

# 登記

Vol.52

## 定期借地権と登記手続き②

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

### 「プロローグ」

前回は、「定期借地権」の制度や分類について、その概略を説明しました。今回は「定期借地権の登記手続き」について説明します。

### ◎権利としての賃借権と地上権

定期借地権の場合は、登記内容から当該借地権が定期借地権であることが公示されますので、借地権の登記を行うことが地主側にもメリットになります。

定期借地権を登記する場合、その登記の権利は「賃借権」または「地上権」となります。そして登記事項は次の内容になります。

#### ①登記の目的

(イ)賃借権の場合は「賃借権設定」、(ロ)地上権の場合は「地上権設定」とします。

#### ②原因

効力発生日をもって、「平成〇年〇月〇日設定」とします。

#### ③目的

通常は「建物所有」等としますが、事業用定期借地権の場合は「借地借家法第23条第1項(または第2項)の建物所有」とし、事業用建物所有が目的と分かるようにします。

#### ④賃料(地上権の場合は地代)

「1㎡あたり1月〇円」等とします。

#### ⑤存続期間

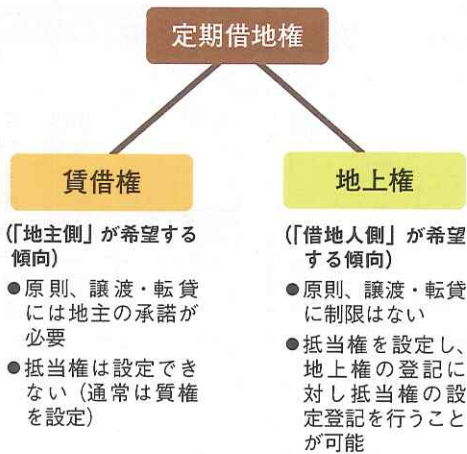
「平成〇年〇月〇日から〇年」等とします。

#### ⑥支払時期

「毎月末までに翌月分を支払う」等とします。

#### ⑦特約

借地借家法第22条の一般定期借地権または借地借家法第23条第1項の事業用定期借地権の場合、「借地借家法第22条の特約」または「借



借家法第23条第1項の特約」とします。

### ◎賃借権または地上権の選択

譲渡・転賃を行う、また担保を設定する場合の、賃借権と地上権における違いを説明します。

#### ①譲渡・転賃を行う場合

地上権の場合は原則、譲渡・転賃に制限はありませんが、賃借権の場合は原則、譲渡・転賃には地主の承諾が必要になります。

#### ②担保を設定する場合

地上権の場合は抵当権を設定し、地上権の登記に対し抵当権の設定登記を行うことができますが、賃借権に対しては抵当権は設定できません(抵当権の代りとして通常は、質権を設定します)。

