

登記

Vol.51

定期借地権と登記手続き①

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

「アプローグ」

最近、分譲マンションのチラシ等で、「定期借地権付分譲住宅」という文言をしばしば見かけるようになりました。今回はこの「定期借地権」とはどのような権利なのかを説明します。

◎定期借地権制定前の借地権の問題点

借地権制度では基本的考えに「借地人の保護」という考えがあります。そのため、借地期間満了時に建物がある場合、地主が契約更新を拒絶するには「正当な事由を必要」とされたり、「借地権価格に応じた立退料」を求められたいります。

また、借地が賃借権の場合、借地権の譲渡・転貸・増改築・建替え等については「地主の承諾」が必要です。しかし、承諾が得られない場合は、裁判所に申立て「地主の承諾に代わる許可を裁判所が与える」ことができるという制度もあり、借地人の保護が図られています。

地主は一度土地を貸してしまうと、借地契約を解除し土地を戻してもらうことは困難でした。

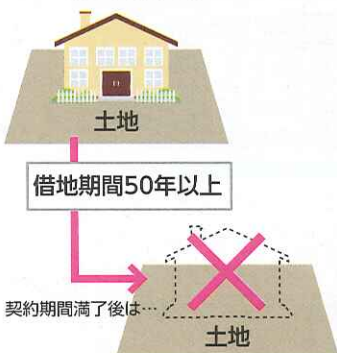
◎平成4年施行の借地借家法改正により、定期借地権制度が創設

しかし、社会的・経済的ニーズに適切した借地契約を整えるべきとの考えから、改正借地借家法が平成4年8月に施行され、ここで定期借地権制度が創設されました。

定期借地権の特徴は次の3つです。

- ①契約の更新がありません
- ②建替えによる借地期間の延長がありません
- ③定期借地権では、期間中に建替えがあっても

一般定期借地権イメージ



- ①契約更新なし
- ②建替えによる借地期間延長なし
- ③建物買取請求権なし

期間の延長はなく、当初の期間満了とともに確実に契約関係が終了します。

◎建物買取請求権がありません

定期借地権では、借地人は建物を収去し、土地を原状回復して返還することが原則です。

◎建物の用途と借地期間による定期借地権の分類

定期借地権は、建物を必要とする期間、用途により使い分ける必要があります。

借地借家法第22条では「一般定期借地権として「期間5年以上」「建物の用途の制限がない」定期借地権の設定について定めています。

借地借家法第23条では事業用定期借地権として「期間10年以上50年未満」「専ら事業の用に供する建物」の定期借地権の設定について定めています。

◎定期借地権と登記

借地借家法により建物登記のみで借地権の對抗力を得られることから、普通借地権の場合、土地に対して賃借権または地上権の設定登記を行うことはそれほどありません。しかし、定期借地権の場合は、定期借地権であることを登記で積極的に公示することが地主側のメリットにもなるため、ほとんどの場合土地に対しての定期借地権設定登記を行っています。

民事法

Vol.387

土地売買契約締結に際し、周辺環境瑕疵の説明を怠ったとして売主に不法行為による損害賠償を命じたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「当社で民家跡地を売却する予定ですが、付近に暴力団関係者が出入りする建物があり、最近捜索を受けたようです。周辺環境について買主にごくまで説明すべきですか？」

◎契約の可否判断に影響する情報は説明すべき

当該物件以外の周辺環境の説明義務については極めて微妙で、具体的な事案に則した要否の判断が必要です。

最近、宅地売買で付近に暴力団関係者のビルがある事案の説明を欠いた売主に対し、不法行為責任を認めた判決があります。

不動産会社Yは裁判所の不動産競売で都内M区の宅地を取得しました。その際、当初の最高買受申出人が「近隣ビルが指定暴力団の事務所で使用されている」と売却不許可を申出。裁判所が追加調査で評価補充書を作成し、競売市場の減価率が30%から40%に修正された経緯がありました(同評価書は指定暴力団の事務所として使用されているか否かは必ずしも明らかでない)。売却基準価額は当初の金1億5642万円から金1億3407万円に減額され、平成23年1月31日にYが代金1億7188万円で購入しました。Yは早速転売にかかり、同年9月7日、本件土地をXに金2億円で購入。XはPCコンテンツの制作会社で、本件土地に従業員宿舎やスタジオ兼セミナールーム等を建築すべく取得しました。

当社の道路向かいの3階ビルには集合郵便受に指定暴力団の二次団体Aの表示があり、本件土地に駐車場設置の挨拶に赴いた業者が「●会〇〇一家A事務局長補佐H」の名刺を手交



されたことでXが事情を知り、Yに対し、本件土地売買契約について①主位的請求…当地を前記目的で使用すべく取得したが、向かいに暴力団関係の建物があるので予定建物が建たない。Yは事前の説明を怠った債務不履行であるから契約を解除する。経費を含む全額を返還せよ。②予備的請求…解除不可の場合、事情を知った上で支払う代金額と既払額(2億円)との差額の賠償を請求。

裁判所は「契約締結に先立ち、契約の可否判断に影響を及ぼす情報を知っていたときは、説明告知すべき信義則上の義務があり、この義務に違反したときは相手方が契約締結で蒙った損害を賠償すべき義務がある」として、説明義務違反による減額を代金の10%の2000万円、仲介報酬の差額63万円、弁護士費用(その10%)、合計2069万3000円の支払いをYに命じた(建築不能ではないと契約の解除は否定)。

