

税務

Vol.338

住宅取得資金と 教育資金の贈与について

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】

「今年中に、子(長男)と孫(長男の子)の両方に贈与することを考えているお客さまから相談を受けています。特例を使って自宅を購入する子に住宅取得資金を、孫に教育資金を贈与したいのですが、何か問題はありますか」

◎住宅取得等資金贈与の場合(表1)

直系尊属(父母または祖父母など)から住宅取得等(増改築等を含む)資金の贈与を受けた場合、一定の金額を限度として贈与税が非課税となる制度は、平成24年度に改正され、限度額が表1のようになりました。

◎教育資金贈与の場合(表2)

教育資金に充てるため、その直系尊属が金銭等を信託した場合、1500万円/人までの贈与について、贈与税が非課税となる制度は、平成25年度に新設されました(平成25年4月1日～同27年12月31日まで)。

表1 住宅取得等(増改築等を含む)資金贈与の非課税制度

住宅取得等資金贈与を受けた年	非課税限度額 ①省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅	非課税限度額 ②①以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
同25年	1,200万円 (1,500万円)	700万円 (1,000万円)
同26年	1,000万円 (1,500万円)	500万円 (1,000万円)

(注1)カッコ内は、受贈者が東日本大震災の被災者の場合
(注2)住宅用家屋の床面積(登記簿面積)は、50㎡以上240㎡以下
(注3)中古住宅は、築20年(耐火住宅は25年)以内、または、新耐震基準に適合することが証明されたもの

表2 教育資金贈与の非課税制度

受贈者	30歳未満
贈与者	受贈者の直系尊属…父母または祖父母など
非課税抛金額	教育資金として金融機関に信託等をした金銭等
非課税限度額	1,500万円/人(学校等以外に支払われる場合は500万円/人)まで
手続き	受贈者が教育資金非課税申告書を金融機関経由で所轄税務署長に提出する
受贈者が30歳に達した場合	非課税抛金額-教育資金支出額(注)の残額がある場合、贈与税の課税対象とされる(30歳に達した年の贈与税の課税価格として参入)
受贈者が死亡した場合	非課税抛金額-教育資金支出額(注)の残額があったとしても贈与税を課さない

(注)学校等以外に支払われた場合は500万円/人を限度とする

◎本年中に両方の贈与ができるか

贈与税は、受贈者(贈与を受けた方)が負担する税金です。住宅取得資金の特例は子が、教育資金の特例は孫が受ける特例です。従って、本年中に子と孫の両方に贈与したとしても、ご相談者には特に問題は生じません。さらに、贈与税の基礎控除により、これらの特例とは別に年間110万円までは贈与税は課税されません。また、平成27年1月1日以後は、20歳以上である孫に対する贈与にも相続時精算課税制度(非課税枠2500万円)が適用されるようになります。

正しい取引のために

Vol.326

登記のない通行地役権を競売による通路の取得者に主張できるか否かは、 抵当権設定時の事情によるとした事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

本件土地の一部は、昭和55年頃までに開設された通路の一部となっており、当時の本件土地所有者Aは、昭和55年頃から平成19年頃までに、隣地所有者Xらと本件通路を承役地とする通行地役権を設定する旨を順次合意しました。AはXらと「私設道路通行契約書」と題する書面をそれぞれ作成しましたが、これらの通行地役権は登記されませんでした。

一方、昭和56年に本件土地の一部、平成10年に本件土地について、根抵当権が登記され、平成10年の根抵当権の移転を受けた根抵当権者の申し立てに基づいて、本件土地につき担保不動産競売の開始決定がされ、平成20年、買受人Yが代金を納付して、本件土地を取得しました。

Xらが、Yに対し、通行地役権の存在確認等を訴え、原審は、本件土地の担保不動産競売による売却時に、通路として使用されていることが明らかであり、Xらは、Yに対し、通行地役権等を主張することができると判断したため、不服とするYが上告受理を申し立てました。

【解説】

最高裁判所は、次のように判示し、原審に差し戻しました。

(1)通行地役権の承役地が担保不動産競売により売却された場合において、最先順位の抵当権の設定時に、すでに設定されている通行地役権に係る承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、抵当権者がそのことを認識していたかまたは認識することが可能であったときは、特段の事情がない限り、登記がなくとも、通行地役権は上記の売却に



よつては消滅せず、通行地役権者は、買受人に対し、当該通行地役権を主張することができるものと解するのが相当である。

(2)通行地役権者が承役地の買受人に対して通行地役権を主張することができるか否かは、最先順位の抵当権の設定時の事情によって判断されるべきものである。

(3)本件土地の担保不動産競売による売却時の事情をもつて、XらがYに対し、通行地役権等を主張することができるとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな違法がある。本件土地に抵当権が設定された当時の事情等についてさらに審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする(平成25年2月26日 最高裁3小判決)。

【総評】

登記を備えない地役権であっても、その存在を知らないこと過失がある承役地取得者には地役権を主張でき、競売による承役地取得者に対しては、抵当権設定時の抵当権者についての認識可能性を問題にするとして判示したもので、同種事案の参考となる事例です。