借地権の流通のしやすさ、借入のしやすさという面から、借地人側からは地上権を希望し、地主側からは賃借権を希望する、という傾向にあると考えられます。

なお、今回は、特殊な定期借地権の登記として「地代前払いの場合の定期借地権の登記事項」について説明します。

# 民事法

Vol.388

## 相続で名義預金等の申告漏れを指摘され修正申告・納税するも、租税通脱罪で刑事訴追されたが「通脱の故意を認める証拠はない」と無罪

弁護士 高津 公子

### 「ご相談」

「地元の不動産賃貸会社が相続で数億円の申告漏れをし、重加算税も課されたが、刑事では無罪と聞きました。どういふことですか?」

### ◎通脱の意図の有無がカギ

最高裁のホームページ(下級裁判所判例集)から説明しましょう。

親の代から不動産賃貸業を手広く営むAが急逝。Aは賃貸業を自分で仕切り、妻は事務を手伝う傍ら、小規模の保険代理店を自営していました。Aは資産を直接厳格に管理し熱心に運用しており、妻には最小限度の生活費を渡すのみで、妻の収入についても、「ちゃんと貯金してやっていたからな」と伝え、Aと妻の4児の名義で長期にわたり預金を継続していました。Aは発病し、帳簿の引き継ぎや言い置きもありません。3カ月の入院で急逝しました。妻は遺産の把握に難渋し、相続税申告期限4カ月前(平成21年3月)に、Aの事業に携わっていた税理士Bに相続税申告を相談しました。Bは妻に必要書類(不動産の登記簿謄本や預貯金の残高証明等)の準備を指示。妻は同年5月下旬、金融機関数社にA死亡による残高証明書を申請し、全部を収集したところ、その遺産が予想より多額であったためBは6月下旬、妻に「必ず税務調査があるので漏れないように」と注意を促しました。同年7月1日、相続人(妻と4児)の協議で妻が全遺産の相続を決め、同月7日に申告書を提出。相続税課税価格7億3180万5000円(うち預貯金等1億6420万1264円)で相続税額8886万5000円を納付しました。

平成22年12月、国税が妻に対する相続税法



違反嫌疑事件の犯則調査として居宅兼事務所を捜索し、多数の預貯金通帳等を押収しました。国税は、右のうち、妻と4児の固有資産として2500万円余りを除外し、課税価格2億7794万9136円の預貯金および5385万306円の有価証券の申告漏れを指摘。妻は同日修正申告し、相続税差額約1億4000万円を納付。平成24年には(行政処分として修正税額の35%相当の)重加算税約5000万円を納付しました。指摘の預貯金等はほとんど全部が妻と4児名義でしたが、妻はAから「貯金してやった」と聞かされ、妻名義預貯金は事業手伝いの対価と考え、4児名義の預貯金はAが子供らに与えたものと解釈していました。

平成25年、妻は「相続税を免れようと企て預貯金3億3000万円余りを除外し過小の虚偽申告を行い相続税1億4000万円余りを免れた」と相続税法68条違反被告事件で刑事訴追され、懲役1年6カ月および罰金3500万円を求刑されました。神戸地裁は名義預金について「被告人はそれが遺産に帰属し得る事実を知らず、隠匿の事実がなく、犯則調査では通帳類がAの保管状態のまま発見されたこと、Bや金融機関からも名義預金に関する説明がなかったこと」等から「通脱の意図に基づきあえて虚偽の過小申告を行ったと認められるべき証拠はなく、公訴事実について犯罪の証明がないから、被告人に対し無罪の言い渡しをする」との判決(平成26年1月21日 神戸地裁4刑)。

(注)名義預金とは他人名義を冒用した本人の預金

# 税務

Vol. 346

## 相続税の取得費加算の特例について

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】

「来年から、相続税の取得費加算の特例が変わると聞きました。譲渡所得が増税になるといふことでしょうか」

### ◎譲渡所得税とは

土地等(土地の上に存する権利を含む)の資産を譲渡した場合、課税対象となる譲渡所得は次のように計算します(特別控除は考慮外)。

譲渡所得Ⅱ 譲渡収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)  
譲渡所得税は、値上がり益(キャピタルゲイン)に対する課税です。どれだけ値上がりがつたかを計算するために、譲渡収入金額から取得費を控除(マイナス)するのです。なお、譲渡費用とは、譲渡時の直接経費(仲介手数料等)のことです。

### ◎相続税の取得費加算の特例とは

相続財産である土地等を譲渡した場合、譲渡収入金額から控除(マイナス)する取得費に相続税相当額を加算することができます。控除が増えることになり、結果として、譲渡所得は少なくなり、結果として、譲渡所得税が軽減されることとなります。この特例は、次の要件を満たせば受けられます。

- (a) 譲渡する財産は、相続または遺贈により取得した財産である。つまり、相続人が相続以前から所有していた財産を譲渡した場合に適用できません。
- (b) その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
- (c) 譲渡する期間は、相続の開始日の翌日から相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年以内(つまり、相続の開始日の翌日から3年10カ月以内)に限られる。相続税を納付する前でも、相続税を納付した後でもかまいません。