他方で、Xが提訴した際に保全としてYの財産の仮差押え命令を得て差し押さえたため、Yが仮差押解放金数千万円の供託を余議なくされたとして不法行為の損害賠償を反訴で提訴し、認容額を超える債権の解放金借入利息等241万9590円の賠償がXに命じられました(平成25年8月21日 東京地裁判決)。

税務

Vol.345

不動産に関する 税金の改正について②

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】

「平成26年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください」

◎不動産の保有時の税金について

●固定資産税の減額措置

新築住宅に係る固定資産税のうち、120㎡相当分の税額を3年度分(中高層耐火住宅は5年度分)減額する特例、また、認定長期優良住宅については、上記の減税期間を5年度分(中高層耐火住宅は7年度分)減額する特例があります。いずれも平成28年3月31日まで2年間延長

◎不動産の譲渡時の税金について

左表を参照ください。

表 不動産の譲渡時の税金

1.優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
適用対象を見直し、平成28年12月31日まで3年間延長。
2.相続税の取得費加算の特例(相続財産である土地等を譲渡した場合)
譲渡所得の計算上、取得費に加算できる金額が、その「譲渡した土地等に対応する」相続税相当額(改正前は、その者が「相続した全ての土地等に対応する」相続税相当額)とされる。なお、平成27年1月1日以後の相続等により取得した資産を譲渡した場合に適用。
3.特定の居住用財産の買換え特例
居住用財産である土地・建物等を譲渡し、新たな居住用財産を買換え等により取得した場合、譲渡収入金額よりも買換え等により取得した資産が少額な場合にのみ、差額部分について譲渡があったものとして課税される特例。譲渡対価の額を1億円(改正前:1億5,000万円)に引き下げて、平成27年12月31日まで2年間延長。
4.居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
居住用財産である土地・建物等を譲渡し、新たな居住用財産を買換え等により取得した場合、譲渡損失の金額について他の所得との損益通算と翌年以後3年間の各年分の総所得金額からの繰越控除ができる特例。平成27年12月31日まで2年間延長。
5.特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
居住用財産である土地・建物等を譲渡し生じた譲渡損失の金額(「住宅ローンの残高-譲渡対価」が限度となる)について他の所得との損益通算と翌年以後3年間の各年分の総所得金額からの繰越控除ができる特例。平成27年12月31日まで2年間延長。
6.事業用(特定)資産の買換え特例
適用対象を見直し、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換え(9号)以外は平成29年12月31日まで3年間延長。
7.短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例
適用対象を見直し、平成29年3月31日まで適用停止の期限を延長。
8.法人の一般(短期)の土地譲渡益に対する追加課税制度
適用対象を見直し、平成29年3月31日まで適用停止の期限を延長。

長されます。

◎不動産の相続・贈与時の税金について

●直系尊属からの住宅取得等(増改築等を含む)資金贈与の非課税制度

住宅ローン控除と同様に、①耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、②その既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、③買主が居住を開始する日までに耐震改修工事を完了している場合も適用が可能となります。

正しい取引のために

Vol.333

ガケ条例により建築規制を受けることは隠れた瑕疵にあたるか認められたが、契約の解除は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】

買主Xは、平成22年2月、本件建築予定建物が建築可能である旨の説明を受け、Yから本件土地を買い受けました。Yの事前調査において、本件土地にガケ条例の適用があるか否か判断できなかったため、重要事項説明書には「本物件は、東京都建築安全条例第6条(ガケ条例)を受ける場合があります」と明記され、契約前に読み上げられました。XとYは建築請負契約を締結し、Yが建築確認申請を行ったところ、本件土地はガケ条例の適用を受けるため、申請した建物を建築するには防護壁を設置する必要がありますがあるとの指摘を受けました。

Yは、平成22年7月、Xに対し、本件土地はガケ条例の適用を受けるため防護壁を設置しなければならないこと、基礎と防護壁が一体化した構造に変更するための費用はYが負担することなどを連絡ないし提案しました。Yが前記構造に修正した図面の建物は、形状および面積ともほぼ変更が無く、間取りの変更もありませんでした。

Xは、土地の瑕疵により売買の目的を達することができないとして、本訴を提起しました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却しました。

(1)本件土地は、ガケ条例の適用を受け、予定していた木造の建物を建築するには、高さ2mを超える擁壁を新たに設置しなければならないなどの規制を受けるといふ瑕疵があると認められる。

不動産業者であるY自身、ガケ条例適用の

有無を判断できなかったから、一般消費者であるXにおいて、ガケ条例適用による規制を受けることを知らなかったことに過失はなく、本件土地には隠れた瑕疵があるものと認められる。

(2)本件土地には建築予定建物とほぼ同じ建物を建築することができるものであるから、瑕疵により契約をした目的を達することができないとまでは認められない。

(3)本件でXが請求している損害等の内容は、いずれも、瑕疵担保責任に基づく本件土地売買契約の解除が認められた場合に生ずる損害であるから、本件土地売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として請求することができるものとは認められない。

【総評】

本件において、ガケ条例の適用の可能性を指摘しただけでは、ガケ条例の適用による制限は隠れた瑕疵にあたるかと判断されています。トラブル防止の観点から、宅建業者は、ガケ条例の適用を受けるとどのような制限を受け、どのような対策や費用が必要となるのかについて説明を尽くすべきでしょう。

