

# 登記

Vol.48

## 地役権の登記手続き②

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】

前回は、地役権の内容と地役権設定登記について説明しました。今回は他人の土地への一定の行為を制限する「不作為の地役権」について説明します。

### ◎不作為の地役権とは

前回説明した通り、地役権設定の目的は、公序良俗に反せず、自己の土地(要役地)の使用価値が増加するものであれば、どんな種類の目的でもかまわないとされています。そこで、他人の土地(承役地)に一定の行為を制限させる地役権として、「不作為の地役権」も認められています。事例としては、承役地に対して、一定の高さ以上の建造物を建てさせない制限をするなどの「眺望を保全する地役権」や「日照を保全する地役権」があります。

また、不作為の地役権設定登記を応用して「容積率(空中権)が移転していること」(後述)を登記上で公示し、第三者に対抗できるようにすることで容積率の移転を保全する、ということも可能となっています。

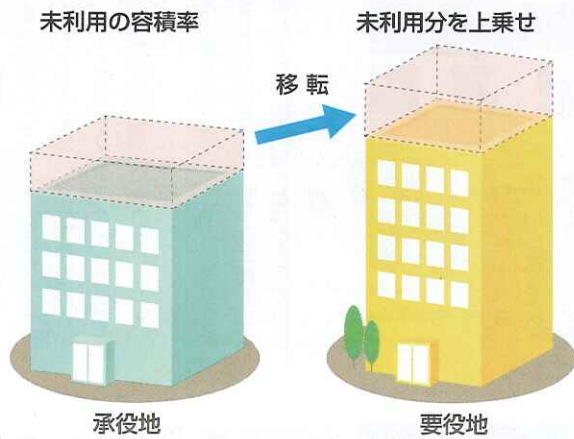
### ◎容積率を移転するケースとは

建築基準法第86条第2項で、連担建築物設計制度(以下「連担」といいます)について定めています。

連担とは、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築する場合、各建築物の位置および構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについて、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用する制度のことです。

連担を活用することによって、単独敷地では

### 連担建築物設計制度：容積率の移転例



個別にかかる規制によって使用できなかった容積活用や空地の整備等が行われ、その中で、ある土地から別の土地への「容積率の移転」が行われるケースが発生します。

### ◎容積率の移転を保全する地役権設定登記とは

具体的に、容積率の移転を保全する地役権設定登記を行う方法は以下の通りです。容積率の移転を受け容積率が増加する土地を要役地、容積率の移転を行い容積率が減少する土地を承役地として、地役権設定登記の目的を「①容積率〇% (〇㎡相当分) を超える建築物の建築の禁止。②高さ〇m を超える建築物の建築の禁止」等として地役権設定登記を行います。

この目的はそのまま登記事項になりますので、この地役権設定登記以後は、承役地に対する目的通りの建築の制限を、第三者に対抗できるものとすることができ、要役地所有者にとって大きなメリットとなります。

# 民事法

Vol.384

## 太陽光パネル撤去等請求事件の二審において、「受忍限度を超えるものであると直ちに認めることはできない」と逆転した事例

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「本誌2013年1月号では太陽光ソーラーパネルの反射公害として、北側屋根に設置されたパネル全部の撤去を命じた横浜地裁の判決が紹介されました。ところがその控訴審では判決が逆転したと聞きました。詳しく教えてください。」

### ◎被害の判定方法が分岐点に

原子力発電の代替エネルギーとしてソーラー発電が目ざされ、法人等がメガソーラーを設置する動きが見られると共に個人住宅にも推奨されるようになりました。その結果、近隣紛争としての反射公害トラブルが発生しています。