### ●今回の改正内容

この特例は、「①相続財産を譲渡する場合、相続税と譲渡所得税が二重に課税され負担が重すぎる」、「②相続税を物納でなく、相続財産を譲渡した金銭で納めてもらいたい」という理由で設けられたものです。従って、物納が最も多い土地等を譲渡した場合は、これまでは「その者が相続したすべての土地等に対応する相続税相当額」が取得費に加算されました。それが今回の改正で「譲渡した土地等に対応する相続税相当額」と変更されました。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されます。

2つの違いを計算例で説明します。

例えば、甲氏が、A地、B地、C地(相続税評価額はそれぞれ同額)の3つの土地を相続し、相続税300を納付するとします。甲氏は、期限内にこのうちA地を300で譲渡したとします。(注)相続財産と相続税額は仮定の数値です。

甲氏の譲渡所得計算上、総収入金額から控除できる取得費に加算できる相続税額

- ①平成26年12月31日までの相続等により取得した土地の場合  
相続税300 × 3 = 300
- ②平成27年1月1日以後の相続等により取得した土地の場合  
相続税300 × 1 = 300

つまり、①では、この特例だけで譲渡所得はゼロ(300 - 300)となります。しかし、②では、200(300 - 100)から実際のA地の取得費と譲渡費用を控除(マイナス)した金額が譲渡所得となります。

# 正しい取引のために

Vol. 334

## 媒介業者を排除して直接取引をした買主に対し、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有するとした事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

媒介業者Xは、買主Yとの間で本件物件について一般媒介契約を締結。約款には、契約の有効期間内または有効期間の満了後2年以内に、YがXの紹介によって知った相手方とXを排除して目的物件の売買または交換の契約を締結した時は、XはYに対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求できるとの記載がありました。

売主である本訴訟には直接関係のないAとYは、Xの媒介で、本件物件について、本件売買契約を締結。売買代金2億4000万円、決済日を平成22年9月10日と決定しましたが、同月3日、Xは本件物件に通行権の負担があることを知りました。

Yは、同月7日、銀行に対し、その旨を説明したところ、融資を断られたため、本件売買契約を解除しました。  
Yは解除の当日、Xを介さずに、Yの代理人弁護士にAとの間の交渉を依頼。YはXに対し、本件物件の売買交渉を継続していることをXに対し告げず、同月10日、YとAが、本件物件につき、売買代金2億2850万円とする売買契約(契約2)を締結しました。  
Xは媒介契約に基づき、Yに媒介手数料等の支払いを求めて提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容しました。  
(1) 本件売買契約は、融資特約条項に基づいて解除されていると認められるから、買主Yは、媒介業者Xに対し、本件仲介契約に基づく仲介手数料の支払義務を負わないといふべきであり、また、

本件売買契約および売買契約2は、別個の契約で、二連の売買契約とは認められないので、XのYに対する本件仲介手数料請求権は認められない。

(2) Yは、一般媒介契約の有効期間内である平成22年9月10日に、Xの紹介によって知ったAとの間で、Xを排除して本件物件につき売買契約2を締結したものであるから、本件約款に基づき、売買契約2の成立に寄与した割合に応じた本件相当額報酬請求権を有するといふべきである。そして、本件売買契約は、Xの提案により融資特約条項に基づいて解除されたものであること、売買契約2は、XではなくY代理人による交渉がなければ締結に至らなかったことが推認され、諸事情を総合勘案すれば、Xが、売買契約2の成立に寄与した割合は5割と認めるのが相当である(東京地裁 平成24年11月16日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)。

### 【総評】

本件は、一般媒介契約の標準約款のとおり、一般媒介契約の有効期間内または有効期間満了後2年以内に、依頼者が媒介業者の紹介によって知った相手方と媒介業者を排除して売買契約を締結したときは、媒介業者は、依頼者に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができるという規定に基づき、相当額報酬請求権を5割と認定した事例であり、いわゆる「抜き行為」をめぐる報酬額における同種の事例として実務上参考になるでしょう。