前記事案はX夫妻の住居の南東にYが二階建て住居を新築。Y屋根南側に7枚、北側に12枚のソーラーパネルが設置され、北側パネルの反射光によりXらが日常生活の平穏が害されたとして、Yと工務店にソーラーパネルの撤去と損害賠償を提訴したものです。Xは写真用の露出計に黒色マジックで着色したガラス製フィルターをはめて光量を測定し、通常の屋根の反射の輝度と比較し100倍以上(最高4000倍超)の輝度で、年間を通じ晴天時の午前中(9時前後から正午頃まで)X建物への照射が続くと主張。一審は最大4000倍超えの輝度を認め、北側全部の撤去と損害賠償(請求の10%)を認容しました。Yは控訴せず判決に従い、工務店のみ控訴。二審は輝度について写真用の露出計は写真撮影の際の適切な露出時間や絞りを決めるために撮影対象の明るさを測定するための機器であり、フィルム感度を加味した指標を示すものであり、当該対象の発する光の物理量を測定するためのものではないと指摘し、Xに資料の追加を促しました。しかし、Xからの提出はなく、適



格な証拠の提出がないため、4000倍超えの輝度の認定は困難であること、X建物への照射時間は春分の日に2階部分に約2時間、秋分の日に2階の一部に約1時間、冬至の日に1階の一部に約30分、夏至の日は0分であること、回避措置としてレースのカーテンで相当程度透過が防止され、厚手カーテンでは透過を防げるので、直視しない限り回避は容易であると認定し(パネルの設置に際しては、北側の隣接家屋とその居住者への配慮が求められるが)その眩しさの強度は、一般に用いられている屋根材と比べてどの程度強いのかは明らかではなく、また、反射光がX建物に照射する時間は比較的短く、眩しさの回避措置を採ることが容易であるから、これらを総合すると本件パネルの反射光による被害はそれが受忍限度を超えるものであると直ちに認めることはできない。原判決後に本件パネルが撤去されていることも併せて考慮すると、賠償を命ずべき損害が生じたとは言いえないとして、「原判決中、控訴人(工務店)敗訴部分を取り消す。取り消しに係る被控訴人の請求をいずれも棄却する」との判決となりました。(平成25年3月13日 東京高裁判決 判例時報2199号)。

判決の分岐点は受忍限度の中身をなす被害判定の如何ですが、このようなケースでは、パネルが正反射する場合の反射率の測定等、客観的な立証方法の確立が課題です。

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

【ご相談】  
「事務所を賃貸しています。受け取った消費税等はいつから8%として処理すればよいのでしょうか」

◎経過措置について

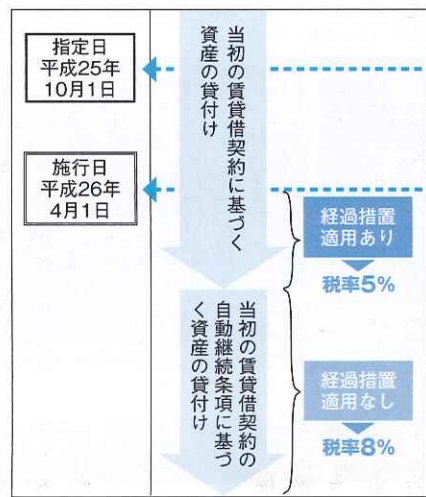
家賃収入は、住宅家賃(貸付期間が1カ月未満でない場合などを除く)以外は消費税等(地方消費税を含む)の課税対象となります。消費税等の税率は、平成26年4月1日(施行日)から5%が8%になります。ただし、平成25年9月30日までに契約しており、次の要件①、②をいずれも満たす場合、4月1日以降も消費税は5%のままとされます。

①契約に賃貸借期間およびその期間中の家賃の額が定められていること。

②事業者が事情の変更その他の理由により、「その家賃の額の変更を求めることができる」旨の定めがないこと。

しかし、普通借家の契約書には、通常、「本件建物の月額賃料が物価の高騰、公租公課の増減、その他諸般の経済情勢の変動により、又は近隣の建物の賃料に比較して不相当となつたときは、貸主、借主双方は将来に向かってその増減を請求することができる」旨の定めがあります。仮に、契約書にこのような条項がなくとも、平成25年10月1日から平成26年3月31日までに家賃の変更が行われた場合には、この経過措置は適用されません。

また、これ以外にも、契約期間中に貸主、借主の一方または双方がいつでも解約の申し入れができない等の要件を満たす場合にも経過措置が適用になる場合があります。特に定期借家等においては、税理士や税務署に確認をしてください。なお、経過措置が適用されても、賃貸借契約



に自動継続条項があり、平成26年4月1日に契約が自動的に更新された場合は、更新されるまでは5%、更新後は8%の税率となります。

●家賃収入の計上時期について  
消費税等において、家賃収入の計上時期は、「その契約又は慣習によりその支払を受けるべき日」とされています。従って、平成26年4月に受領した家賃から8%の税率が適用されます。

ただし、平成26年3月に受領した家賃(4月分)を前受金として処理している場合、家賃収入の計上時期は3月ではなく4月となりますので8%となります。

●家賃が税込み表示の場合

例えば、契約書において、家賃は月10万5000円(消費税等込み)とされていた場合、平成26年4月以降、自動的に月10万8000円に値上るといふことはありません。値上がらなくても、上記の経過措置に該当すれば5%だけ納めればよいのですが、経過措置に該当しなければ、家賃はそのまま課税売上を8%の税率で計上しなければなりません。従って、家賃が税込み表示の場合や消費税等の取り扱いが不明な場合には、4月1日以前にテナントとの交渉が必要になります。

42条2項道路(セットバック分の負担のみ)の自動車による通行を主張したが認められなかった事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

購入者Xは、東側と西側でそれぞれ42条2項道路(私道)に接道している宅地を購入しました。その際、Xは東側私道の通行承諾を承継しましたが、西側私道については私道所有者(Y)が通行を拒否している旨の重要事項説明を受けていました。

東側私道は、幅員が狭く小型乗用車でも通行は難しい一方、西側私道は十分な幅員があり大型乗用車でも通行が可能でした。もともとXの宅地と西側私道の間には高低差があり、前所有者は西側私道を全く通行していませんでしたが、Xが宅地内を造成し出入可能に。XはYらに対し車での通行許可を求めて交渉したが合意に至らず、Yが西側私道の所有地上に障壁を作り通行を妨害するに至り、その障壁撤去と自動車による通行許可を求め、本訴を提起しました。



(3)2項道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、同道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、または妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が上記通行を容認することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情のない限り、敷地所有者に対して前記妨害行為の排除および将来の妨害行為の禁止を求める権利(人格権的権利)を有するものといふべきである(最高裁判平成9年判決)。本件では、過去の所有者の使用状況、私道所有者の意向、Xの宅地購入経緯(通行拒否の認識、廉価での取得)、Xが通勤に自動車が必要としないこと等を踏まえ、Xの主張を、自らの便宜のために西側私道を自動車で通行することを希望しているのであり、日常生活上不可欠の利益を有するとは言えないとした(平成25年8月8日 東京高裁判決)。

【総評】

私道であっても建築基準法上の道路であれば、自由に通行する権利があるとの誤解もあります。が、実際は一定の場合を除き、公法上の規制の反射的利益により、無権利ながらも通行が可能となっていることが多いと思われます。

私道通行の問題がこじれると、近隣トラブルに発展し、結果、販売または仲介を行った不動産会社が巻き込まれる可能性があります。可能な限り、所有者と協力の上で、私道所有者からの通行承諾の取得や意向の確認に努めてください。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、通行権および日常生活上不可欠の利益を持たないXの請求を棄却しました。

(1)Xの宅地は、東側私道を通行し区道への出入りが可能であり、そもそも袋地に該当しない為、囲繞地通行権は認められない。

(2)Xがセットバックを行い、その部分が西側私道に組み込まれたとしても、それは建築基準法上の義務を履行したにすぎない。一般に私道のうち所有権を持たない部分を通行できるのは、あくまで私道所有者が公法上の規制を受ける結果としての反射的利益であり、Xがセットバック義務を履行したことを理由に本件私道上に私法上の通行権を取得するということはできない。